TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

Sezione Esecuzione Immobiliari

Esecuzione immobiliare promossa da

FINO 1 SECURITISATION S.R.L.

contro

X X X X X X X

RELAZIONE SUPPLETIVA

- Procedura Esecutiva Immobiliare n. 109/2018

R.G.Es.Imm. -

- Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Ambra Alvano**

- Custode Giudiziario: **Avv. Emanuela Coppola**

- Esperto Estimatore: **Arch. Bruno Doldo**

Arch. Bruno Doldo - Via Villaggio Limoneto n. 34 – 89135 Reggio Calabria
Cell.: 3460489636 – PEC: bdoldo@oappc-rc.it

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180e6b639ac59fab29cb

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO PIGNORATO

- Premessa

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione *Dott.ssa Ambra Alvano*

Con provvedimento del 13 ottobre 2019 la S.V.I. ha richiesto ulteriori chiarimenti circa la presenza del soppalco all'interno dei locali ad uso commerciale, identificati con il sub 46, formulando il seguente quesito:

- Quesito

1. *".. dalla lettura della perizia emerge la presenza di un soppalco all'interno di un bene pignorato, per il quale non sono risultati titoli edilizi. Il perito tuttavia non ha provveduto a quantificare i costi necessari per la regolarizzazione dello stesso e/o demolizione in caso di abuso insanabile che vanno presi inconsiderazione ai fini del calcolo del valore complessivo del bene."*

Con la stessa ordinanza, mi è stato assegnato il termine di quindici giorni per il deposito del referto peritale suppletivo.

- Attività del C.T.U.

Avuta conoscenza dell'incarico conferitomi, ho proseguito con le operazioni peritali di sopralluogo, avvenute il giorno 02 novembre 2019, presso l'unità immobiliare pignorata (sub 46), sita in via Roma snc – Villa San Giovanni, in occasione della quale ho eseguito rilievi metrici e fotografici.

- RISPOSTE AI QUESITI

1- 1. ".. dalla lettura della perizia emerge la presenza di un soppalco all'interno di un bene pignorato, per il quale non sono risultati titoli edilizi. Il perito tuttavia non ha provveduto a quantificare i costi necessari per la regolarizzazione dello stesso e/o demolizione in caso di abuso insanabile che vanno presi inconsiderazione ai fini del calcolo del valore complessivo del bene."

In ordine al soppalco presente all'interno del negozio allibrato con il sub 46, realizzato con struttura in acciaio, preciso che dai rilievi seguiti sono emerse le seguenti caratteristiche tecniche e dimensionali:

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a5b539ac59fab29cb

- Il soppalco impegna una superfice utile di mq 62,25, su complessivi mq 151,04 dell'intero negozio (> 1/3 e < ½, non a norma);
- L'altezza del soppalco, dal pavimento finito, all'intradosso del piano di calpestio, è pari ad mt 1,90 < di mt 2,40 (minima consentita, non a norma)
- L'altezza del soppalco, dal pavimento finito dello stesso soppalco, all'intradosso del solaio soprastante, è pari ad mt 2.45 > di mt 2,10 (minima consentita, quindi a norma)
- Non risultano emessi atti concessori si riferimento.

Per quanto appena precisato il soppalco in accertamento è da ritenersi non rispondente alla normativa urbanistica vigente nazionale, cui fa riferimento il Comune di Villa San Giovanni e, dunque, non sanabile.

In ordine ai costi di demolizione e smaltimento della struttura in acciaio e del relativo piano di calpestio in legno multistrato marino da 22 mm, considerata la forte richiesta sul mercato di materiale di risulta in acciaio, si stima la somma di € 2.000,00 (euro duemila) oltre oneri di legge, per un totale complessivo di **€ 2.440,00.**

Per quanto sopra esposto, il probabile valore di mercato del sub 46, già determinato nella misura di € 194.800,00, dovrà essere adeguato con detrazione dei costi di rimozione e smaltimento del soppalco appena determinati, come di seguito ottenuto:

Valore sub 46 = € 194.800,00 - € 2.440,00 = € 192.360,00

QUADRO RIEPILOGATIVO DEI LOTTI

Lotto	tipologia	quota di proprietà	sub particella	categoria	valore probabile lotto	Valore Quota di proprietà
1	negozio	1/1	7	C/1	€ 122.800,00	€ 122.800,00
2	negozio	1/1	46	C/1	€ 192.360,00	€ 192.360,00
Sommano i valori dei lotti					€ 315.160,00	€ 315.160,00
				In cifra Tonda		€ 315.160,00

Quanto precede, in fede, e ad evasione dell'incarico conferitomi.

Reggio Calabria, li 06 novembre 2019

IL C.T.U.
(Dott. Arch. Bruno Doldo)

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790160a6b633ac59fab29cb

ALLEGATI:

- **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Arch. Bruno Doldo - Via Villaggio Limoneto n. 34 – 89135 Reggio Calabria
Cell.: 3460489636 – PEC: bdoldo@oappc-rc.it

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b639ac59fab29cb

Foto 5 – ripresa del soppalco del magazzino sub 46.

Foto 6 – Altra ripresa interna del magazzino sub 46.

Arch. Bruno Doldo - Via Villaggio Limoneto n. 34 – 89135 Reggio Calabria
Cell.: 3460489636 – PEC: bdoldo@oappc-rc.it

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b639ec59fab29cb

Foto 7 – ripresa dall'esterno dell'accesso al magazzino sub 46.

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b639ac59fab29cb

Arch. Bruno Doldo - Villaggio Marchesa n. 84 - 89135 Reggio Calabria
Cell.: 3[illegible]39436/4 - PEC: [illegible]

Per autentica e sottoscrizione
Firmato da: DOLDO BRUNO in data
11/11/2019 ore 18:08 Luogo: Reggio Calabria

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

Sezione Esecuzione Immobiliari

Esecuzione immobiliare promossa da

FINO 1 SECURITISATION S.R.L.

contro

XXXXXXXX

1

RELAZIONE DI STIMA

- Procedura Esecutiva Immobiliare n. 109/2018

R.G.Es.Imm. -

- Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Ambra Alvano

- Custode Giudiziario: Avv. Emanuela Coppola

- Esperto Estimatore: Arch. Bruno Doldo

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b633ac56fab28cb

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO PIGNORATO

- Premessa

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione [redacted]

Con provvedimento del 12 giugno 2019 la S.V.I. ha nominato il sottoscritto arch. [redacted], libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Reggio Calabria nella Sezione A, con matricola n. [redacted] ed iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Reggio Calabria, quale tecnico estimatore nella procedura esecutiva n. 109/2018 promossa dalla **Società** [redacted] contro [redacted], formulando 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:*
   - *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*

Arch. Bruno Doldo - Via Villaggio Limoneto n. 34 – 89135 Reggio Calabria
Cell.: 3460489636 – PEC: bdoldo@oappc-rc.it

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b639ac59fab29cb

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*

Arch. Bruno Doldo - Via Villaggio Limoneto n. 34 – 89135 Reggio Calabria
Cell.: 3460489636 – PEC: bdoldo@oappc-rc.it

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597d41179018ba6b639ac59fab29cb

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*

Arch. Bruno Doldo - Via Villaggio Limoneto n. 34 – 89135 Reggio Calabria
Cell.: 3460489636 – PEC: bdoldo@oappc-rc.it

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a5b639ac59fab29cb

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;*

Arch. Bruno Doldo - Via Villaggio Limoneto n. 34 – 89135 Reggio Calabria
Cell.: 3460489636 – PEC: bdoldo@oappc-rc.it

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b639acd59fab29cb

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;*
14. *Il giudice dispone, inoltre, che l'esperto:*
15. *riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*
16. *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***

Arch. Bruno Doldo - Via Villaggio Limoneto n. 34 – 89135 Reggio Calabria
Cell.: 3460489636 – PEC: bdoldo@oappc-rc.it

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b639ac59fab29cb

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;*

17. *invii nello stesso termine copia del proprio elaborato ai creditori procedenti 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;*
18. *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;***
19. *alleghi 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);*
20. *alleghi 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.*

Con la stessa ordinanza, mi è stato fissato il termine per il deposito del referto peritale, la trasmissione alle parti e il relativo deferimento del giuramento di rito, trenta giorni prima della udienza di rinvio, fissata per il giorno 08 ottobre 2019.

Considerate le difficoltà incontrate per il reperimento degli atti concessori delle due unità immobiliari pignorate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Villa San Giovanni, tali da non consentirmi di inoltrare il referto peritale alle parti entro i

Arch. Bruno Doldo - Via Villaggio Limoneto n. 34 – 89135 Reggio Calabria
Cell.: 3460489636 – PEC: bdoldo@pec.it

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b638ac59fab29cb

trenta giorni previsti, sono comunque riuscito ad effettuare il deposito telematico in cancelleria in tempo utile per evitare il rinvio dell'udienza già fissata per l'8 ottobre 2019.

- Attività del C.T.U.

Avuta conoscenza dell'incarico conferitomi, ho prelevato telematicamente dal PST la copia del fascicolo d'Ufficio, i cui atti sono stati acquisiti in formato digitale, necessari per i successivi adempimenti peritali.

Le operazioni di sopralluogo hanno avuto inizio il giorno 27 giugno 2019, presso l'unità immobiliare sita in via Roma snc – Villa San Giovanni, alle quali hanno partecipato: il sig. [redacted] (esecutato); l'avv. [redacted], nella qualità di Custode giudiziario; per il creditore procedente, nessuno era presente.

Con l'assistenza continua degli intervenuti, ho eseguito una ricognizione generale degli immobili pignorati, riprese fotografiche e rilievi metrici vari.

Successivamente, al fine di accertare ed aggiornare la restante documentazione ipotecaria, urbanistica e catastale, ho effettuato ispezioni presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari, presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria, nonché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villa San Giovanni, le cui risultanze saranno trattate durante la stesura di questo referto peritale.

- RISPOSTE AI 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:

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b639ac59fab29cb

- *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;

Arch. Bruno Doldo - Via Villaggio Limoneto n. 34 – 89135 Reggio Calabria
Cell.: 3460489636 – PEC: bdoldo@oappc-rc.it

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a597dd11790180a8b630ac59fab29cb

In riferimento al controllo preliminare circa la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del C.P.C., preciso che il creditore procedente ha eseguito il deposito della certificazione notarile sostitutiva, nella quale sono riportati correttamente i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati, con particolare riferimento alla ricostruzione storica della provenienza dei beni, anteriore di oltre un ventennio rispetto alla data di trascrizione del pignoramento.

In ordine alle ispezioni eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria, per l'accertamento di ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli avvenute nel ventennio, estese anche ai dante causa dell'esecutato, aggiornate fino ai nostri giorni e successive alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, sono emerse le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- **ATTO GIUDIZIARIO – ATTO ESECUTIVO CAUTELARE del 28/11/2018 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** contro [redacted] – a favore di [redacted] – reg. gen. 2603 – reg. part. 2113 – presentazione n. 35 del 18/02/2019;
- **ATTO AMMINISTRATIVO – IPOTECA LEGALE del 18/06/2009** – contro [redacted] – a favore di [redacted] – reg. gen. 12163 – reg. part. 2223– presentazione n. 31 del 13/07/2009;
- **ATTO AMMINISTRATIVO – IPOTECA VOLONTARIA del 07/05/2003** – contro [redacted] – a favore di [redacted] – reg. gen. 6769 – reg. part. 894– REP. n. 37354.

In ordine alle mappe censuarie, rinvio all'allegato estratto di mappa catastale del **foglio 6** del Comune di Villa San Giovanni, nel quale sono correttamente riportati gli immobili in trattazione.

In ordine al certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, riferito alle particella 776 del predetto foglio, poiché la stessa particella risulta già edificata, rinvio ai punti 5 e 6 del presente referto peritale, nei quali sarà trattata l'utilizzazione e la conformità degli atti autorizzativi degli edifici realizzati all'interno delle particelle oggetto di pignoramento.

2- descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno,

Arch. Bruno Doldo - Via Villaggio Limoneto n. 34 – 89135 Reggio Calabria
Cell.: 3460489636 – PEC: bdoldo@oappc-rc.it

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b639ac56fab29cb

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;

Gli immobili indicati nell'atto di pignoramento consistono, rispettivamente, in due negozi, posti al piano terra di un maggior fabbricato a cinque elevazioni fuori terra ed uno interrato di tipo residenziale, entrambi posizionati in fregio alla via Roma di Villa San Giovanni.

Detti immobili sono attualmente allibrati al Catasto Fabbricati con i seguenti dati identificativi e di classamento:

- **Negozio** - foglio **6** Villa San Giovanni – particella **776** – sub **7** – categoria **C/1** – classe **4** – consistenza **84 mq** – superficie catastale **93 mq** - Rendita **€ 1.106,25** – quota di proprietà: **1/1** [redacted] – provenienza: per compravendita del 02 ottobre 2003 – Rogante notaio [redacted] sede Villa San Giovanni – Repertorio n. 38224;
- **Negozio** - foglio **6** Villa San Giovanni – particella **776** – sub **46** – categoria **C/1** – classe **4** – consistenza **172 mq** – superficie catastale **184 mq** - Rendita **€ 2.265,18** – quota di proprietà: **1/1** [redacted] – provenienza: per compravendita del 02 ottobre 2003 – Rogante notaio [redacted] sede Villa San Giovanni – Repertorio n. 38224.

Le unità immobiliari in trattazione confinano con la via Roma, a est, con la particella 498, a nord, con la corte condominiale, a ovest.

La due unità immobiliari oggetto di pignoramento, identificate con il **sub 7 e il sub 46,** fanno parte di un maggior fabbricato a cinque elevazioni fuori terra in cemento

Arch. Bruno Doldo - Via Villaggio Limoneto n. 34 – 89135 Reggio Calabria
Cell.: 3460489636 – PEC: bdoldo@oappc-rc.it

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b639ac59fab29cb

armato, dotato di una area cortilizia condominiale, realizzato agli inizi degli anni 2000', le cui caratteristiche costruttive e architettoniche sono in linea con quelle dei fabbricati residenziali dell'epoca: le strutture portanti sono in conglomerato cementizio armato; i muri di tamponamento, in mattoni forati; i solai sono a struttura mista in calcestruzzo armato e laterizi a nervature parallele; la copertura è a due falde inclinate non praticabile.

Esternamente i prospetti si presentano completamente rifiniti con intonaco al civile con la mano a finire tinteggiata di colore albicocca chiaro, con i paramenti dei balconi a contrasto di colore più chiaro, sormontati da un corrimano di forma scatolare di metallo di colore bianco.

- L'unità immobiliare allibrata con il **subalterno 7,** adibita a negozio, della consistenza catastale di **mq 93,00,** fruisce dei principali servizi quali, elettrico, idrico, fognario, telefonico, climatizzazione ed è costituita da un ambiente unico a pianta aperta e da un bagno di servizio. Gli ambienti appena descritti sono rifiniti con materiali di qualità media che risalgono al periodo di fabbricazione, i cui pavimenti della zona di vendita sono in laminato di parquet; quelli del servizio igienico, sono in gres maiolicato di medio formato, di colore beige; i rivestimenti dello stesso bagno sono con mattonelle di gres maiolicato lucido di colore bianco; le coloriture dell'ambiente principale destinato alla vendita sono tinteggiate con idro pittura di colore verde e rosso, quelle dei controsoffitti, invece, sono di colore bianco; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato di colore nero opaco con serrande avvolgibili di lamiera zincata e verniciato di colore bianco; l'unica porta interna di accesso al servizio igienico è in legno tamburato di colore naturale. L'unità immobiliare appena descritta ha l'altezza interna di 4,50 metri lineari, e risulta occupato da suppellettili vari ed espositori.

  Le consistenze complessive delle unità appena descritte sono riassunte nel quadro riepilogativo che segue:

Arch. Bruno Doldo - Via Villaggio Limoneto n. 34 – 89135 Reggio Calabria
Cell.: 3460489636 – PEC: bdoldo@oappc-rc.it

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b639ac59fab29cb

Negozio - sub 7

Calcolo della superficie utile ragguagliata

Ambienti		superfici	
area vendita		92,41	
wc		2,42	
Sommano	**mq**	**94,83**	**94,83**

Superfici esterne	Superfici originarie	Coefficenti di ragguaglio	Superfici ragguagliate	
			0,00	
Sommano le superfici delle pertinenze mq			**0,00**	**0,00**

TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA	**mq**	**94,83**

La superficie lorda commerciale ammonta a **mq 107.20.**

- **La seconda unità** immobiliare pignorata, allibrata con il **subalterno 46,** adibita a negozio di vendita al dettaglio, che occupa una più ampia superficie catastale pari a **mq 184,00,** presenta delle rifiniture di tipo economico rispetto a quelle dell'unità appena descritta, con particolare riferimento alle coloriture delle pareti, che sono di colore bianco; dei pavimenti dell'ambiente principale, che sono in gres maiolicato di colore beige; degli infissi esterni, che sono in alluminio anodizzato di colore bronzo. L'unità immobiliare appena descritta ha l'altezza interna di 4,40 metri lineari, è priva dei controsoffitti e presenta le canalizzazioni dell'impianto elettrico e le relative cassette di derivazione a vista. All''interno di questi locali è presente una zona soppalcata, costituita da una struttura in profili di acciaio. Anche questa unità risulta occupata da molti suppellettili di vario genere e da scaffalature tipiche dei locali di deposito.

Le consistenze effettivamente rilevate, sono riassunte nel quadro riepilogativo che segue:

Negozio - sub 46

Calcolo della superficie utile ragguagliata

Ambienti		superfici	
Area vendita		132,37	
wc		2,28	
ufficio piccolo		6,37	
ufficio grande		10,02	
Sommano	**mq**	**151,04**	**151,04**

Superfici esterne	Superfici originarie	Coefficenti di ragguaglio	Superfici ragguagliate	
corte via Roma	44,38	0,3	13,31	
balcone grande	4,62	0,2	0,92	
balcone piccolo	1,98	0,2	0,40	
Sommano le superfici delle pertinenze mq			**14,63**	**14,63**

TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA	**mq**	**165,67**

Arch. Bruno Doldo - Via Villaggio Limoneto n. 34 – 89135 Reggio Calabria
Cell.: 3460489636 – PEC: bdoldo@oappc-rc.it

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b639ac59fab29cb

La superficie lorda commerciale ragguagliata ammonta a **mq 186,49** di cui, mq 171,86, di superfici coperte, e mq 14,63, di superfici scoperte.

Per una maggiore comprensione della composizione planimetrica delle due unità ad uso commerciale, nonché dello stato delle rifiniture interne, si rinvia alle allegate planimetrie catastali e alle riprese fotografiche.

Il contesto ambientale prevalente presso cui sono ubicate le unità immobiliari di che trattasi, è collocato nella zona sud/est del tessuto urbano, in posizione semi centrale rispetto al centro cittadino del Comune di Villa San Giovanni cui appartiene.

E' sicuramente di tipo residenziale, in quanto è caratterizzato dalla presenza di numerose costruzioni con caratteristiche analoghe a quello in esame, nonché da edifici di più antica costruzione a due o tre elevazioni fuori terra, di tipo popolare, che sorgono ai margini dalla predetta via, dove sono presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'ambito appena descritto risulta bene collegato con le principali vie dello stradario comunale, per mezzo della Strada Provinciale 6, naturale prolungamento della via Roma, fino all'incrocio con la rinomata SS18, che dista cinquecento metri circa e che rappresenta l'arteria principale di collegamento dei Comuni e delle Frazioni che sorgono lungo il litorale tirrenico e che fanno capo al Comune di Reggio Calabria, e presso sui sono presenti le principali attività commerciali e le sedi istituzionali degli Uffici a servizio dei cittadini.

Il centro storico della città dista un clinometro e mezzo circa.

In ordine agli accertamenti circa gli attestati di prestazione energetica, si precisa che saranno redatti per entrambe le unità immobiliari pignorate e allegati al presente referto peritale.

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

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b639a-59fab229cb

attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

In ordine alla conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella indicata nell'atto di pignoramento, al fine di una chiara ed esatta individuazione degli immobili trattati, non ho riscontrato discrepanze.

4- proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

In ordine agli immobili pignorati, identificati con i **sub 7 e 46**, non sono state riscontrate irregolarità.

5- indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

In ordine alla originaria destinazione urbanistica della **particella 776** del **foglio 6 di Villa San Giovanni**, lo strumento urbanistico vigente prevede la "Zona Omogenea "B" – Sottozona "B2".

Pertanto, gli interventi edilizi cui fanno parte gli immobili in trattazione sono stati realizzati sulla base delle Norme di Attuazione previste per questa zona omogenea.

6- indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione 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;

In ordine alla conformità degli immobili in accertamento, entrambi ubicati in via Roma del Comune di Villa San Giovanni, ho reperito i seguenti atti concessori:

1. Concessione Edilizia n. 43 del 1994;
2. Concessione Edilizia in variante n. 15 del 1995;

Arch. Bruno Doldo - Via Villaggio Limoneto n. 34 – 89135 Reggio Calabria
Cell.: 3460489636 – PEC: bdoldo@oappc-rc.it

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2d597dd11790160a6b639ac59fab20cb

3. Concessione Edilizia per cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terra n. 40 del 1997.
4. Autorizzazione di Abitabilità n.07 del 1997.

Preciso, inoltre, che all'interno del negozio allibrato con il sub 46, è presente un soppalco con struttura in acciaio, del quale non risultano atti concessori di riferimento.

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) 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;

La composizione dei lotti è preordinata ad aggregare porzioni di immobili che abbiano la capacità di spiegare una fruizione autonoma ed indipendente.

Nel caso specifico, trattandosi di due unità abitative distinte e separate, la composizione ottimale dei lotti è la seguente:

- **Lotto 1 - Negozio** - foglio **6** Villa San Giovanni – particella **776** – sub **7** – categoria **C/1** – classe **4** – consistenza **84 mq** – superficie catastale **93 mq** - Rendita € **1.106,25** – quota di proprietà: **1/1** [redacted];
- **Lotto 2 – Negozio** - foglio **6** Villa San Giovanni – particella **776** – sub **46** – categoria **C/1** – classe **4** – consistenza **172 mq** – superficie catastale **184 mq** - Rendita € **2.265,18** – quota di proprietà: **1/1** [redacted].

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) 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

Arch. Bruno Doldo - Via Villaggio Limoneto n. 34 – 89135 Reggio Calabria
Cell.: 3460489636 – PEC: bdoldo@oappc-rc.it

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790160a6b639ac59fab29cb

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;

Nel caso che ci occupa, poiché l'esecutato [redacted] è proprietario dell'intero delle due unità pignorate, non è prevista la divisione in quote.

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, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;

Lo stato degli immobili pignorati risulta come segue:

- Il negozio identificato con il **sub 7**, risulta libero da persone e occupato da suppellettili vari e qualche elemento di arredo;
- Il magazzino identificato con il **46**, risulta libero da persone e occupato da suppellettili vari e numerose scaffalature.

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

Negli immobili in trattazione, non è prevista detta condizione.

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 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;

Nessuno.

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

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b639ac59fab29cb

ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

In odine alla quantificazione delle spese fisse di gestione e manutenzione, nonostante la richiesta formale redatta dalla custode, avv. Emanuela Coppola, ed inviata all'amministratore del condominio, non abbiamo ancora ricevuto alcuna risposta da parte di quest'ultimo.

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.

In ordine ai criteri di determinazione del probabile valore di mercato delle unità pignorate, la pratica estimale suggerisce di adottare il metodo analitico, in funzione della capitalizzazione finanziaria dei redditi netti prodotti dagli stessi immobili, sulla base dei ricavi dei fitti correnti, moltiplicati per le superfici utili ragguagliate delle unità oggetto di stima.

Il procedimento estimativo si risolve per accumulazione iniziale dei redditi netti futuri, portati all'attualità ad un determinato tasso di capitalizzazione.

Per attualità si intende la data convenzionale di settembre 2019.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di entrambi degli immobili meglio descritti nei punti che precedono, denotano la sicura vocazione di essere fruiti per uso commerciale.

Arch. Bruno Doldo - Via Villaggio Limoneto n. 34 – 89135 Reggio Calabria
Cell.: 3460489636 – PEC: bdoldo@oappc-rc.it

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd1179b180ba6b639ac59fab29cb

Detta condizione di fatto accresce l'appetibilità dello stesso manufatto a locazioni o compravendite le cui finalità rientrano solo in quelle appena descritte, da cui ne consegue un interesse da parte degli operatori economici del settore immobiliare, attratti da questo tipo d'investimenti più redditizi di natura commerciale, che garantiscono una maggiore sicurezza degli investimenti e una adeguata rendita fondiaria ai capitali impiegati.

Va anche detto che la grave crisi economica che sta investendo l'intera nazione, nonché la pressione fiscale a cui sono sottoposti gli immobili, fa registrare una sostanziale riduzione della domanda di locazioni e di compravendite, che ha causato il crollo del mercato immobiliare.

La mancanza di transazioni attualmente concluse, di fatto, non fornisce dati significativi circa la presenza di un mercato vero e proprio delle zone oggetto di stima, da assumere come riferimento per gli immobili in trattazione.

Le indagini di mercato estese a parecchi operatori economici del settore immobiliare, riferite a compravendite di immobili con caratteristiche similari a quelli in esame, nonché alle locazioni degli stessi, temporalmente confrontate anche con quelle di qualche anno fa, hanno confermato tutte i seguenti prezzi unitari per metro quadro:

- **per negozi**, posizionati nell'ambito della via Roma (Vila San Giovanni), da **€ 750,00 a € 1.250,00 – locazioni, da €/mq 5,60 a € 8,20;**

Detti valori trovano riscontro anche nell'Osservatorio dei Valori immobiliari pubblicati dall'Agenzia del territorio della Provincia di Reggio Calabria.

Fatta questa premessa e considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili in trattazione, si ritiene congruente e prudenziale stabilire il valore locatizio unitario per metro quadrato mese, pari ad **€ 6,00.**

Si procederà, quindi, a stimare il probabile valore di mercato della unità abitativa in funzione della capitalizzazione del reddito netto, sulla base dei fitti teorici come sopra accertati. Con riferimento al reddito netto ricavabile, bisogna detrarre dal canone annuo lordo le seguenti causali di spesa, se necessarie:

- Amministrazione
- Assicurazione
- Sfitto e inesigibilità
- Manutenzione ordinaria interna

Arch. Bruno Doldo - Via Villaggio Limoneto n. 34 – 89135 Reggio Calabria
Cell.: 3460489636 – PEC: bdoldo@oappc-rc.it

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd1179018a6b639ac59f6b29cb

- Vetustà
- IMU
- TASI

Per quanto riguarda il saggio di capitalizzazione negli investimenti immobiliari urbani, esso ammette variazioni entro limiti di quattro punti, tra un valore minimo del 2,00% ad un massimo del 5,00%, dipendenti dal rischio che comporta l'investimento.

Nel caso che ci occupa, considerate le influenze positive e negative in relazione ai rischi che le operazioni commerciali comportano, ho ritenuto congruente scegliere il saggio di capitalizzazione del **3,70%**, per il **sub 7**, di minore superficie, quindi più versatile; per il **sub 46**, invece, ho preferito il valore del **4,00%**, in ragione all'elevata consistenza di quest'ultimo, che lo rende sicuramente meno appetibile.

STIMA ANALITICA DEL LOTTO 1 (sub 7)

Svolgendo le operazioni aritmetiche, si ha:

Superficie utile ragguagliata	mq		94,83		-
Valore locatizio per metro quadrato			€ 6,00		-
Reddito mensile lordo =		94,83	€ 6,00	€	568,98
Reddito annuo lordo =	€	568,98	12	€	6.827,76
Detrazioni dal canone annuo lordo per:					
Amministrazione		1,00%			
Assicurazione		0,50%			
Sfitto e inesigibilità		1,00%			
Manutenzione ordinaria		1,00%			
Vetustà		1,00%			
Sommano		4,50%			
Importo della detrazione =	€	6.827,76	-4,50%	-€	307,25
Detrazione per TASI (non opera in quanto assolta dall'IMU)					
Rendita catastale			0%	€	-
Detrazione per IMU					
Rendita catastale € 1.106,25				-€	485,53
Detrazione per IRPEF con aliquota del 23%					
€ 6.827,76	0,95	€ 6.486,37	-23%	-€	1.491,87
Sommano le detrazioni				-€	2.284,64
REDDITO ANNUO NETTO	€	6.827,76	-€ 2.284,64	€	4.543,12
VALORE DEL LOTTO 1 PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ANNUO NETTO AL SAGGIO DEL 3,70% =			€ 4.543,12		0,037
VALORE PROBABILE DEL LOTTO 1			€ 122.786,90		
IN CIFRA TONDA		**€ 122.800,00**			

Arch. Bruno Doldo - Via Villaggio Limoneto n. 34 – 89135 Reggio Calabria
Cell.: 3460489636 – PEC: bdoldo@oappc-rc.it

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790160a8b639ac59fab29cb

Il probabile valore di mercato come sopra determinato tiene conto dello stato di fatto in cui si trova l'immobile ed è congruente rispetto alle attuali quotazioni del mercato immobiliare, riferito al valore per metro quadrato.

Infatti, dividendo l'importo complessivo di **122.800,00** per i metri quadrati di superficie lorda ragguagliata, pari a **mq 107,20** circa, si ottiene il valore per metro quadrato:

€ 122.800,00 / mq 107,20 =1.145,00 circa €/mq

In ordine agli opportuni adeguamenti e correzioni da operare sul prezzo di stima con conseguente riduzione del valore, considerato l'immobile in trattazione e gli accertamenti già precisati ai punti 6, 7, 8, 9 e 12, si ritiene di non dover applicare coefficienti di riduzione del valore finale per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

A tal proposito si precisa, altresì, che nel caso di specie non intervengono neanche gli altri casi di riduzione del probabile valore di stima sopra determinato, previsti dal quesito n. 13.

Arch. Bruno Doldo - Via Villaggio Limoneto n. 34 – 89135 Reggio Calabria
Cell.: 3460489636 – PEC: bdoldo@oappc-rc.it

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b639ac596ab29cb

STIMA ANALITICA DEL LOTTO 2 (sub 46)

Svolgendo le operazioni aritmetiche, si ha:

Superficie utile ragguagliata	mq			165,67	-
Valore locatizio per metro quadrato			€	6,00	-
Reddito mensile lordo =		165,67	€	6,00	€ 994,02
Reddito annuo lordo =	€	994,02		12	€ 11.928,24
Detrazioni dal canone annuo lordo per:					
Amministrazione		1,00%			
Assicurazione		0,50%			
Sfitto e Inesigibilità		1,00%			
Manutenzione ordinaria		1,00%			
Vetustà		1,00%			
Sommano		4,50%			
Importo della detrazione =	€	11.928,24		-4,50%	-€ 536,77
Detrazione per TASI (non opera in quanto assolta dall'IMU)					
Rendita catastale				0%	€ -
Detrazione per IMU					
Rendita catastale € 2.265,18					-€ 994,19
Detrazione per IRPEF con aliquota del 23%					
€ 11.928,24	0,95	€ 11.331,83		-23%	-€ 2.606,32
Sommano le detrazioni					-€ 4.137,28
REDDITO ANNUO NETTO	€	11.928,24	-€	4.137,28	€ 7.790,96
VALORE DEL LOTTO 2 PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ANNUO NETTO AL SAGGIO DEL 4,00% =			€	7.790,96	0,04
VALORE PROBABILE DEL LOTTO 2			€	194.773,97	
IN CIFRA TONDA	€ 194.800,00				

Il probabile valore di mercato come sopra determinato tiene conto dello stato di fatto in cui si trova l'immobile ed è congruente rispetto alle attuali quotazioni del mercato immobiliare, riferito al valore per metro quadrato.

Infatti, dividendo l'importo complessivo di **194.800,00** per i metri quadrati di superficie lorda ragguagliata, pari a **mq 186,49** circa, si ottiene il valore per metro quadrato:

€ 194.800,00 / mq 186,49 = 1.045,00 circa €/mq

Arch. Bruno Doldo - Via Villaggio Limoneto n. 34 – 89135 Reggio Calabria
Cell.: 3460489636 – PEC: bdoldo@oappc-rc.it

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a597dd11790180a6b6539ac59fab29cb

Anche in questo caso, considerato l'immobile in trattazione e gli accertamenti già precisati ai punti 6, 7, 8, 9 e 12, si ritiene di non dover applicare coefficienti di riduzione del valore finale per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.
A tal proposito si precisa, altresì, che nel caso di specie non intervengono neanche gli altri casi di riduzione del probabile valore di stima sopra determinato, previsti dal quesito n. 13

Conclusioni

Per quanto sopra esposto, posso confermare che il probabile valore di mercato del compendio immobiliare pignorato di proprietà dell'esecutato, [redacted], ammonta ad **€ 317.600,00** in cifra tonda (euro trecento diciassettemila seicento), come di seguito riepilogato:

QUADRO RIEPILOGATIVO DEI LOTTI

Lotto	tipologia	quota di proprietà	sub particella	categoria	valore probabile lotto	Valore Quota di proprietà
1	negozio	1/1	7	C/1	€ 122.800,00	€ 122.800,00
2	negozio	1/1	46	C/1	€ 194.800,00	€ 194.800,00
Sommano i valori dei lotti					€ 317.600,00	€ 317.600,00

In cifra Tonda	€ 317.600,00

Quanto precede, in fede, e ad evasione dell'incarico conferitomi.

Reggio Calabria, li 30 settembre 2019

IL C.T.U.

[redacted]

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790[redacted]

ELENCO ALLEGATI:

- VERBALI DI SOPRALLUOGO
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- VISURE IPOTECARIE
- DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ELABORATI GRAFICI
- ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- FOTOCOPIE SPESE VIVE

Arch. Bruno Doldo - Via Villaggio Limoneto n. 34 – 89135 Reggio Calabria
Cell.: 3460489636 – PEC: bdoldo@oappc-rc.it

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b639ac59fab29cb

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
Sez. ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. N. 109\2018 RG. ES.

G.E.: Dott.ssa AMBRA ALVANO

Custode: Avv. Emanuela Coppola

VERBALE DI PRIMO ACCESSO AD IMMOBILE

L'anno 2019 addì 27 del mese di Giugno alle ore 15.30 in Villa San Giovanni (RC), Via Roma s.n.c., presso gli immobili pignorati nella procedura esecutiva immobiliare n 109\2018 R.G.E., sono presenti, il sottoscritto custode avv. [redacted], giusto provvedimento di nomina emesso dal G.E. dott.ssa [redacted] il 12\06\2019, che si consegna in copia al debitore, ed i Sigg.ri

S.G [redacted] RICONOSCIUTO P.A. n° U2B624863 C RILASCIATA DA PREFETTURA RC

quali ~~debitori~~ esecutati ~~conduttori~~, i quali dichiarano quanto segue:

L'AZIENDA A RE NOSTRAIA E' NUCLEO DI CUI NESSUNA L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAI BENI MOBILI OGGETTO DELL'AZIENDA PER CUI SIO PROVVEDENDO A LIBERARLO NELL'ARCO DEI PROSSIMI 15 GG. NON C'SONO SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE RA SOLO LA TARIFFA RIFIUTI A QUELLA STRAORDINARIE

ed i Sigg.ri [redacted] RILASCIATA DA COMUNE DI VILLA S.G.

S.G. [redacted] RILASCIATA DA PREFETTURA R.C.

quali ~~comproprietari non esecutati~~, i quali dichiarano quanto segue:
ESATTORI DELL'ESECUTATO

L'immobile riportato al foglio 6 sez. A particella 776 sub 46 (già sub 5) cat. C2 Magazzino è costituito da:

UNICO AMBIENTE CON BAGNO ALL'INTERNO DEL QUALE E' STATO RICAVATO UN PICCOLO AMBIENTE USO UFFICIO, L'ACCESSO ALLO STESSO AVVIENE DALL'INGRESSO LATERALE E DALLE SERRANDE CON AFFACCIO SULLA VIA ROMA E SULLA INTERNA VIA LATERALE. SI PRECISA CHE DAGLI ATTI RISULTA ASSEGNATO ALLO STESSO IMMOBILE ACCATASTATO C2. NUMERO CIVICO 49

L'immobile riportato al foglio 6 sez. A particella 776 sub 7 cat. C1 Negozio è costituito da UNICO AMBIENTE CON INGRESSO DALLA PORTA LATERALE E DI ACCESSO DALLE SARACINESCHE DA VIA ROMA NUMERO CIVICO 53, CON BAGNO CON ANTISTANTE.

~~uno solo dei quali~~ \ entrambi risultano occupati dal sig. [redacted] DEBITORE

in virtù di _____ \un contratto di locazione registrato in data _____

Il custode rileva che il titolo ~~è~~ non è opponibile alla procedura esecutiva.

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b639ac59fab29cb

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
Sez. ESECUZIONI IMMOBILIARI

Conseguentemente invita sin da adesso l'occupante Sig. [redacted] a voler corrispondere i canoni locativi alla custodia, (nel caso di titolo opponibile), ovvero invita l'occupante a liberare l'immobile o a regolarizzare l'occupazione mediante la sottoscrizione di un contratto di locazione transitoria (nel caso di titolo non opponibile).

Il Sig. [redacted] dichiara di voler VALUTARE SE PROSEGUIRE L'ATTIVITA' CON ATTIVO TRANSITORIO OVVERO SGOMBERARE L'IMMOBILE.

- Il custode ha reso edotto il debitore esecutato presente, circa lo stato della procedura esecutiva, circa la richiesta del creditore di procedere con la vendita dei beni pignorati allo scopo di pagare con il ricavato il debito;
- Il custode ha reso edotto il debitore esecutato presente che verrà emesso ordine di liberazione dell'immobile pignorato quando ricorrono le ipotesi previste dall'art. 560 n°6 c.p.c. come modificato dalla L. n°12\2019;
- Il custode ha chiarito che l'esperto presente, [redacted] provvederà ad effettuare una valutazione degli immobili e depositerà la propria relazione. All'udienza fissata per esaminare la relazione dell'esperto verrà decisa anche la data della vendita;
- Il custode ha altresì chiarito al debitore esecutato presente che qualora dovesse essere in grado di pagare almeno una parte dei debiti per i quali si procederà alla vendita potrà proporre al creditore procedente, nonché a tutti i creditori muniti di titolo esecutivo che parteciperanno alla procedura, un accordo. Qualora dovessero riuscire a raggiungere un accordo i creditori potranno, ex art. 624 bis c.p.c., chiedere la sospensione della procedura per un tempo massimo di 24 mesi;
- Il custode ha chiarito al debitore esecutato che, se può pagare l'intero debito, può avvalersi della procedura di conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c. chiedendo di pagare in massimo 48 rate il dovuto, depositando istanza sino all'udienza ex art. 569 c.p.c.. Al fine di accedere alla conversione è necessario presentare al giudice la suddetta istanza corredata dal deposito in denaro di una somma pari ad 1/6 del totale del credito vantato dal creditore procedente e dagli eventuali creditori intervenuti. Per maggiori informazioni il debitore può rivolgersi alla sottoscritta. È necessario che le proposte di accordo o l'istanza per accedere alla conversione del pignoramento vengano fatte nel più breve tempo possibile, l'istanza sarà inammissibile se presentata dopo che il Giudice avrà autorizzato la vendita o disposto l'assegnazione del bene. La sottoscritta ha chiarito al debitore la convenienza al pagamento il più tempestivo possibile, poiché il credito vantato è destinato ad aumentare;
- La sottoscritta ha avvisato che alla vendita potranno partecipare tutti i soggetti interessati all'infuori del debitore.

Custode [redacted] -Via D. Tripepi n°65 – 89125 Reggio Calabria
Tel. 3497309851- Fax 0965-22944

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b639ac59fab29cb

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
Sez. ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il custode, ritenuto che lo stato dell'immobile oggetto di esecuzione è libero ovvero occupato sine titolo dal sig. [redacted] ne prende in consegna le chiavi.

Il debitore si rende disponibile sin d'ora a consentire l'accesso al custode affinché possa effettuare le visite degli immobili ai fini della vendita.

Il presente verbale che si compone di n°2 pagine, si chiude alle ore 17.00 del giorno 27/06/19

Il Custode [redacted] Il CTU [redacted]

Il debitore [redacted] Altri Intervenuti [redacted]

Custode Avv. Emanuela Coppola -Via D. Tripepi n°65 – 89125 Reggio Calabria
Tel. 3497309851- Fax 0965-22944

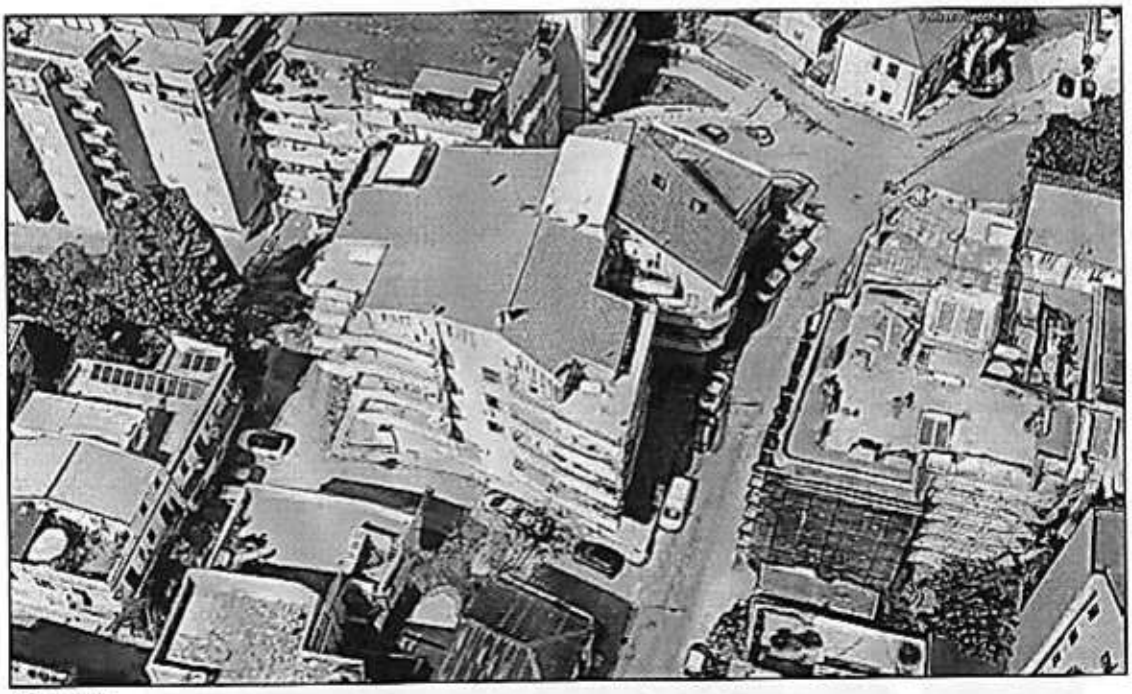
Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b639ac59fab29cb

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b639ac59fa529cb

Foto 1 - Inquadramento del fabbricato e della Via Roma rispetto al tessuto urbano.

Foto 2 - ripresa assonometrica del maggior fabbricato in fregio alla Via Roma – Villa San



Giovanni..

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a597dd11790180a6b639ac59fab29cb

Foto 3 – ripresa dell'area vendita del magazzino sub 50.

Foto 4 – ripresa dell'accesso principale del magazzino sub 50.

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a597dd11790180a6b6639ac5dfab29cb

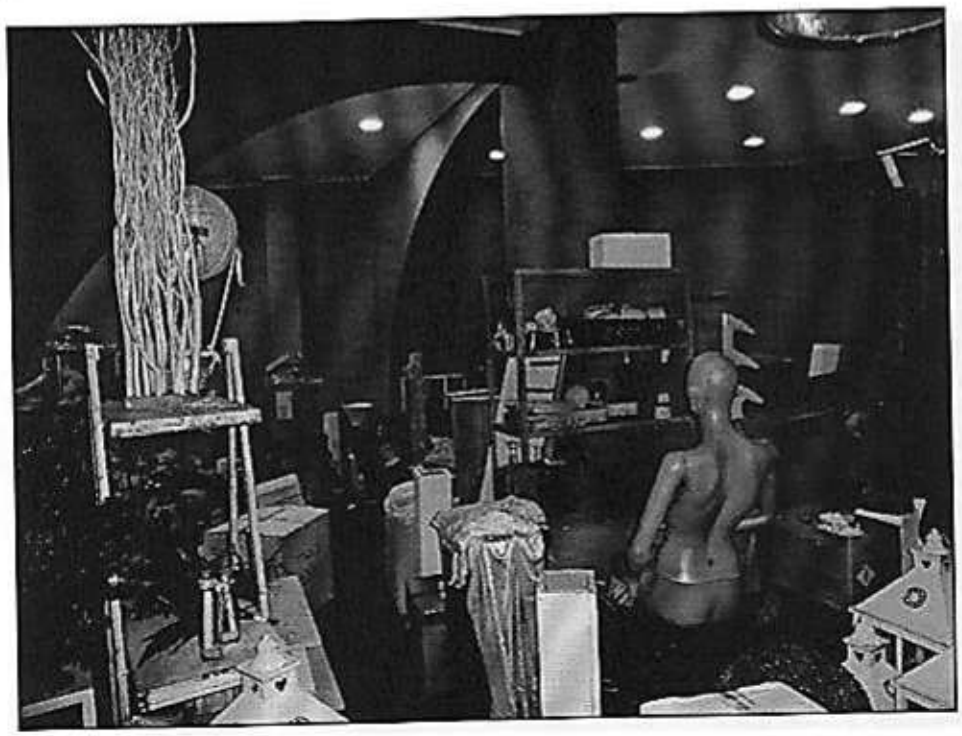
Foto 5 – ripresa del soppalco del magazzino sub 50.

Foto 6 – Altra ripresa interna del magazzino sub 50

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b639ac59fab29cb

Foto 7 – ripresa dall'esterno dell'accesso al magazzino sub 50.

Foto 8 – ripresa interna del negozio sub 7.



Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790160a6b639ac59fbb29cb

Foto 9 – altra ripresa interna del negozio sub 7.

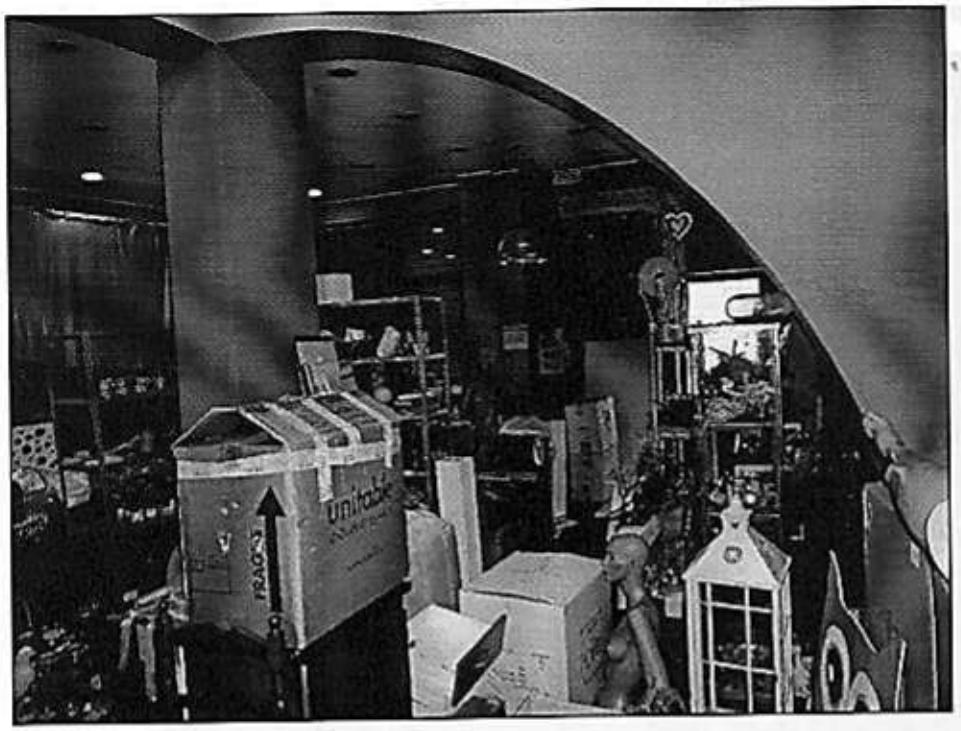


Foto 10 – ripresa del servizio igienico del negozio sub 7.

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b639ac59fab29cb

Foto 11: ripresa dell'accesso dall'esterno al negozio sub 7.

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd1179018 0a6b6539ac59fab29cb

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a597dd11790180a6b639ac59fab28eb

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 30/09/2019 - Ora: 14.29.19 Segue

Visura n.: T209306 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/09/2019

Dati della richiesta	**Comune di VILLA SAN GIOVANNI (Codice: M018)**
	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
Catasto Fabbricati	**Sez. Urb.: A Foglio: 6 Particella: 776 Sub.: 7**

INTESTATO

1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/1

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	A	6	776	7			C/1	4	84 m²	Totale: 93 m²	Euro 1.106,25	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA ROMA SNC piano: T;
Annotazioni	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune M018 - Sezione A - Foglio 6 - Particella 776

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/12/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	A	6	776	7			C/1	4	84 m²		Euro 1.106,25	COSTITUZIONE del 04/12/2002 protocollo n. 283136 in atti dal 04/12/2002 COSTITUZIONE (n. 2402.1/2002)

Indirizzo	, VIA ROMA SNC piano: T;
Annotazioni	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

Situazione degli intestati dal 02/10/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] nato a [redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/10/2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/10/2003 Repertorio n.: 38224 Rogante: [redacted] Sede: VILLA SAN GIOVANNI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 11928.1/2003)		

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b639ac59fab29cb

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/09/2019

Situazione degli intestati dal 04/12/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] nato a [redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 02/10/2003
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 04/12/2002 protocollo n. 283136 in atti dal 04/12/2002 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2402.1/2002)		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd117f90180a6b639ac59fab29cb

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 30/09/2019 - Ora: 14.28.36 Segue

Visura n.: T209102 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/09/2019

Dati della richiesta	**Comune di VILLA SAN GIOVANNI (Codice: M018)**
	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
Catasto Fabbricati	**Sez. Urb.: A Foglio: 6 Particella: 776 Sub.: 46**

INTESTATO

1	[redacted]	nato a [redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliare dal 01/07/2016

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	A	6	776	46			C/1	4	172 m²	Totale: 184 m²	Euro 2.265,18	VARIAZIONE del 01/07/2016 protocollo n. RC0096973 in atti dal 01/07/2016 RETTIFICA SUPERFICIE UIU (n. 27087.1/2016)

Indirizzo	VIA ROMA SNC piano: T;
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) ;di stadio: rsu

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune M018 - Sezione A - Foglio 6 - Particella 776

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	A	6	776	46			C/1	4	172 m²	Totale: 195 m²	Euro 2.265,18	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	, VIA ROMA SNC piano: T;
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b639ac59fab29cb

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/09/2019

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/04/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	A	6	776	46			C/1	4	172 m²		Euro 2.265,18	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/04/2014 protocollo n. RC0075828 in atti dal 02/04/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 28319.1/2014)

Indirizzo	, VIA ROMA SNC piano: T;
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/05/2013

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	A	6	776	46			C/1	4	172 m²		Euro 2.265,18	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 03/05/2013 protocollo n. RC0116982 in atti dal 03/05/2013 MAGAZZINO- NEGOZIO (n. 41186.1/2013)

Indirizzo	, VIA ROMA SNC piano: T;
Annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Situazione degli intestati dal 03/05/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] nato a [redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 03/05/2013 protocollo n. RC0116982 in atti dal 03/05/2013 Registrazione: MAGAZZINO-NEGOZIO (n. 41186.1/2013)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/01/2003

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	A	6	776	5			C/2	3	172 m²		Euro 364,20	VARIAZIONE del 27/01/2003 protocollo n. 19573 in atti dal 27/01/2003 DA F/3 A MAGAZZINO (n. 440.1/2003)

Indirizzo	VIA ROMA SNC piano: T;
Annotazioni	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b639ac59fab29cb

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/09/2019

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/12/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	A	6	776	5			in corso di costruz.					COSTITUZIONE del 04/12/2002 protocollo n. 283136 in atti dal 04/12/2002 COSTITUZIONE (n. 2402.1/2002)
Indirizzo	, VIA ROMA SNC piano: T;											

Situazione degli intestati dal 02/10/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] nato a [redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 03/05/2013
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/10/2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/10/2003 Repertorio n.: 38224 Rogante: [redacted] Sede: VILLA SAN GIOVANNI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 11928.1/2003)		

Situazione degli intestati dal 04/12/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] nato a [redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 02/10/2003
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 04/12/2002 protocollo n. 283136 in atti dal 04/12/2002 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2402.1/2002)		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b639ac59fab29cb

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo n. RC0096973 del 01/07/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di Villa San Giovanni

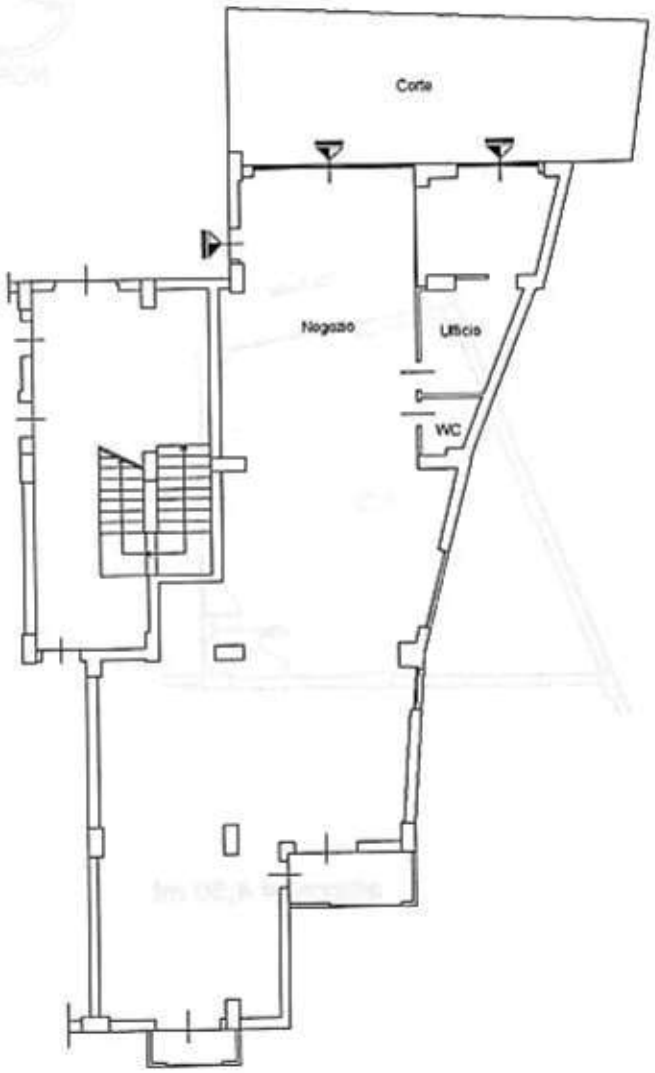
Via Roma civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione: A
Foglio: 6
Particella: 776
Subalterno: 46

Compilata da:
[redacted]
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Reggio Calabria [redacted]

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA
H= 4.40 ml



Ultima planimetria in atti

Data: 27/06/2019 - n. T182440 - Richiedente: [redacted]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/06/2019 - Comune di VILLA SAN GIOVANNI (M018) - < Sez.Urb.: A - Foglio: 6 - Particella: 776 - Subalterno: 46 >
Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b6639ac59fab29cb

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo n. 000283136 del 04/12/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Villa San Giovanni

Via Roma civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione: A
Foglio: 6
Particella: 776
Subalterno: 7

Compilata da:
[redacted]
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Reggio Calabria N. 1036

Scheda n. 1 Scala 1:200

NORD

altezza = 4,50 mt

PIANTA PIANO TERRA

Scala 1:200

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/06/2019 - Comune di VILLA SAN GIOVANNI (M018) - < Sez.Urb.: A - Foglio: 6 - Particella: 776 - Subalterno: 7 >
Firmato Da: [redacted] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790160a6b633ac59fab29cb

Direzione Provinciale di Reggio Calabria Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CLAUDIA CIMINO

Vis. tel.(0.90 euro)

12-Set-2019 17:58:17
Prot. n. T273818/2019

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

Comune: VILLA SAN GIOVANNI(A
Foglio: 6

1 Particella: 776

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b639ac59fab29cb

VISURE IPOTECARIE

Arch. Bruno Doldo - Via Villaggio Limoneto n. 34 – 89135 Reggio Calabria
Cell.: 3460489636 – PEC: bdoldo@oappc-rc.it

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b639ec59fab29cb

Ispezione telematica esente per fini istituzionali
Motivazione Altri fini istituzionali

n. T 83610 del 09/09/2019
Inizio ispezione 09/09/2019 11:04:19
Tassa versata € 0,00

Richiedente [redacted]

Nota di trascrizione

Registro generale n. 2603
Registro particolare n. 2113 *Presentazione n.* 35 *del* 18/02/2019

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 28/11/2018 *Numero di repertorio* 2400
Autorità emittente TRIBUNALE *Codice fiscale* 80006750808
Sede REGGIO DI CALABRIA (RC)

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, sezione B, sezione C
Richiedente [redacted]
Codice fiscale
Indirizzo [redacted]

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune M018 - VILLA SAN GIOVANNI (RC)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 6 *Particella* 776 *Subalterno* 46
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO *Consistenza* 172 metri quadri

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune M018 - VILLA SAN GIOVANNI (RC)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 6 *Particella* 776 *Subalterno* 5

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b6393ac59fab29cb

Ispezione telematica esente per fini istituzionali
Motivazione Altri fini istituzionali

n. T 83610 del 09/09/2019
Inizio ispezione 09/09/2019 11:04:19
Tassa versata € 0,00

Richiedente [redacted]

Nota di trascrizione

Registro generale n. 2603
Registro particolare n. 2113
Presentazione n. 35 *del* 18/02/2019

Immobile n. 2
Comune M018 - VILLA SAN GIOVANNI (RC)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 6 *Particella* 776 *Subalterno* 7
Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE *Consistenza* 84 metri quadri

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* FAVORE
Denominazione o ragione sociale [redacted]
Sede MILANO (MI)
Codice fiscale [redacted]
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 [redacted] *Nome* [redacted]
Nato il [redacted] *a* [redacted]
Sesso M *Codice fiscale* [redacted]
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 E' STATO PROMOSSO DALLA SOC. [redacted] ON SEDE IN VERONA, QUALE MANDATARIA DELLA SOC. [redacted]

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b639ac59fbb29cb

Ispezione telematica esente per fini istituzionali
Motivazione Altri fini istituzionali

n. T 84236 del 09/09/2019
Inizio ispezione 09/09/2019 11:05:19
Tassa versata € 0,00

Richiedente [redacted]

Nota di trascrizione

Registro generale n. 2603
Registro particolare n. 2113
Presentazione n. 35 *del* 18/02/2019

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 28/11/2018
Autorità emittente TRIBUNALE
Sede REGGIO DI CALABRIA (RC)
Numero di repertorio 2400
Codice fiscale [redacted]

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, sezione B, sezione C
Richiedente [redacted]
Codice fiscale [redacted]
Indirizzo [redacted]

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune M018 - VILLA SAN GIOVANNI (RC)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 6 *Particella* 776 *Subalterno* 46
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO *Consistenza* 172 metri quadri

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune M018 - VILLA SAN GIOVANNI (RC)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 6 *Particella* 776 *Subalterno* 5

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd1179018 0a6b6539ac59fab29cb

Ispezione telematica esente per fini istituzionali
Motivazione Altri fini istituzionali

n. T 84236 del 09/09/2019
Inizio ispezione 09/09/2019 11:05:19
Tassa versata € 0,00

Richiedente [redacted]

Nota di trascrizione

Registro generale n. 2603
Registro particolare n. 2113 *Presentazione n.* 35 *del* 18/02/2019

Immobile n. 2
Comune M018 - VILLA SAN GIOVANNI (RC)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 6 *Particella* 776 *Subalterno* 7
Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE *Consistenza* 84 metri quadri

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* FAVORE
Denominazione o ragione sociale [redacted]
Sede MILANO (MI)
Codice fiscale [redacted]
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 [redacted] *Nome* [redacted]
Nato il [redacted] *a* [redacted]
Sesso M *Codice fiscale* [redacted]
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 E' STATO PROMOSSO DALLA [redacted] C ON SEDE IN VERONA, QUALE MANDATARIA DELLA SOC. [redacted].

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b639ec59fab29cb

Ispezione telematica esente per fini istituzionali
Motivazione Altri fini istituzionali

n. T 84657 del 09/09/2019
Inizio ispezione 09/09/2019 11:05:59
Tassa versata € 0,00

Richiedente [redacted]

Nota di iscrizione

Registro generale n. 12163
Registro particolare n. 2223 *Presentazione n.* 31 *del* 13/07/2009

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO
Data 18/06/2009 *Numero di repertorio* 4899/94
Pubblico ufficiale [redacted] *Codice fiscale* [redacted]
Sede [redacted]

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA LEGALE
Derivante da 0300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
Capitale € 15.016,08 *Tasso interesse annuo* 8,4% *Tasso interesse semestrale* -
Interessi - *Spese* - *Totale* € 30.032,16

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune M018 - VILLA SAN GIOVANNI (RC)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 6 *Particella* 776 *Subalterno* 5
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO *Consistenza* 172 metri quadri
Indirizzo VIA ROMA *N. civico* -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Denominazione o ragione sociale [redacted]

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a5b639ac59fab29cb

Ispezione telematica esente per fini istituzionali
Motivazione Altri fini istituzionali

n. T 84657 del 09/09/2019
Inizio ispezione 09/09/2019 11:05:59
Tassa versata € 0,00

Richiedente [redacted]

Nota di iscrizione

Registro generale n. 12163
Registro particolare n. 2223 *Presentazione n.* 31 *del* 13/07/2009

Sede [redacted]
Codice fiscale [redacted] *Domicilio ipotecario eletto* EQUITALIA ETR S.p.A.
VICO VITETTA 26
REGGIO CALABR

Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 10000/10000

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Cognome [redacted] *Nome* [redacted]
Nato il [redacted] *a* [redacted]
Sesso M *Codice fiscale* [redacted]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 10000/10000

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

[redacted] VIA [redacted]

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd1179016036b639ac59fab20cb

Ispezione telematica esente per fini istituzionali
Motivazione Altri fini istituzionali

n. T 84657 del 09/09/2019
Inizio ispezione 09/09/2019 11:05:59
Tassa versata € 0,00

Richiedente [redacted]

Nota di trascrizione

Registro generale n. 2603
Registro particolare n. 2113 *Presentazione n.* 35 *del* 18/02/2019

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 28/11/2018
Autorità emittente TRIBUNALE
Sede REGGIO DI CALABRIA (RC)
Numero di repertorio 2400
Codice fiscale [redacted]

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, sezione B, sezione C
Richiedente [redacted]
Codice fiscale [redacted]
Indirizzo [redacted]

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune M018 - VILLA SAN GIOVANNI (RC)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 6 *Particella* 776 *Subalterno* 46
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO *Consistenza* 172 metri quadri

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune M018 - VILLA SAN GIOVANNI (RC)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 6 *Particella* 776 *Subalterno* 5

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a597dd11790180a6b638ac59fab29cb

Ispezione telematica esente per fini istituzionali
Motivazione Altri fini istituzionali

n. T 84657 del 09/09/2019
Inizio ispezione 09/09/2019 11:05:59
Richiedente [redacted]
Tassa versata € 0,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 2603
Registro particolare n. 2113 *Presentazione n.* 35 *del* 18/02/2019

Immobile n. 2
Comune M018 - VILLA SAN GIOVANNI (RC)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 6 *Particella* 776 *Subalterno* 7
Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE *Consistenza* 84 metri quadri

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* FAVORE
Denominazione o ragione sociale [redacted]
Sede MILANO (MI)
Codice fiscale [redacted]
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 [redacted] *Nome* [redacted]
Nato il [redacted] *a* [redacted]
Sesso M *Codice fiscale* [redacted]
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 E' STATO PROMOSSO DALLA SOC. [redacted] C ON SEDE IN VERONA, QUALE MANDATARIA DELLA SOC. [redacted].

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b639ac59fab29cb

Ispezione telematica esente per fini istituzionali
Motivazione Accertamento fiscale

n. T 126564 del 05/09/2019
Inizio ispezione 05/09/2019 12:19:37
Richiedente [redacted]
Tassa versata € 0,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 12163
Registro particolare n. 2223 *Presentazione n.* 31 *del* 13/07/2009

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO
Data 18/06/2009 *Numero di repertorio* 4899/94
Pubblico ufficiale [redacted] *Codice fiscale* [redacted]
Sede [redacted]

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA LEGALE
Derivante da 0300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
Capitale € 15.016,08 *Tasso interesse annuo* 8,4% *Tasso interesse semestrale* -
Interessi - *Spese* - *Totale* € 30.032,16

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune M018 - VILLA SAN GIOVANNI (RC)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 6 *Particella* 776 *Subalterno* 5
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO *Consistenza* 172 metri quadri
Indirizzo VIA ROMA *N. civico* -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Denominazione o ragione sociale [redacted]

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b639ac59fab29cb

Ispezione telematica esente per fini istituzionali
Motivazione Accertamento fiscale

n. T 126564 del 05/09/2019
Inizio ispezione 05/09/2019 12:19:37
Tassa versata € 0,00

Richiedente [redacted]

Nota di iscrizione

Registro generale n. 12163
Registro particolare n. 2223 *Presentazione n.* 31 *del* 13/07/2009

Sede [redacted]
Codice fiscale [redacted] *Domicilio ipotecario eletto* [redacted]
VICO VITETTA 26
REGGIO CALABR

Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 10000/10000

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* -
Cognome [redacted] *Nome* [redacted]
Nato il [redacted]
Sesso M *Codice fiscale* [redacted]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 10000/10000

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

[redacted] VIA [redacted]

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b639ac5f9fab29b

Ispezione telematica esente per fini istituzionali
Motivazione Accertamento fiscale

n. T 126564 del 05/09/2019
Inizio ispezione 05/09/2019 12:19:37
Tassa versata € 0,00

Richiedente [redacted]

Nota di trascrizione

Registro generale n. 2603
Registro particolare n. 2113 *Presentazione n.* 35 *del* 18/02/2019

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 28/11/2018
Autorità emittente TRIBUNALE
Sede REGGIO DI CALABRIA (RC)
Numero di repertorio 2400
Codice fiscale [redacted]

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, sezione B, sezione C
Richiedente [redacted]
Codice fiscale [redacted]
Indirizzo [redacted]

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune M018 - VILLA SAN GIOVANNI (RC)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 6 *Particella* 776 *Subalterno* 46
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO *Consistenza* 172 metri quadri

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune M018 - VILLA SAN GIOVANNI (RC)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 6 *Particella* 776 *Subalterno* 5

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b639ac59fab29cb

Ispezione telematica esente per fini istituzionali
Motivazione Accertamento fiscale

n. T 126564 del 05/09/2019
Inizio ispezione 05/09/2019 12:19:37
Richiedente [redacted]
Tassa versata € 0,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 2603
Registro particolare n. 2113 *Presentazione n.* 35 *del* 18/02/2019

Immobile n. 2
Comune M018 - VILLA SAN GIOVANNI (RC)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - *Foglio* 6 *Particella* 776 *Subalterno* 7
Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE *Consistenza* 84 metri quadri

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* FAVORE
Denominazione o ragione sociale [redacted]
Sede MILANO (MI)
Codice fiscale [redacted]
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 [redacted] *Nome* [redacted]
Nato il [redacted]
Sesso M *Codice fiscale* [redacted]
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 E' STATO PROMOSSO DALLA SOC. '[redacted]C ON SEDE IN VERONA, QUALE MANDATARIA DELLA SOC. [redacted].

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b639ac59fab29cb

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b639ac59fab29cb

COMUNE DI VILLA SAN GIOVANNI

89018 - PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

CONCESSIONE PER ESECUZIONE LAVORI EDILI n. 43/94

IL SINDACO

* Vista la domanda di Concessione Edilizia Prot. n. 8110 in data 29.6.1993 presentata dalla Ditta [redacted] nato a R.C. il 6.3.1967, residente in Villa S. Giovanni - via Garibaldi, per essere autorizzata ad eseguire la costruzione di un fabbricato per civ. abitaz. a 4 piani f.t., seminterrato e sottotetto praticabile da sorgere in Via Fontana Vecchia di questo Comune;
* Visti i disegni ed i tipi allegati alla domanda stessa e gli atti comprovanti la proprieta' (Nota di trascrizione di compravendita per notar Osvaldo Carillio del 30.4.1993 rep. n. 19594/5117);
* Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 11.11.1993, verb. n. 3;
* Sentito il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data 19.4.1994;
* Visto il P.R.G. approvato con Decreto del P.R.G. n.1657 del 26.7.1963;
* Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Polizia locale e tutela delle strade Comunali;
* Vista la Legge Urbanistica n.1150 del 17-8-1942 e successive modificazioni ed integrazioni;
* Vista la legge Comunale e Provinciale;
* Visto il libro 3° del C.C. sulla proprieta' edilizia;
* Visto il Regolamento Generale per l'igiene del lavoro approvato con R.D. 14.4.1927, n. 530;.
* Vista la legge n. 10 del 28.1.1977;
* Vista la legge n. 1497 del 29.6.1939;
* Vista la legge n. 94 del 25.3.1982;
* Visto il R.E.C. approvato con D.P.G.R. n. 989 del 10.8.1989;
* Visto il Nulla Osta del Genio Civile di Reggio Calabria n. 1303 del 25.3.1994 con prescrizioni;
* Vista la Delibera Consiliare n. 18 del 23.3.1978 con la quale sono stati determinati gli oneri di cui all'art.5 della legge 28.1.1977, n.10;
* Vista la Delibera Consiliare n.32 del 9.7.1984 con la quale sono stati determinati gli oneri di cui all'art.10 della suddetta legge;
* Vista la Delibera Consiliare n. 306 del 30.6.1979 e n. 552 del 10.11.1979 con la quale sono stati determinati gli oneri commisurati al costo di costruzione e stabilite le modalita' di pagamento;
* Accertato che gli oneri di urbanizzazione di cui all'art.5 ella Legge n. 10/77 sono stati determinati in L. 27.266.059 di cui L. 6.816.515 corrispondenti alla 1^ rata gia' versata dalla Ditta con bollettino n. 021 del 26.4.1994;.
* Stabilito il contributo sul costo di costruzione nella misura di L. 52.779.756, da pagarsi secondo la rateizzazione appresso descritta;
* Visto la polizza fidejussoria stipulata con l'Agenzia "SAI" con polizza n. D 1703972602 a garanzia della somma di

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b639ac59feb29cb

£.20.449.545 ancora da versare quali oneri di urbanizzazione;

* Vista la polizza fidejussoria stipulata con l'Agemnzia "SAI" polizza n. D [redacted] a garanzia della somma di £. 52.779.756 quali costo di costruzione;
* Visto il versamento di £. 1.000.000 per diritti di Segreteria effettuato con bollettino postle n. 22 del 26.4.1994;
* Fatti salvi tutti i diritti di terzi;

C O N C E D E

[redacted] (CF: [redacted] di eseguire le opere indicate nel progetto di cui in premessa alle condizioni seguenti e fatti salvi i diritti di terzi:

a) Versamento al Comune del contributo di L. 20.449.545 a saldo degli oneri di urbanizzazione ancora da versare in rate di:
2^ - L. 6.816.515 entro il 29.10.1994;
3^ - L. 6.816.515 entro il 29.04.1995;
4^ - L. 6.816.515 entro il 29.10.1995;

d) Versamento al Comune del contributo di L. 52.779.756 per costo di costruzione da versare secondo la seguente rateizzazione:
20% - L. 10.555.955 entro il 29.10.1994;
60% - L. 31.667.855 entro il 29.04.1997;
20% - L. 10.555.955 entro il 29.06.1997;

1) Non potranno in corso d'opera apportarsi modificazioni senza preventiva autorizzazione del Comune;
2) Ai sensi e per gli effetti della Legge n.1086 del 5.11.1971, relativa alle norme per costruzione delle opere in conglomerato cementizio armato, e' fatto obbligo:
a) al costruttore, di presentare denuncia al Genio Civile prima di iniziare le opere in C.A.;
b) al Commissionario di presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo della struttura in C.A.;
3) Nelle manomissioni di suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti dei servizi pubblici; in presenza di tali impianti si dovra' immediatamente darne avviso all'Ufficio comunale competente;
4) Non e' consentito ingombrare con i lavori le vie e gli spazi pubblici. Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'Ufficio Tecnico Comunale.
Le aree cosi' occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori venissero abbandonati o sospesi per piu' di un mese;

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b639ac59fab29cb

5) Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti via e spazi pubblici, con assito.
Tali assiti o altri ripari, di altezza almeno di mt.2,50, dovranno essere dipinti a strisce bianche e rosse per tutta la altezza e muniti di rifrangenti.
Ogni angolo sporgente dovra' essere munito di lanterna a vetri rossi che dovra' restare accesa dal tramonto al levar del sole per l'intero orario della pubblica illuminazione stradale;

6) L'Ufficio Comunale si riserva di applicare le tasse speciali di eventuali canoni precari ecc., che risultassero applicabili a tenore dei relativi regolamenti e della Legge n.10, del 28.1.1977;

7) Oltre alla norme di legge e di regolamento ed alle modalita' esecutive prescritta nella presente concessione, il concessionario e' tenuto all'osservanza delle seguenti prescrizioni:
- I lavori devono essere eseguiti nei modi e nelle quantita' indicate nel progetto approvato e nel rispetto delle destinazioni d'uso e delle unita' immobiliari individuate nel progetto stesso;
- Il concessionario deve affiggere nel cantiere, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicati:
   a) il nome e cognome del concessionario o l'indicazione della pubblica amministrazione dalla quale dipende il lavoro;
   b) il nome e cognome del progettista e del direttore dei lavori;
   c) la Ditta (o le Ditte) esecutrice dei lavori;
   d) la data ed il numero della concessione;
   e) la destinazione d'uso e le unita' immobiliari previste;
   f) la data di inizio e di ultimazione dei lavori, come stabilito nella presente concessione;
   g) Il concessionario ha l'obbligo di notificare gli estremi della concessione alle Aziende erogatrici di pubblici servizi (energia elettrica, telefono, gas. acqua) a cui si fa richiesta per allacciamenti anche provvisori o riferiti all'attivita' di cantiere o di impianti particolari.

8) I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data della presente ed ultimati entro tre anni dalla data di rilascio della Concessione stessa.
L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione;

9) La concessione richiama le prescrizioni del Nulla Osta del Genio Civile e pertanto tanto la nuova strada di P.R.G. quanto dal lato della strada privata Caracciolo deve essere possibile il pubblico transito.
Anche l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, comporta decadenza della concessione salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.
Il termine per l'ultimazione dei lavori potra' essere

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd1179018a6b633ac59fab29cb

prorogato eccezionalmente se durante l'esecuzione dei lavori sopravvengano fatti estranei alla volonta' del concessionario, opportunamente documentati.

Qualora i lavori non siano stati ultimati nel termine stabilito, ed eventualmente prorogato, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

L'inizio dei lavori deve essere comunicato al Comune dal titolare della concessione coingiuntamente al Direttore dei lavori che contestualmente può effettuare sopraluogo da parte di un tecnico comunale che ne redige apposito verbale.

Deve, del pari, essere comunicata dal titolare la data dell'avvenuta ultimazione dei lavori.

Il Comune si riserva, comunque, la facolta' di richiedere tra l'atro i seguenti documenti:

* i contratti di appalto o di prestazioni di opere in economia regolarmente registrati;
* le denunce all'Ufficio provinciale INAIL da parte delle ditte esecutrici.

L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.

Il rilascio della Concessione non vincola il Comune in ordine a lavori che lo stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilita' ,illuminazione, fognatura, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennita', salvo quanto previsto da leggi e regolamenti.

Alla presente Concessione fa parte integrante il Progetto munito di visto.

La validita' della presente Concessione e' subordinata all'ottenimento di eventuali pareri o Nulla Osta da parte di Altri Enti interessati, secondo le leggi in vigore.

li _____

IL SINDACO

Il sottoscritto si obbliga all'esecuzione delle prestazioni ed all'osservanza di tutte le prescrizioni contenute nella presente concessione.-

Villa San Giovanni li _____

IL CONCESSIONARIO

[redacted]

tripepir.ce

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a597dd1179018046b639ac59fab29eb

COMUNE DI VILLA SAN GIOVANNI
(Provincia di Reggio Calabria)

07/9

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'

IL CAPO AREA TECNICA

* Vista l'istanza della Ditta [redacted] in data 13.5.1997 prot. n. 7051 tendente ad ottenere il rilascio del Certificato di Abitabilità di un fabbricato a 4 piani f.t. + sottotetto e seminterrato ubicato in Loc. Fontana Vecchia di questo Comune;

* Vista la C.E. n. 43/94 del 02.5.1994 e successive C.E. n. 15/95 e n. 40/97 relative al suddetto fabbricato;

* Visto il D.P.R. 22 Aprile 1994 n. 425;

* Visto l'art. 51 della legge 08.6.90 n. 142 come sostituito dall'art. 6 comma 2° della legge 15.5.1997 n. 127;

* Vista la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico per come previsto dalla legge 46/90 in data 12.12.1996 della Ditta "Impresa Edile ed Impianti [redacted]

* Vista la Licenza di Impianto Ascensore matricola ISPESL 51/96 Paravia n. 21587 registrata al ns. prot. n. 20063 del 7.1.1997;

* Visto il Certificato Sanitario prot. n. 26/U registrato al ns. prot. n. 9060 el 18.6.1997;

* Visti gli Art. 221 e 226 del T.U. delle Leggi Sanitarie sopracitate;

* Vista la Dichiarazione di Conformità rispetto al progetto approvato e dell'avvenuta prosciugazione dei muri e la salubrità degli ambienti in data 26.5.1997, registrata al ns. prot. n. 7687 del 26.5.1997, redatta dal D.L. [redacted] ai sensi de D.P.R. 22.4.1994 n. 425;

* Visto il Regolamento Edilizio ed il Regolamento d'Igiene;

* Visto che il fabbricato è accatastato alla Partita n. 1002121 Foglio 6/A Part. n. 695;

* Vista la ricevuta n. 348 in data 19.06.1997 sul c.c.p. n. 12508891 di Lire 1.079.720 rilasciata dall'Ufficio P.T. di CANNITELLO comprovante l'avvenuto pagamento della

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd1179018 0a6b639ac59fab29

prescritta tassa di concessione governativa;

A U T O R I Z Z A

l'Abitabilita'della casa sopra descritta e munita delle C.E. n° 43/94 - 15/95 e 40/97, ubicata in Loc. Fontana Vecchia di questo Comune per tutti gli effetti di legge.-

Dalla Residenza Municipale li 19 GIU. 1997

IL CAPO AREA TECNICA

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a597dd11790180a6b639ac59fab29cb

Prot. n° 2308
Data 12 FEB. 1997

COMUNE DI VILLA SAN GIOVANNI

PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

*****

Al Sig. Sindaco del Comune di
Villa San Giovanni

*****

OGGETTO: Richiesta di variazione di destinazione d'uso (da due appartamenti a Negozio) al piano 1° f.t. lato NORD di un edificio a 4 piani f.t. più sottotetto e seminterrato di proprietà della [redacted]

^^^^^^

Il sottoscritto [redacted], nato a [redacted] e residente in [redacted], nella qualità di proprietario dell'edificio a 4 piani f.t. più sottotetto e seminterrato sito in Codesto Comune via Roma località Fontana Vecchia, già titolare della C.E. n. 43 del 02.05.1994 e n. 15 del 20.03.1995 (in variante in corso d'opera), dovendo provvedere alla risistemazione del locale in oggetto variandone la distribuzione interna e l'uso rispetto al progetto originario dagli estremi di cui sopra,

chiede

alla S.V.I., il rilascio dell'autorizzazione al cambio di destinazione d'uso da due appartamenti a negozio ed allega

relazione tecnica e progetto in duplice copia, in scala 1:200 per una maggior comodità di lettura e confronto, redatto sotto incarico del sottoscritto dall'Arch. Sorleti Serafino.

Villa San Giovanni, 12.02.1997

Il richiedente

[redacted]

C O M U N E D I V I L L A S A N G I O V A N N I
(Provincia di Reggio Calabria)

Prot. n° 5394 del [illegible]97

OGGETTO: Trasmissione progetto.-

UFFICIALE SANITARIO
VILLA SAN GIOVANNI

Con la presente si trasmette in allegato n. 1 progetto per parere igienico - sanitario (art. 220 del T. U. LL. SS.) relativo al cambio di destinazione d'uso da abitazione a negozio di un immobile sito in Villa S. Giovanni - via Fontana Vecchia - [redacted].-

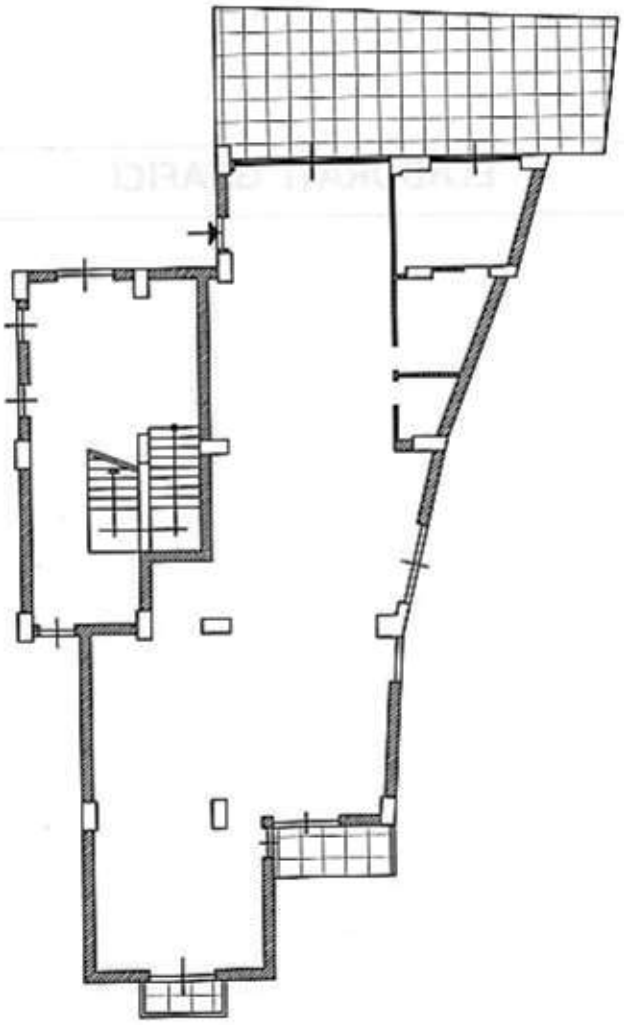
IL CAPO SERVIZIO OO.PP.
(Ing. [redacted])

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b539ac58fab226cb

ELABORATI GRAFICI

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd1179018ba6b639ac59fab29eb

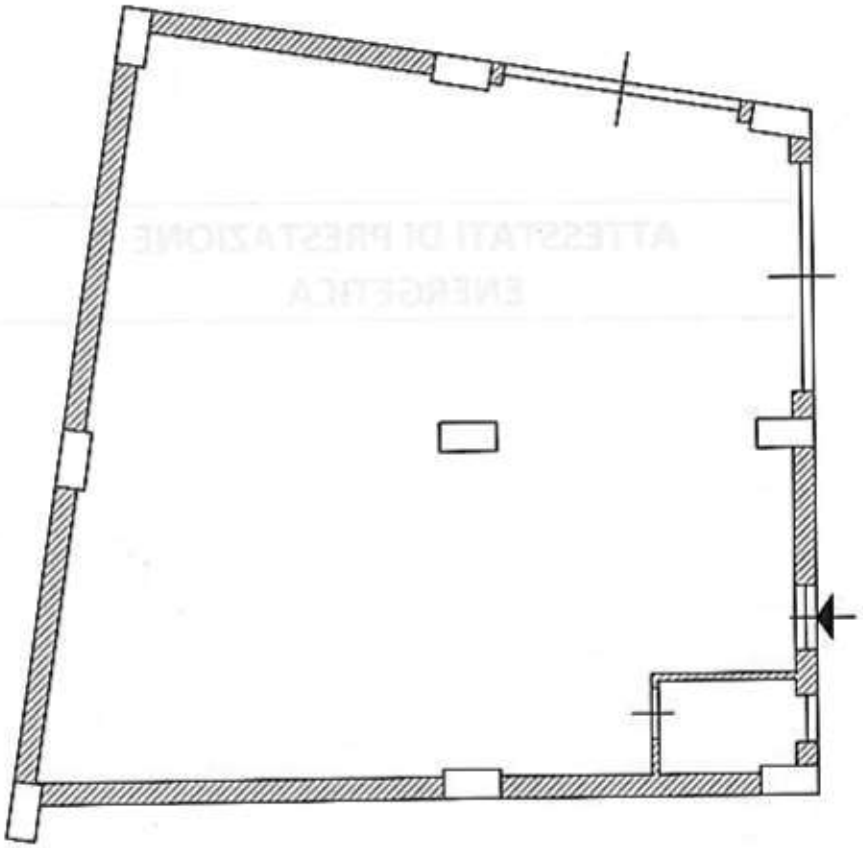
PLANIMETRIA SUB 46
H = 4,40 mt



Scala 1:200

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a597d411790180a6b539ac59fab29cb

PLANIMETRIA SUB 7
H = 4,50 mt



Scala 1:100

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd1179018ae6b639ac59fab29cb

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b639ac59fab29cb

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 16-2019 — VALIDO FINO AL: 16/09/2029

APE 2015

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☐ Residenziale
- ☑ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: **E5 attività commerciali e assimilabili**

Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
- ☑ Unità immobiliare
- ☐ Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 35

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

Dati identificativi

Regione: CALABRIA
Comune: VILLA SAN GIOVANNI
Indirizzo: Via Roma, snc
Piano: T
Interno:
Coordinate GIS: Lat: 38°13'16" Long: 15°38'11"

Zona climatica: B
Anno di costruzione: 2003
Superficie utile riscaldata (m^2): 94.78
Superficie utile raffrescata (m^2): 0.00
Volume lordo riscaldato (m^3): 523.18
Volume lordo raffrescato (m^3): 0.00

Comune catastale	VILLA SAN GIOVANNI (RC) - M018								Sezione		Foglio		6			Particella	776		
Subalterni	da	7	a	7	\	da		a		\	da		a		\	da		a		\
Altri subalterni																				

Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato

Prestazione energetica globale

Riferimenti

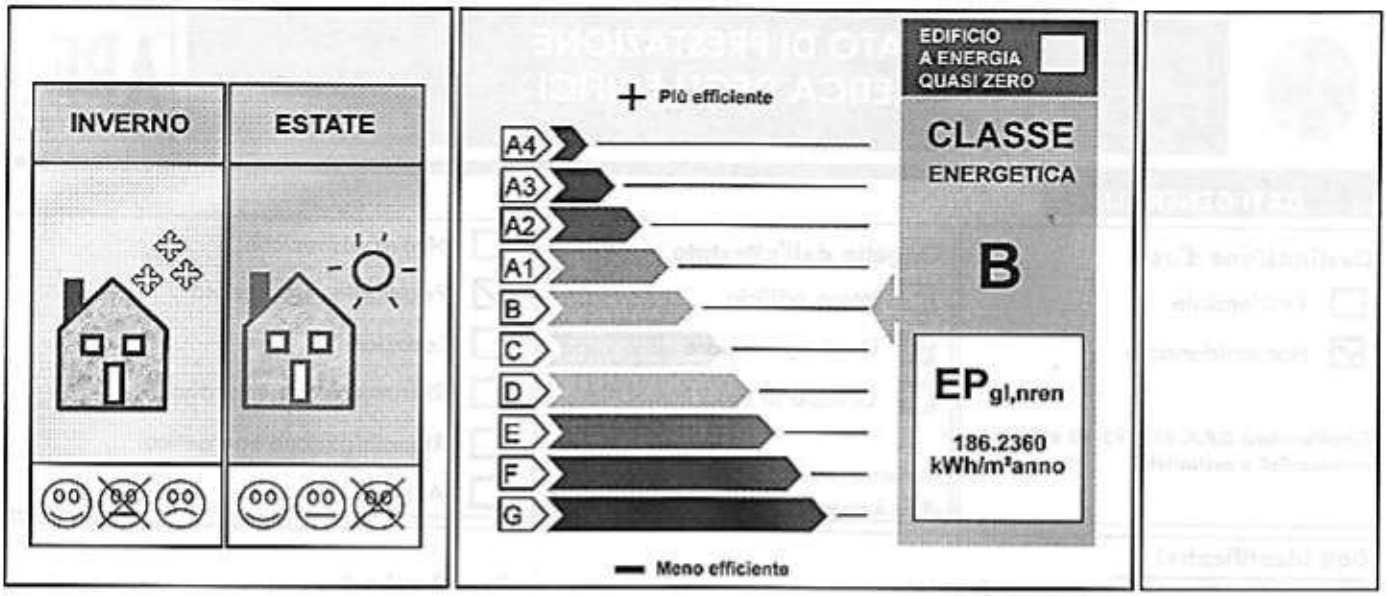
Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A1 (174.92)

Se esistenti:

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b639ac59fa329cb



Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b639ac59fab20cb

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 15-2019 VALIDO FINO AL: 16/09/2029

APE

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 uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☑	Energia elettrica da rete	7656.87 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 186.24 kWh/m² anno
☑	Gas naturale	274.12 Sm³	
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio e Olio combustibile		
☐	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 37.97 kWh/m² anno
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		
☐	Solare termico		
☐	Eolico		Emissioni di CO_2 40.38 kg/m² anno
☐	Teleriscaldamento		
☐	Teleraffrescamento		
☐	Altro:		

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento ($EP_{gl,nren}$ kWh/m²anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b638ac59fab29cb

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 18-2019 — VALIDO FINO AL: 16/09/2029

APE 2015

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico: Elettricità

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	523.18	m^3
S - Superficie disperdente	261.35	m^2
Rapporto S/V	0.50	
$EP_{H,nd}$	21.032	kWh/m^2anno
$A_{sol}/A_{sup,utile}$	0.05	-
Y_{IE}	0.4173	W/m^2K

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	Impianto Simulato	-	-	Metano	-	0.73	η_H	0.00	28.70
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	-	η_C	-	-
Prod. acqua calda sanitaria	-	-	-	-	-	-	η_W	-	-
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-		-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-		-		-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-		-		-	-
Illuminazione	Incandescenza - tradizionale	-	-	-	1.80	-		37.97	157.54
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-		-		-	-

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b639ac59fab29cb

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 16-2019 — VALIDO FINO AL: 16/09/2029

APE 2015

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.

Dalle valutazioni tecnico-economiche eseguite, si è ritenuto di non proseguire in tal senso, in quanto ritenute poco vantaggiose ai fini del risparmio energetico.

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☑ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	[redacted]
Indirizzo	Via Argine Destro Annunziata, 63 - Reggio Calabria
E-mail	[redacted]
Telefono	329/6233215
Titolo	Geometra
Ordine/iscrizione	Collegio dei Geometri della Provincia di Reggio Calabria - n° 1847
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore [redacted] consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.5 del DPR 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 DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

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 è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

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

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Reggio Calabria — Iscrizione Albo N. 1847 — Geometra [redacted]

Data di emissione 16/09/2019 — Firma e timbro del tecnico o firma digitale

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b639ac59fab29cb

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 15-2019 VALIDO FINO AL: 16/09/2029

APE

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 da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

QUALITA' ALTA	QUALITA' MEDIA	QUALITA' BASSA

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.
Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.
Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.
Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

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

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	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.

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180e6b639ac59fab29cb

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a597dd11790180a6b639ac59fab29cb

[redacted]

PATENTE DI GUIDA REPUBBLICA ITALIANA

1. [redacted]
2. [redacted]
3. [redacted]
4a. 29/12/2016 4c. MIT-UCO
4b. 02/11/2027
5. [redacted]
7. [redacted]

[redacted]

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd1179018a6b639ac59fab29cb

Da "posta-certificata@pec.aruba.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>
A [redacted] <[redacted]>
Data lunedì 30 settembre 2019 - 14:45

CONSEGNA: I: Trasmissione di attestato di prestazione energetica Esecuzione Immobiliare 109-2018 Tribunale di Reggio Calabria

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 30/09/2019 alle ore 14:45:15 (+0200) il messaggio
"I: Trasmissione di attestato di prestazione energetica Esecuzione Immobiliare 109-2018 Tribunale di Reggio Calabria" proveniente da [redacted]
ed indirizzato a "cert.energetica@pec.regione.calabria.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec292.20190930144512.30961.929.2.65@pec.aruba.it

Allegato(i)

daticert.xml (991 bytes)
postacert.eml (2785 Kb)
smime.p7s (7 Kb)

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b639ac59fab29cb

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 17-2019 — VALIDO FINO AL: 16/09/2029

APE 2015

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☐ Residenziale
- ☑ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: **E5 attività commerciali e assimilabili**

Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
- ☑ Unità immobiliare
- ☐ Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 35

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

Dati identificativi

Regione: CALABRIA
Comune: VILLA SAN GIOVANNI
Indirizzo: Via Roma, snc
Piano: T
Interno:
Coordinate GIS: Lat: 38°13'16" Long: 15°38'11"

Zona climatica: B
Anno di costruzione: 2003
Superficie utile riscaldata (m²): 149.92
Superficie utile raffrescata (m²): 0.00
Volume lordo riscaldato (m³): 852.80
Volume lordo raffrescato (m³): 0.00

Comune catastale	VILLA SAN GIOVANNI (RC) - M018								Sezione			Foglio	6			Particella	776		
Subalterni	da	46	a	46	\	da		a		\	da		a		\	da		a		\
Altri subalterni																				

Servizi energetici presenti

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

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

Prestazione energetica del fabbricato

Prestazione energetica globale

Riferimenti

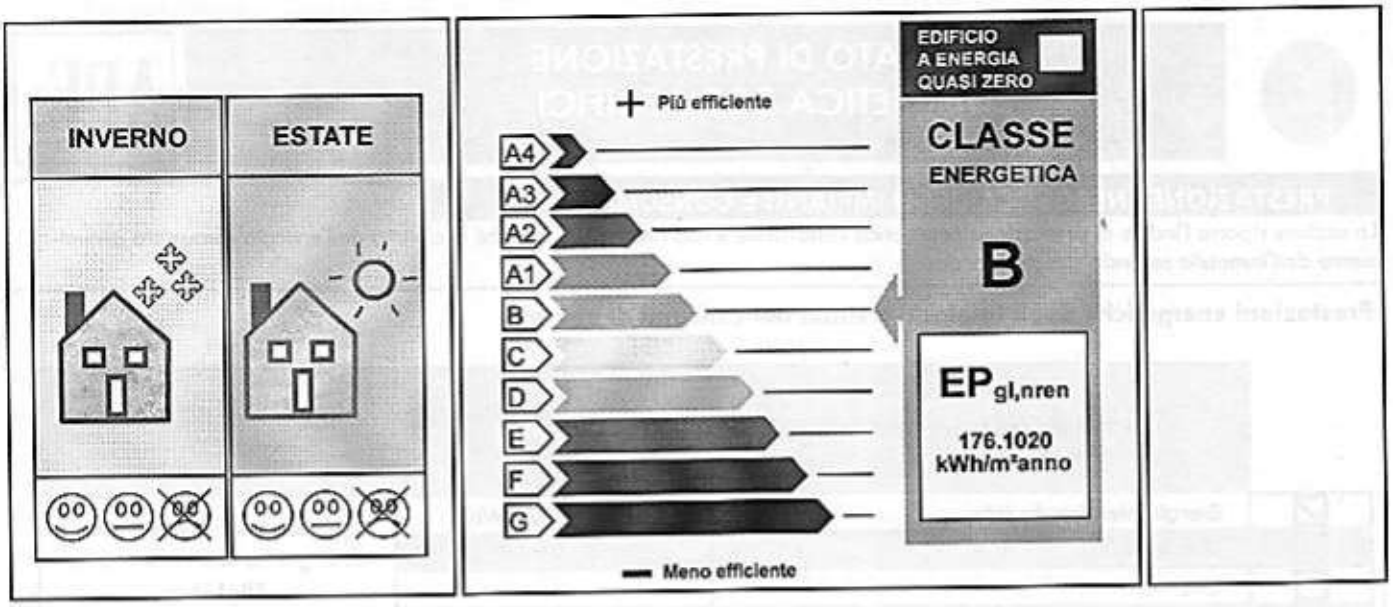
Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A1 (160.76)

Se esistenti:

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a5b639ac59fab29cb



Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b639ac599ab29cb

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 17-2019 — VALIDO FINO AL: 16/09/2029

APE

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 uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☑	Energia elettrica da rete	10810.03 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 176.10 kWh/m² anno
☑	Gas naturale	536.29 Sm³	
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio e Olio combustibile		
☐	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 33.89 kWh/m² anno
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		
☐	Solare termico		
☐	Eolico		Emissioni di CO_2 37.89 kg/m² anno
☐	Teleriscaldamento		
☐	Teleraffrescamento		
☐	Altro:		

RACCOMANDAZIONI

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

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento ($EP_{gl,nren}$ kWh/m²anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b639ec59fab29cb

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico: Elettricità

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	852.80	m^3
S - Superficie disperdente	465.37	m^2
Rapporto S/V	0.55	
$EP_{H,nd}$	26.013	kWh/m^2anno
$A_{sol}/A_{sup,utile}$	0.08	-
Y_{IE}	0.4106	W/m^2K

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	Impianto Simulato	-	-	Metano	-	0.73	η_H	0.00	35.50
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	-	η_C	-	-
Prod. acqua calda sanitaria	-	-	-	-	-	-	η_W	-	-
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-		-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-		-		-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-		-		-	-
Illuminazione	Incandescenza - tradizionale	-	-	-	2.50	-		33.89	140.61
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-		-		-	-

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180e6b639ec59fab29cb

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 17-2019 VALIDO FINO AL: 16/09/2029

APE 2015

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.

Dalle valutazioni tecnico-economiche eseguite, si è ritenuto di non proseguire in tal senso, in quanto ritenute poco vantaggiose ai fini del risparmio energetico.

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☑ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	[redacted]
Indirizzo	Via Argine Destro Annunziata, 63 - Reggio Calabria
E-mail	[redacted]
Telefono	[redacted]
Titolo	[redacted]
Ordine/iscrizione	Collegio dei Geometri della Provincia di Reggio Calabria - n [redacted]
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore [redacted] consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

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

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 è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

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

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Reggio Calabria
Iscrizione Albo [redacted]
Geometra [redacted]

Data di emissione 16/09/2019 Firma e timbro del tecnico o firma digitale

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b639e459fab29cb

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 dal 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 da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

QUALITA' ALTA	QUALITA' MEDIA	QUALITA' BASSA

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.
Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.
Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.
Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

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

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	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.

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b639ac59fab29cb

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a5b539ac59fab929cb

PATENTE DI GUIDA REPUBBLICA ITALIANA

1. [redacted]
2. [redacted]
3. [redacted]
4a. 29/12/2016 4c. MIT-UCO
4b. 02/11/2027
5. [redacted]
7. [redacted]

[redacted]

9. A B

[redacted]

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b639ac59fab29cb

Da "posta-certificata@pec.aruba.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>
A [redacted]
Data lunedì 30 settembre 2019 - 14:45

CONSEGNA: I: Trasmissione di attestato di prestazione energetica Esecuzione Immobiliare 109-2018 Tribunale di Reggio Calabria

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 30/09/2019 alle ore 14:45:15 (+0200) il messaggio
"I: Trasmissione di attestato di prestazione energetica Esecuzione Immobiliare 109-2018 Tribunale di Reggio Calabria" proveniente da [redacted]
ed indirizzato a "cert.energetica@pec.regione.calabria.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec292.20190930144512.30961.929.2.65@pec.aruba.it [redacted]

Allegato(i)

daticert.xml (991 bytes)
postacert.eml (2785 Kb)
smime.p7s (7 Kb)

[redacted]

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b639ac59fab29cb

FOTOCOPIE SPESE VIVE

Per autentica e sottoscrizione
Firmato da: DOLDO BRUNO in data
02/10/2019 ore 18:19 Luogo: Reggio Calabria

Firmato Da: DOLDO BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2e597dd11790180a6b639ac59fab29cb