

BEATRICE BRUZZI' - ARCHITETTO -

via Matteotti, 189 – LOCRI (RC)

P. IVA 02801660800

Tel./fax 096422284 – mobile 3283478193 – e. mail: beatricebruzzi@studioproarch.it – p. e. c.: bbuzzi@oappc-rc.it

TRIBUNALE DI LOCRI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 83/2013 R.G.

Infra

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C/

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice. Dott. Sergio MALGERI

Affore: XXXXXXXXXXXXXXXX

Convenuto: KKKKKKKKKKKKKKKKK

C.T.U. Arch. Beatrice Bruzzi

La C.T.U.

Arch. Beatrice Bruzzi

TRIBUNALE DI LOCRI

Procedura Civile n° 83/13 R.G. - Giudice Dott. Sergio MALGERI

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C/

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Giudice Dott. Sergio Malgeri, nominata la sottoscritta Architetto Beatrice Bruzzi come C.T.U. nella causa civile in epigrafe, giorno 12 marzo 2015 gli conferiva l'incarico di eseguire consulenza tecnica, onde rispondere ai seguenti quesiti:

- a) "prima di ogni attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale** di cui all'articolo 567 secondo comma cod. proc. Civ. (nuovo testo) **segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei**; descriva compiutamente gli immobili pignorati, **allegando altresì idonea documentazione fotografica**, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento";
- b) "descriva compiutamente gli immobili pignorati, **allegando altresì idonea documentazione fotografica**, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento";
- c) "indichi l'intestazione catastale, **allegando relativa certificazione aggiornata**, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; **ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento**";
- d) "dia conto dell'attuale **stato di possesso** del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; **ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica**".

e) "previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, l'esperto - in caso di **abuso edilizio** - accerti il tipo e la gravità dell'abuso e, conseguentemente:

1. La tempestività della domanda di sanatoria;
2. L'inesistenza di opere insuscettibili di sanatoria (legge 47/85, art.33);
3. L'avvenuto pagamento dell'intera oblazione;
4. L'esistenza o no di vincoli di cui all'art. 32 co. III legge 47/85;
5. In presenza dei vincoli suddetti, se sia stata inoltrata la richiesta per la concessione del parere e se l'autorità preposta lo abbia rilasciato;
6. La richiesta di documentazione aggiuntiva da parte del comune;
7. Se il comune abbia o no rilasciato concessione in sanatoria;

Per i soli casi d'istanza di sanatoria edilizia ex legge 724/94 (in aggiunta a quanto sopra), accerti:

1. L'avvenuto integrale pagamento degli oneri concessori;
2. Il non superamento dei limiti quantitativi di cui all'art. 39 della legge 724/94 e l'inesistenza di cause soggettive ostative al rilascio della sanatoria (imputazioni di cui agli artt. 416 bis, 648 bis e ter del c.p.);
3. Se il richiedente abbia o no beneficiato della riduzione dell'oblazione per estremo disagio abitativo di cui alla legge 724/94, art. 39 co. 13° e seguenti.

Ancora, **per tutti i casi di abuso edilizio, in ipotesi di mancata presentazione dell'istanza o di totale inesistenza o nullità della stessa, verifichi la proponibilità dell'istanza di sanatoria da parte dell'aggiudicatario con riferimento all'art. 46 c.5 del D.P.R. 380/2001 (T.U. Edilizia), ovvero l'applicabilità del c.d. Nuovo condono edilizio ex D.P.R. 30/9/2003 n. 269, quantificando il relativo costo e l'incidenza sul valore di mercato del bene.**

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

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

g) precisi se gli immobili pignorati sono liberi o meno da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù o altro; in caso affermativo, chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione;

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

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

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

k) determini il valore commerciale degli immobili (se trattasi di **quota indivisa** indichi altresì il suo valore), avuto riguardo agli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo soggetti a proroga o meno, **esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti**, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento **con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione – sito nel comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ)**;

l) per i fabbricati rediga le piante planimetriche;

m) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad **I.V.A.**;

ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

La documentazione agli atti che è stata messa a disposizione della sottoscritta C.T.U. è costituita dalla copia del **fascicolo della parte procedente** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX., dalle **copie dell'atto di pignoramento immobiliare e della certificazione notarile** prodotte dall'avv. XXXXXXXXXXXXXXXX per XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

La sottoscritta C.T.U. ha inoltre acquisito presso gli Uffici Competenti la seguente documentazione aggiuntiva:

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Siderno, con richiesta di accesso agli atti prof. n. 012542 del 18.05.2015:

- **particella n. 1713 del foglio n. 31 del Comune di Siderno:**
 - Copia della pratica edilizia n. **5061/2001** relativa alla particella n. 1713 del foglio n. 31 del Comune di Siderno: **COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO IN C.A A DUE PIANI F.T. E PIANO INTERRATO PER USO ATTIVITA' COMMERCIALE IN VIA DEI COLLI, ANGOLO VIA C. PISACANE.**
 - Copia della pratica edilizia n. **5721/2004 (VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA pratica edilizia n. 5061/2001)** relativa alla particella n. 1713 del foglio n. 31 del Comune di Siderno: **REALIZZAZIONE DI UN SOTTOTETTO PRATICABILE DA ADIBIRE A LOCALE DI SGOMBERO E QUALCHE MODIFICA STRUTTURALE.**

- **particella n. 333 sub 2/A del foglio n. 28 del Comune di Siderno:**
 - Copia della pratica di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 edilizia n. **1185/2010** relativa alla particella n. 333, del foglio n. 28 del Comune di Siderno, **subalterno 2/A**, per la quale è stata rilasciata la **concessione edilizia in sanatoria n. 974/2010** per la **REALIZZAZIONE DI UN CAPANNONE AGRICOLO, A SEMPLICE ELEVAZIONE, DESTINATO A STALLA BOVINI E DEPOSITO, DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA CONDONABILE DI MQ 342,00 –**

- **particella n. 37 (ora n. 313) del foglio n. 28 del Comune di Siderno:**
 - Copia della pratica edilizia n. **543/1972** relativa alla particella n. 37 del foglio n. 28 del Comune di Siderno, ora particella n. 313 (VARIAZIONE D'UFFICIO DA PARTE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA): **COSTRUZIONE DI UNA CASETTA RURALE.**

- **particella n. 320 del foglio n. 28 del Comune di Siderno:**
 - Copia della pratica edilizia n. **2341/1987** relativa alla particella n. 320 del foglio n. 28 del Comune di Siderno: **COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO IN C.A. A PIANO TERRA PER L'AMPLIAMENTO AZIENDALE DI UN INSEDIAMENTO PRODUTTIVO DI POLLICOLTURA IN CONTRADA TENDA, AI SENSI DELL'ART. 6 DEL R.E.**
 - Copia della pratica edilizia n. **2799/1989** relativa alla particella n. 320 del foglio n. 28 del Comune di Siderno: **SOPRAELEVAZIONE DEL SECONDO E DEL TERZO PIANO F.T. IN C.A. (DI CUI PARZIALE SECONDO PIANO F.T. SANATO AI SENSI DELL'ART.13 DELLA LEGGE 47/85) DEL FABBRICATO (DI CUI CONC. EDIL. PRAT. N. 2341 DEL 15.12.1987) SITO IN C.DA TENDA PER CIVILE ABITAZIONE.**
 - Copia della pratica edilizia n. **4050/1995** relativa alla particella n. 320 del foglio n. 28 del Comune di Siderno: **AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO CON N.2 CORPI AL PIANO**

TERRA DESTINATI A PORTICATO USO COLLETTIVO E COMPLETAMENTO DI UN LABORATORIO CASEARIO.

- Copia della pratica edilizia n. **5218/2002** relativa alla particella n. 320 del foglio n. 28 del Comune di Siderno: **CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO , DA LOCALI MAGAZZINI A LOCALI PER LABORATORIO ARTIGIANALE DI LAVORAZIONE CARNI SUINE E PRODUZIONE DI INSACCATI, IN UNA PORZIONE DEL PIANO TERRA DI UN EDIFICIO SITO IN C.DA OLIVETO.**

➤ **particella n. 370 del foglio n. 28 del Comune di Siderno:**

- Copia della pratica edilizia n. **38/2001** (sportello unico delle attività produttive) relativa alla particella n. 370 del foglio n. 28 del Comune di Siderno, **fabbricato A: REALIZZAZIONE DI UN CAPANNONE PER ALLEVAMENTO AVICOLO COSTITUTO DA DUE CORPI DI FABBRICA ATTIGUI PIU' SILOS ED IMPIANTO LEVATORE POLLINA QUALE SOSTITUZIONE ED AMPLIAMENTO DELL'IMPIANTO DELL'AZIENDA ESISTENTE IN C.DA OLIVETO.**
- Copia della pratica edilizia n. **82/2005** (sportello unico delle attività produttive) relativa alla particella n. 370 del foglio n. 28 del Comune di Siderno, **fabbricato B: COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE IN ACCIAIO PER DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI E FORAGGIO ANIMALE CON UFFICIO, SERVIZIO ARCHIVIO-PIF "OLIO DI OLIVA GERACESE"**

➤ **particella n. 371 del foglio n. 28 del Comune di Siderno:**

- Copia della pratica edilizia n. **6304/2007** relativa alla particella n. 371 del foglio n. 28 del Comune di Siderno: **RISTRUTTURAZIONE ED ADEGUAMENTO DI UN FABBRICATO IN MURATURA AD UN PIANO F.T. DA ADIBIRE AD AGRITURISMO IN LOCALITA' OLIVETO DI SIDERNO (RC).**

➤ **particella n. 329 del foglio n. 28 del Comune di Siderno:**

- Copia della pratica edilizia n. **4359/1997** relativa alla particella n. 329 del foglio n. 28 del Comune di Siderno: **COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO IN C.A. A DUE PIANI F.T. OLTRE PIANO SEMINTERRATO IN LOCALITA' MARINELLO, DA DESTINARE A CIVILE ABITAZIONE (RESIDENZA RURALE) E A LOCALI ACCESSORI PER ATTIVITA' AGRICOLA.**
- Copia della pratica edilizia n. **4447/1997** relativa alla particella n. 329 del foglio n. 28 del Comune di Siderno: **VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO DEL PIANO SEMINTERRATO, DA LOCALI ACCESSORI PER USO AGRICOLO, AD IMPIANTO OLEARIO A CICLO CONTINUO, DEL FABBRICATO IN LOCALITA' MARINELLO GIA' ASSENTITO CON CONCESSIONE EDILIZIA N. 4359 DEL 30.01.1997.**
- Copia della pratica edilizia n. **4588/1997** relativa alla particella n. 329 del foglio n. 28 del Comune di Siderno: **COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO IN C.A. AL PIANO**

Presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio della provincia di Reggio Calabria:

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Copia della documentazione catastale: **visura storica, estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetria catastale, relative agli immobili** oggetto della presente procedura come di seguito censiti:
 - **Foglio n. 31, particella n. 1713;**
 - **Foglio n. 28, particella n. 333 sub 2/A – 2/B – 2/C – 2/E – 2/F – 2/G – 2/H;**
 - **Foglio n. 28, particella n. 37 (ora n. 313);**
 - **Foglio n. 28, particella n. 320;**
 - **Foglio n. 28, particella n. 370;**
 - **Foglio n. 28, particella n. 371;**
 - **Foglio n. 28, particella n. 329;**
 - **Foglio n. 28, particella n. 437.**

 - Copia della documentazione catastale: **visura storica, estratto di mappa, relative ai terreni** oggetto della presente procedura come di seguito censiti:
 - **Foglio n. 26, particella n. 13;**
 - **Foglio n. 28, particella n. 36;**
 - **Foglio n. 28, particella n. 42;**
 - **Foglio n. 28, particella n. 367;**
 - **Foglio n. 28, particella n. 369;**
 - **Foglio n. 28, particella n. 163;**
 - **Foglio n. 28, particella n. 165;**
 - **Foglio n. 28, particella n. 427;**
 - **Foglio n. 28, particella n. 428;**
 - **Foglio n. 28, particella n. 429.**
- La sottoscritta C.T.U. ha richiesto, con **istanza prot. n. RC0092585 del 10. 04. 2015** l'inserimento in mappa della particella n. 37 del foglio di mappa n. 28 che, dalle ricerche effettuate, non risultava presente sulle mappe catastali. **L'identificativo della particella è stato variato d'ufficio dal n. 37 al n. 313, e la particella risulta in mappa catastale con il nuovo numero di identificativo catastale. (vedi estratto di mappa allegato al punto A.3.3 del fascicolo degli allegati)**
- La sottoscritta C.T.U., rilevata l'assenza della particella n. 437 in mappa catastale e verificata la procedura di accertamento catastale insistente sulla particella stessa, ha richiesto, con **istanza prot. n. 2523 del 21. 05. 2015, copia della documentazione**

riguardante la procedura di accertamento avviata dai competenti uffici dell'Agenzia del Territorio relativa alla particella n. 437 del foglio n. 28 che risulta essere una unità immobiliare rilevata d'Ufficio con attribuzione di rendita presunta.

La particella n. 437 del foglio n. 28 è stata costruita in assenza di titolo autorizzativo e non è stata accatastata dai proprietari ma la segnalazione del fabbricato nascosto è stata effettuata dagli Uffici dell'Agenzia del territorio che hanno provveduto all'attribuzione della rendita ma non all'accatastamento. **Il fabbricato risulta non accatastato.**

DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

ISPEZIONE IPOTECARIA PER I SEGUENTI SOGGETTI:

Denominazione:

Cognome: kkkkkk

Nome: kkkkkkk

Sesso: [REDACTED]

Luogo di Nascita: [REDACTED]

Data di Nascita: kkkkkkkkkkkk

Tipo ricerca: Ristretta

Periodo da ispezionare: dal 24/03/1995 al 24/03/2015 (ricerca ventennale)

Tipo di formalità: Tutte

Denominazione:

Cognome: kkkkkk

Nome: kkkkkkk

Sesso: [REDACTED]

Luogo di Nascita: [REDACTED]

Data di Nascita: kkkkkkkkkkkk

Periodo da ispezionare: dal 24/03/1995 al 24/03/2015 (ricerca ventennale)

Tipo di formalità: Tutte

Denominazione:

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

Sede: [REDACTED]

Tipo ricerca: Ristretta

Periodo da ispezionare: dal 24/03/1995 al 24/03/2015 (ricerca ventennale)

Tipo di formalità: Tutte

L'elenco delle formalità e le note di trascrizione verranno riportate nella risposta al quesito a) e in copia negli allegati alla presente Consulenza Tecnica d'Ufficio (ALLEGATO 1)

Denominazione:

Cognome: kkkkk

Nome: kkkkkk

Sesso: [REDACTED]

Luogo di Nascita: [REDACTED]

Data di Nascita: kkkkkkkkkkkk

Tipo ricerca: Ristretta

Periodo da ispezionare: dal 24/03/1995 al 24/03/2015 (ricerca ventennale)

Tipo di formalità: Tutte

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1

1. ISCRIZIONE CONTRO del 10/10/1998 - Registro Particolare 1267 Registro Generale 13679
Pubblico ufficiale FEDERICO MARIA Repertorio 33463 del 09/10/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in SIDERNO(RC)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 7 del 08/01/1999 (EROGAZIONE A SALDO)
 2. Annotazione n. 897 del 23/08/2002 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/04/2001 - Registro Particolare 3474 Registro Generale 4236
Pubblico ufficiale FEDERICO MARIA Repertorio 46208 del 27/03/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SIDERNO(RC)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE CONTRO del 20/12/2001 - Registro Particolare 1611 Registro Generale 17507
Pubblico ufficiale IERACI FRANCA Repertorio 22892 del 13/12/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in SIDERNO(RC)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3169 del 08/11/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE CONTRO del 24/07/2006 - Registro Particolare 2578 Registro Generale 15214
Pubblico ufficiale IERACI FRANCA Repertorio 26677/7369 del 20/07/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in SIDERNO(RC)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3119 del 03/11/2006 (EROGAZIONE A SALDO)

5. ISCRIZIONE CONTRO del 30/03/2007 - Registro Particolare 2214 Registro Generale 7284
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 106919/8787 del 22/03/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in SIDERNO(RC)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/11/2013 - Registro Particolare 14683 Registro Generale 20755
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 820 del 23/10/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SIDERNO(RC)
Nota disponibile in formato elettronico

FORMALITA' RELATIVA ALLA PROCEDURA CORRISPONDENTE CON LA CERTIFICAZIONE NOTARILE

➤ Si riporta di seguito l'elenco sintetico delle formalità in cui è presente il soggetto
kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

Denominazione:

Cognome: kkkkkkkkkkk

Nome: kkkkkkkkkkkkkkkkk

Sesso: ██████████

Luogo di Nascita: ██████████

Data di Nascita: kkkkkkkkkkkkkkkkkkk

Periodo da ispezionare: dal 24/03/1995 al 24/03/2015 (ricerca ventennale)

Tipo di formalità: Tutte

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/11/2013 - Registro Particolare 14683 Registro Generale 20755
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 820 del 23/10/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SIDERNO(RC)
Nota disponibile in formato elettronico

FORMALITA' RELATIVA ALLA PROCEDURA CORRISPONDENTE CON LA CERTIFICAZIONE NOTARILE

➤ Si riporta di seguito l'elenco sintetico delle formalità in cui è presente il soggetto
kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

Denominazione:

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

Sede: ██████████

Tipo ricerca: Ristretta

Periodo da ispezionare: dal 24/03/1995 al 24/03/2015 (ricerca ventennale)

Tipo di formalità: Tutte

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il soggetto richiesto

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/03/2002 - Registro Particolare 2785 Registro Generale 3289
Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 72586 del 06/02/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SIDERNO(RC)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/06/2002 - Registro Particolare 7526 Registro Generale 9217

Pubblico ufficiale COMUNE Repertorio 5061 del 10/06/2002
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
Immobili siti in SIDERNO(RC)
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/11/2002 - Registro Particolare 13924 Registro Generale 17228
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 79573 del 22/10/2002 ATTO TRA VIVI -
COMPRAVENDITA
Immobili siti in SIDERNO(RC)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE CONTRO del 03/12/2003 - Registro Particolare 2194 Registro Generale 17445
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 89452 del 26/11/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in SIDERNO(RC)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE CONTRO del 30/03/2007 - Registro Particolare 2214 Registro Generale 7284
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 106919/8787 del 22/03/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in SIDERNO(RC)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/11/2013 - Registro Particolare 14683 Registro Generale 20755
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 820 del 23/10/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SIDERNO(RC)
Nota disponibile in formato elettronico

**FORMALITA' RELATIVA ALLA PROCEDURA CORRISPONDENTE CON LA CERTIFICAZIONE
NOTARILE**

Nota di trascrizione

Registro generale n. 20755

Registro particolare n. 14683 Presentazione n. 54 del 12/11/2013

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 23/10/2013 Numero di repertorio 820

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Codice fiscale 81001830801

Sede LOCRI (RC)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente AVV. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Dati riepilogativi

Unità negoziali 4 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 3

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 31 Particella 1713 Subalterno 5

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO - Consistenza 240 metri quadri

Indirizzo VIA DEI COLLI N. civico - Piano PS1

Immobile n. 2

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 31 Particella 1713 Subalterno 6

Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE - Consistenza 213 metri quadri

Indirizzo VIA DEI COLLI N. civico - Piano PT

Immobile n. 3

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 31 Particella 1713 Subalterno 7

Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE - Consistenza 151 metri quadri

Indirizzo VIA DEI COLLI N. civico - Piano P1

Immobile n. 4

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 31 Particella 1713 Subalterno 11

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE - Consistenza 35 metri quadri

Indirizzo VIA IV NOVEMBRE N. civico 15 - Piano PT

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 320 Subalterno 4

Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI - Consistenza 182 metri quadri

Indirizzo C.DA OLIVETO N. civico - Piano PT

Immobile n. 2

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 320 Subalterno 5

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - Consistenza 6 vani

Indirizzo C.DA OLIVETO N. civico - Piano P1

Immobile n. 3

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 320 Subalterno 6

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - Consistenza 6 vani

Indirizzo C.DA OLIVETO N. civico - Piano P1

Immobile n. 4

Comune 1725 - SIDERNO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 320 Subalterno 7

Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE - Consistenza -
Indirizzo C.DA OLIVETO N. civico - Piano P2

Immobile n. 5

Comune 1725 - SIDERNO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 320 Subalterno 8

Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE - Consistenza -
Indirizzo C.DA OLIVETO N. civico - Piano P2

Immobile n. 6

Comune 1725 - SIDERNO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 320 Subalterno 9

Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE - Consistenza -
Indirizzo C.DA OLIVETO N. civico - Piano PT

Immobile n. 7

Comune 1725 - SIDERNO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 320 Subalterno 10

Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE - Consistenza -
Indirizzo C.DA OLIVETO N. civico - Piano P1

Immobile n. 8

Comune 1725 - SIDERNO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 320 Subalterno 11

Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE - Consistenza -
Indirizzo C.DA OLIVETO N. civico - Piano P1

Immobile n. 9

Comune 1725 - SIDERNO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 320 Subalterno 12

Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE - Consistenza -
Indirizzo C.DA OLIVETO N. civico - Piano P2

Immobile n. 10

Comune 1725 - SIDERNO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 320 Subalterno 13

Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE - Consistenza -
Indirizzo C.DA OLIVETO N. civico - Piano P2

Immobile n. 11

Comune 1725 - SIDERNO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 37 Subalterno 3

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Consistenza 6,5 vani
Indirizzo C.DA TENDA N. civico - Piano PT

Immobile n. 12

Comune 1725 - SIDERNO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 37 Subalterno 4

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Consistenza 4,5 vani
Indirizzo C.DA TENDA N. civico - Piano P1

Immobile n. 13

Comune 1725 - SIDERNO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 37 Subalterno 5

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Consistenza 4,5 vani
Indirizzo C.DA TENDA N. civico - Piano P1

Immobile n. 14

Comune 1725 - SIDERNO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 37 Subalterno 6

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Consistenza 4,5 vani
Indirizzo C.DA TENDA N. civico - Piano P2

Immobile n. 15

Comune 1725 - SIDERNO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 37 Subalterno 7

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Consistenza 4,5 vani
Indirizzo C.DA TENDA N. civico - Piano P2

Immobile n. 16

Comune 1725 - SIDERNO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 371 Subalterno -

Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE - Consistenza -
Indirizzo C.DA OLIVETO N. civico -Piano PT

Immobile n. 17

Comune 1725 - SIDERNO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 369 Subalterno -

Natura X - FABBRICATO - Consistenza 1177 metri quadri
Indirizzo C.DA OLIVETO N. civico - Piano PT

Immobile n. 18

Comune 1725 - SIDERNO (RC)

Catasto TERRENI

Foglio 28 Particella 36 Subalterno -

Natura T - TERRENO - Consistenza 3 are 80 centiare
Indirizzo LOC.CAVATO O TENDA N. civico -

Immobile n. 19

Comune 1725 - SIDERNO (RC)

Catasto TERRENI

Foglio 26 Particella 13 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza - 1 ettari 12 are

Immobile n. 20

Comune 1725 - SIDERNO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 333 Subalterno 2

Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE - Consistenza -
Indirizzo C.DA OLIVETO N. civico - Piano PT

Immobile n. 21
Comune I725 - SIDERNO (RC)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 28 Particella 437 Subalterno 1
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE - Consistenza 3,5 vani
Indirizzo C.DA TENDA N. civico -

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1
Comune I725 - SIDERNO (RC)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 28 Particella 370 Subalterno -
Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE - Consistenza -
Indirizzo C.DA OLIVETO N. civico - Piano PT

Immobile n. 2
Comune I725 - SIDERNO (RC)
Catasto TERRENI
Foglio 28 Particella 163/AA Subalterno -
Natura T - TERRENO - Consistenza 10 are 30 centiare
Indirizzo LOC. MARINELLO N. civico -

Immobile n. 3
Comune I725 - SIDERNO (RC)
Catasto TERRENI
Foglio 28 Particella 163/AB Subalterno -
Natura T - TERRENO - Consistenza 1 ettari 30 are
Indirizzo LOC. MARINELLO N. civico -

Immobile n. 4
Comune I725 - SIDERNO (RC)
Catasto TERRENI
Foglio 28 Particella 165 Subalterno -
Natura T - TERRENO - Consistenza 1 ettari 70 centiare
Indirizzo LOC. MARINELLO N. civico -

Immobile n. 5
Comune I725 - SIDERNO (RC)
Catasto TERRENI
Foglio 28 Particella 367 Subalterno -
Natura T - TERRENO - Consistenza 41 are 50 centiare
Indirizzo LOC. MARINELLO N. civico -
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:
Comune I725 - SIDERNO (RC)
Catasto TERRENI
Foglio 28 Particella 43 Subalterno -

Immobile n. 6
Comune I725 - SIDERNO (RC)
Catasto TERRENI
Foglio 28 Particella 427 Subalterno -
Natura T - TERRENO - Consistenza 57 are 11 centiare
Identificativi dell'immobile nella formalità precedente:
Comune I725 - SIDERNO (RC)
Catasto TERRENI
Foglio 28 Particella 328 Subalterno -

Comune I725 - SIDERNO (RC)
Catasto TERRENI
Foglio 28 Particella 164 Subalterno

Immobile n. 7
Comune I725 - SIDERNO (RC)
Catasto TERRENI
Foglio 28 Particella 428 Subalterno -
Natura T - TERRENO - Consistenza 8 are 31 centiare
Identificativi dell'immobile nella formalità precedente:
Comune I725 - SIDERNO (RC)
Catasto TERRENI
Foglio 28 Particella 328 Subalterno -
Comune I725 - SIDERNO (RC)
Catasto TERRENI
Foglio 28 Particella 164 Subalterno

Immobile n. 8
Comune I725 - SIDERNO (RC)
Catasto TERRENI
Foglio 28 Particella 429 Subalterno -
Natura T - TERRENO - Consistenza 1 are 38 centiare
Identificativi dell'immobile nella formalità precedente:
Comune I725 - SIDERNO (RC)
Catasto TERRENI
Foglio 28 Particella 328 Subalterno -
Comune I725 - SIDERNO (RC)
Catasto TERRENI
Foglio 28 Particella 164 Subalterno

Immobile n. 9
Comune I725 - SIDERNO (RC)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 28 Particella 329 Subalterno 4
Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE - Consistenza -
Indirizzo C. DA MARINELLO N. civico - Piano PT

Immobile n. 10
Comune I725 - SIDERNO (RC)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 28 Particella 329 Subalterno 5
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - Consistenza 10,5 vani
Indirizzo C. DA MARINELLO N. civico - Piano T-I

Immobile n. 11
Comune I725 - SIDERNO (RC)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 28 Particella 329 Subalterno 6
Natura D1 - OPIFICI Consistenza -
Indirizzo C. DA MARINELLO N. civico - Piano PS1

Unità negoziale n. 4

Immobile n. 1
Comune I725 - SIDERNO (RC)
Catasto TERRENI
Foglio 28 Particella 42 Subalterno -
Natura T - TERRENO - Consistenza 31 are 80 centiare

a.2 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI:

a.2.1 - INQUADRAMENTO URBANISTICO

I fabbricati ed i terreni oggetto della presente procedura sono situati in C.da Marinello, in C.da Tenda e nel centro urbano del comune di Siderno, e risultano distribuiti sul territorio del comune di Siderno all'interno delle seguenti zone omogenee definite dal Piano Regolatore Generale del Comune di Siderno (secondo VARIANTE AL P.R.G. adottata con Delibera di adozione C.C. n. 74 del 03.08.1999):

- **Particella n. 1713 del foglio n. 31:** ZONA OMOGENEA "B1" – ZONA SATURA DI ADEGUAMENTO EDILIZIO.
- **Particella n. 333, sub. 2/A, 2/B, 2/C, 2/D, 2/E, 2/F, 2/G, 2/H – particelle n. 37 (ora 313) - n. 437 - n. 320 - n. 370 - n. 371 - n. 36 - n. 42 - n. 367 - n. 369 del foglio n. 28 e particella n. 13 del foglio n. 26:** ZONA "E2" – AGRICOLA COLLINARE-
- **Particelle n. 163 – n. 165 – n. 427 – n. 428 – n. 429 e n. 329 del foglio n. 28:** ZONA "E1" – AGRICOLA IRRIGUA -

Sottozona B1 -Zona satura di adeguamento edilizio

Comprende le aree centrali del capoluogo, prevalentemente strutturate da Corso della Repubblica e da Corso Garibaldi.

Per tale zona, si pone l'obiettivo di favorire diverse destinazioni d'uso (turistiche, commerciali, terziarie, ecc.). Se compatibili con la residenza, si prevede di "specializzare" a tali usi il 35% della cubatura (esistente o di previsione).

L'edificazione di singole unità edilizie e di interi isolati è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti sia relativamente agli interventi edilizi che alle destinazioni d'uso.

Interventi edilizi

Sono in ogni caso ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo, demolizione, opere interne, opere complesse e opere minori, tutti per come definiti all'art. 9 delle presenti Norme. Inoltre si consente:

- l'edificazione dei lotti liberi e l'ampliamento degli edifici esistenti:

$I_{uf} = 0.925 \text{ mq/mq.};$

$H_f = 10.50 \text{ ml.};$

$D_f = 10.00 \text{ ml.}$

Dc = 5.00 ml. (è ammessa l'edificazione sul limite di proprietà o in aderenza previo atto d'obbligo fra i confinanti);

- la demolizione e la ricostruzione degli edifici, alle condizioni più favorevoli tra:

a) mantenimento attuale ingombro a terra dei volumi e delle sagome esistenti;

b) mantenimento attuale ingombro a terra, con Iuf = 0.925 mq/mq ed Hf = 10.50 ml.

Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione è obbligatorio, ove possibile, imporre allineamenti con gli edifici adiacenti con l'intento di migliorare la viabilità e uniformare le fronti.

Destinazioni d'uso

Oltre alla destinazione residenziale "*residenziale*" (abitazioni unifamiliari e plurifamiliari con accessori e pertinenze), possono essere consentite destinazioni di cui alle seguenti categorie:

-Direzionale

a) uffici di enti pubblici e di diritto pubblico

b) uffici privati e studi professionali

c) servizi pubblici di interesse comune

d) servizi pubblici di interesse urbano o comprensoriale

e) servizi privati (scuole, case di cura, case per anziani, gabinetti di analisi, ambulatori, edifici per la cultura, lo spettacolo, lo sport, ecc.)

f) attività amministrative di servizio (agenzie immobiliari, di banca, di viaggio, di pratiche, ecc.)

-Commerciale

a) esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio connessi alla residenza;

b) esercizi pubblici (bar, pizzerie, ristoranti, tavole calde, farmacie, ecc.)

c) esercizi commerciali all'ingrosso fino ad un massimo di 400 mq.

-Turistica

a) alberghi, pensioni, residenze turistico-alberghiere fino ad un massimo di 50 posti letto.

Sottozona E1 -Agricola irrigua

Comprende la parte del territorio comunale situata fra le fiumare Novito e Mangiafico prevalentemente al di sotto dei 50 m. slm, interessata da colture agricole (da frutto, seminativi, orto-frutticole, ecc.) la cui pratica è favorita da condizioni morfologiche favorevoli.

Per tale zona si pone l'obiettivo di evitare ulteriori frazionamenti di proprietà, valorizzare le suscettività produttive, favorire la conservazione delle colture specializzate esistenti e/o l'incentivazione di nuovi impianti.

Si prevedono abitazioni unifamiliari a servizio del fondo, relativi accessori e costruzioni in "Serre".

Interventi edilizi

- Residenze:

Ift = 0.03 mc/mq.;

Hf = 7.50 ml.;

Df = 10.00 ml.;

Dc = 10.00 ml.

- *Accessori:*

$R_c = 1/50$ mq/mq.;

$H_f = 5.00$ ml. (ad eccezione dei sili verticali)

Per gli accessori, la distanza minima dai confini di proprietà e dai fabbricati di altra unità aziendale non dovrà essere inferiore rispettivamente a ml. 10 e ml. 20.

- Costruzioni destinate a "Serre", che dovranno essere realizzate con caratteristiche tecniche ed estetiche strettamente corrispondenti alla tipologia di dette costruzioni e dovranno avere:
- superficie minima dell'azienda = 1 Ha
- $R_c = 0,50$ mq/mq
- distanza libera dai confini = 5.00 ml.
- altezza massima dei muretti perimetrali di appoggio = 1.00 m.
- altezza massima del colmo = 3.50 ml.

Sottozona E2 -Agricola collinare

Comprende la parte del territorio comunale, situata prevalentemente al di sopra dei 50 m. s.l.m., generalmente interessata da situazioni geomorfologiche non favorevoli. La conformazione morfologica e la copertura del suolo suggeriscono di promuovere attività agricole e produttive in grado di non favorire ulteriormente fenomeni di erosione e dissesti idrogeologici.

L'obiettivo è di incentivarne un ruolo produttivo compatibile con la potenzialità dei terreni e con la salvaguardia del patrimonio ambientale e naturale.

In particolare possono essere realizzati o riadattati: percorsi pedonali di fruizione paesaggistica o di accesso a zone adiacenti destinati allo svago, al turismo sociale; percorsi carrabili preferibilmente senza rivestimento antipolvere; case padronali, abitazioni per coltivatori diretti, fabbricati rustici di servizio, attrezzature ricettive complementari e per l'agriturismo.

Le nuove costruzioni devono corrispondere al profilo naturale del terreno, salvo terrazzamenti o riporti (non superiori a m. 1.50), i quali vanno comunque rivestiti con pietra locale e, preferibilmente, schermati a verde.

Si prevedono abitazioni unifamiliari a servizio del fondo, relativi accessori, manufatti da destinare ad allevamenti zootecnici, costruzioni rurali specializzate, costruzioni in "Serre", destinazioni a servizio di attività agroturistiche e turistico-ricettive complementari.

Interventi edilizi

- *Residenze:*

$I_{ft} = 0.03$ mc/mq.;

$H_f = 7.50$ ml.;

$D_f = 10.00$ ml.;

$D_c = 10.00$ ml.

- *Accessori:*

$R_c = 1/150$ mq/mq.; $H_f = 6.00$ ml. (ad eccezione dei sili verticali)

Per gli accessori, la distanza minima dai confini di proprietà e dai fabbricati di altra unità aziendale non dovrà essere inferiore rispettivamente a ml. 10 e ml. 20.

- Manufatti da destinare ad *allevamenti zootecnici*, che devono sottostare alle seguenti disposizioni oltre a quelle relative alle norme antinquinamento vigenti:

1. per allevamenti di bovini, ovini e caprini: $R_c = 1/150$ mq/mq

2. per allevamenti equini: $Rc = 1/110$ mq/mq
3. per allevamenti avicoli e cunicoli: $Rc = 1/200$ mq/mq
4. per allevamenti suinicoli: $Rc = 1/125$ mq/mq.

Le superfici realizzabili di cui ai precedenti punti non sono cumulabili.

La distanza minima dei manufatti dai confini di proprietà e dai fabbricati di altra unità aziendale non dovrà essere inferiore rispettivamente a ml. 10 e ml. 20.

- *Costruzioni rurali specializzate*, che devono sottostare alle seguenti disposizioni:

- superficie minima dell'azienda: 2 Ha
- $Rc = 1/100$ mq/mq

La distanza minima delle costruzioni dai confini di proprietà e dai fabbricati di altra unità aziendale non dovrà essere inferiore rispettivamente a ml. 10 e ml. 20.

- Costruzioni destinate a "Serre" che dovranno essere realizzate con caratteristiche tecniche ed estetiche strettamente corrispondenti alla tipologia di dette costruzioni e dovranno avere:

- superficie minima dell'azienda = 1 Ha
- $Rc = 0,50$ mq/mq
- distanza libera dai confini = 5.00 ml.
- altezza massima dei muretti perimetrali di appoggio = 1.00 m.
- altezza massima del colmo = 3.50 ml.

α.2.2 – SITUAZIONE CATASTALE, DESCRIZIONE E CONFINI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

FABBRICATI:

- **PARTICELLA N. 1713 DEL FOGLIO N. 31 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(RIFERIMENTO ALLEGATO A.3.1)

SITUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA AL : 22/03/2015

Catasto: **Fabbricati** Comune: **SIDERNO** Codice: **1725**

Foglio: **31** Particella: **1713** Subalterno: **5**

Categoria C/2 - Classe 1 - Consistenza 240,00 mq – rendita € 421,43

Foglio: **31** Particella: **1713** Subalterno: **6**

Categoria C/1 - Classe 6 - Consistenza 213,00 mq – rendita € 3.432,17

Foglio: **31** Particella: **1713** Subalterno: **7**
Categoria C/1 - Classe 6 - Consistenza 151,00 mq – rendita € 2.433,13

Foglio: **31** Particella: **1713** Subalterno: **11**
Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 35,00 mq – rendita € 68,69

Elenco Intestati
kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk
kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

L'intestazione catastale attuale dell'immobile corrisponde con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Come si evince dagli allegati alla presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio (**vedi allegato A.3.1 del fascicolo degli allegati**) l'immobile oggetto della presente procedura, censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria al foglio di mappa n. 31, particella n. 1713, si trova all'interno del tessuto urbano del Comune di Siderno, in posizione centrale e precisamente all'angolo tra la via dei Colli e la via Carlo Pisacane, in ZONA OMOGENEA "B1" (zona satura di adeguamento edilizio) DEL P.R.G. DEL COMUNE DI SIDERNO.

Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra più piano interrato ed ha struttura a telaio in cemento armato.

- **IL PIANO INTERRATO (sub 5)** ha una **superficie utile di mq. 240,00** (corrispondente con la superficie dichiarata in visura catastale) ed un'altezza di ml. **2,80** ed è adibito a magazzino per la conservazione degli alimenti a servizio dell'attività commerciale posta al piano terra dello stesso fabbricato. Lo spazio è dotato di servizi igienici, uno per normodotati con antibagno e uno per disabili adeguatamente dimensionato ed è servito da n. 2 ascensori. Lo spazio risulta ampio ma poco illuminato da luce naturale, esistono infatti dei lucernari perimetrali ma questi risultano insufficienti per l'illuminazione che deve avvenire, invece, con sistemi artificiali. Si rilevano n. 2 scale di accesso, una, principale, in cemento armato con rivestimento in granito, che collega all'interno il piano interrato con il piano terra adibito ad attività commerciale, ed una secondaria in metallo, che collega il piano interrato con l'esterno del fabbricato, utilizzata probabilmente come uscita di sicurezza. La pavimentazione è in mattonelle di cemento e le pareti sono rifinite con intonachino di colore bianco.

- **IL PIANO TERRA** è composto da diversi ambienti:

- **Ambiente principale adibito a locale commerciale di prodotti alimentari (sub 6)** della **superficie utile di mq. 175,50 ed altezza di ml. 3,34** dotato di controsoffitti in pannelli modulari con illuminazione integrata. Il locale ha due ingressi, uno dalla via dei Colli e uno dalla via Carlo Pisacane ed è dotato di vetrine espositive lungo la via dei Colli, tutti gli infissi sono in alluminio a taglio termico. L'ambiente si presenta luminoso e adeguatamente rivestito in piastrelle di ceramica di colore chiaro nelle parti esposte alla lavorazione di cibi, la pavimentazione è anch'essa in piastrelle di ceramica di colore chiaro, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie. L'ambiente è servito da ascensore.
- **Ambiente di servizio dedicato alla lavorazione e alla conservazione dei cibi (sub 6)**, direttamente collegato all'ambiente principale da porte interne in legno, ha una **superficie utile di mq. 47,40 ed un'altezza di ml. 3,34** dotato di controsoffitti in pannelli modulari con illuminazione integrata. L'ambiente risulta privo di illuminazione ed aerazione naturale, si presenta rivestito in piastrelle di ceramica di colore chiaro e la pavimentazione è anch'essa in piastrelle di ceramica di colore chiaro, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie. **Il subalterno n. 6 ha una superficie utile totale di mq. 222,90 (metratura dichiarata in visura catastale mq. 213,00).**
- **Ambiente amministrativo adibito ad ufficio (sub 3)** della **superficie utile di mq. 20,80 ed altezza di ml. 3,34** dotato di controsoffitti in pannelli modulari con illuminazione integrata. L'ambiente si presenta luminoso perché dotato di portafinestra in alluminio che collega il locale stesso con la corte del fabbricato posta sul retro. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica di colore chiaro, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie. Questo ambiente è dotato di ascensore.

Il piano terra è collegato alla **corte del fabbricato (sub 1)** dotata di ingresso carrabile dalla via Reggio, dalla stessa via si accede, tramite un cancello pedonale, al corpo scala **(sub 2)** che serve i piani superiori. La corte ha una **superficie di mq. 78,00** e si presenta ben rifinita e piastrellata con ceramica di colore grigio.

Al piano terra l'ingresso dalle vie dei Colli e Carlo Pisacane avviene attraverso un **portico della superficie di mq. 111,40**, dotato di colonnato che prosegue anche al piano primo, e che si estende lungo i due interi prospetti del fabbricato prospicienti la via dei Colli e la via Carlo Pisacane. Il portico è ampio e rialzato rispetto al piano stradale, pavimentato con piastrelle di cemento di colore grigio e, nella zona della scala di accesso, formata da tre gradini, è pavimentato con soglie di granito.

- **IL PIANO PRIMO (sub 7)**, nella parte coperta ha una **superficie utile di mq. 151,00 e altezza di ml. 2,86** ed è adibito ad attività commerciale. L'ambiente è ampio, ben illuminato ed aerato tramite infissi in alluminio di colore bianco e dotato di ufficio e doppi servizi igienici privi di illuminazione e aerazione naturale ma adeguatamente dimensionati e rivestiti in piastrelle di ceramica di colore chiaro e la pavimentazione è anch'essa in piastrelle di ceramica di colore chiaro, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie. Questo ambiente è dotato di due ascensori. Parte del piano primo è adibita a **terrazzo per una superficie di mq. 168,70** circa dotato di colonnato come al piano terra. Il piano primo e il piano secondo (mansarda) sono serviti da un corpo scala esterno ampio e rivestito con soglie in granito **(sub 2)** che prosegue con ballatoio per l'accesso ai piani.

- **IL PIANO SECONDO (MANSARDA)** si presenta come di unità immobiliare in corso di costruzione, infatti presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria non è presente la planimetria catastale, si segnala, però, che all'unità immobiliare in questione avrebbe dovuto essere assegnato comunque un subalterno, l'unità immobiliare non risulta invece censita.

L'ambiente ha una **superficie utile prevista di mq. 289,80 circa ed una superficie da adibire a terrazzo prevista di mq. 49,40 circa**. Il piano si presenta allo stato rustico, privo di rifiniture e di parte dei muri perimetrali e servizio da vano ascensore.

Si segnala, inoltre, che all'interno dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni della particella n. 1713 del foglio di mappa n. 31 non trova riscontro il subalterno n. 11 che invece risulta in visura come vano di mq. 35,00 al piano terra, categoria C/6, via Carlo Pisacane 15. Il subalterno, in fase di sopralluogo, non è stato identificato.

CONFINI:

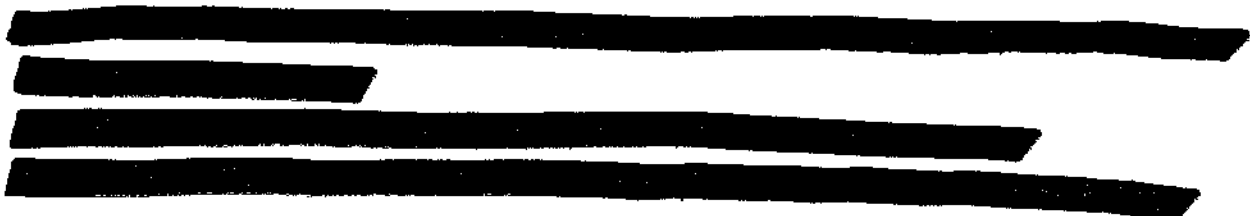
Il fabbricato, censito alla **particella n. 1713 del foglio di mappa n. 31**, confina a Nord-Est con la via dei Colli, a Nord-Ovest con la via Carlo Pisacane, a Sud-Ovest con le particelle n. 884 e n. 825 del foglio n. 31 e con la via Reggio e a Sud-Est con la particella n. 568 del foglio n. 31.

Intestati particella n. 884 del foglio n. 31 : LA PARTICELLA RISULTA SOPPRESSA - IMPOSSIBILE VISUALIZZARNE GLI INTESTATI

Intestati particella n. 825 del foglio n. 31:

[REDACTED]
[REDACTED]

Intestati particella n. 568 del foglio n. 31:



- **PARTICELLA N. 333 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(RIFERIMENTO ALLEGATO A.3.2)

SITUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA AL : 22/03/2015

Catasto: **Fabbricati** Comune: **SIDERNO** Codice: **1725**

Foglio: **28** Particella: **333** Subalterno: **2**

Categoria D/10 - Classe - - Consistenza - - rendita € 3.188,00

Elenco Intestati

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

L'intestazione catastale attuale dell'immobile corrisponde con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Come si evince dagli allegati alla presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio (**vedi allegato A.3. 2 del fascicolo degli allegati**) il bene oggetto della presente procedura, censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria al foglio di mappa n. 28, particella n. 333, si trova in zona agricola del Comune di Siderno, precisamente in Contrada Tenda, e consiste in un terreno sul quale insistono diversi fabbricati censiti come subalterni della particella n. 333 stessa e ricadenti all'interno delle zone omogenee previste dal P.R.G. del Comune di Siderno come di seguito specificato:

- **Particella n. 333 del foglio n. 28 sub. 2/A, 2/B, 2/C, 2/D, 2/E, 2/F, 2/G, 2/H: ZONA "E2"**
- AGRICOLA COLLINARE-

La particella n. 333 del foglio n. 28 ha le seguenti dimensioni:

TOTALE PARTICELLA MQ: 25.854,00

TOTALE SUPERFICIE COPERTA MQ: 3.815,00 (superficie dei subalterni)

TOTALE SUPERFICIE SCOPERTA MQ: 22.039,00

I fabbricati censiti ai diversi subalterni della particella n.333 hanno diversa natura e consistenza, si procede, quindi, alla descrizione dettagliata di ogni fabbricato.

(RIFERIMENTO ALLEGATO A.3.2)

- **SUBALTERNO 2/A:** Il fabbricato è formato da due corpi di fabbrica:
un primo corpo di fabbrica con struttura mista in cemento armato e acciaio, tamponato parzialmente con mattoni forati e con copertura in pannelli coibentati su struttura in acciaio ad unica falda spiovente, in questo primo corpo si trovano anche due locali chiusi con porte in metallo, di cui uno allestito come sala mungitura, all'interno le pareti sono intonacate e finteggiate e la pavimentazione è in cemento, all'esterno non risulta rifinito;
un secondo corpo di fabbrica con struttura in acciaio e copertura in pannelli coibentati a tre falde, due spioventi simmetriche ed una falda spiovente a sbalzo, questo corpo di fabbrica è articolato come recinto coperto per il bestiame per cui non possiede tamponature laterali, ma consiste in una copertura con struttura metallica.

Il fabbricato risulta attualmente inutilizzato anche se in discrete condizioni conservative.

Il primo corpo di fabbrica ha una superficie coperta di mq. 378, 92 compresi i due locali a servizio dei recinti, ed un'altezza media di ml. 3,71.

Il secondo corpo di fabbrica ha una superficie di mq. 760,00, ed un'altezza media di ml. 4,80, per una superficie complessiva di mq. 1.138,92.

- **SUBALTERNO 2/B:** Il fabbricato è formato da due corpi di fabbrica:
un primo corpo di fabbrica realizzato in blocchi di cemento e copertura in eternit su struttura metallica, diviso in quattro ambienti, due di medie dimensioni e due di grandi dimensioni, con diversi ingressi, due ambienti adibiti a ricovero per il bestiame ed un altro ambiente, il più esteso, destinato a fienile;
Le aperture sono dotate di griglie in metallo e gli accessi avvengono attraverso porte anch'esse in metallo. L'esterno non risulta rifinito.
Un secondo corpo di fabbrica è costituito da un vano di modeste dimensioni adiacente al primo corpo di fabbrica, anch'esso realizzato in blocchi di cemento e copertura in eternit su struttura metallica. In questo ambiente è stato impossibile accedere per il sopralluogo all'interno, il sig. kkkkkkkkkkkkkk afferma che tale ambiente è adibito a fienile. Il rilievo delle misure è stato effettuato dall'esterno.
L'accesso avviene attraverso una porta in metallo. L'esterno non risulta rifinito.

Il primo corpo di fabbrica ha una superficie coperta di mq. 456,50 ed un'altezza media di ml. 3,13.

Il secondo corpo di fabbrica ha una superficie coperta di mq. 39,90 ed un'altezza media di ml. 4,00, per una superficie coperta complessiva di mq. 496,40.

Si precisa che il fabbricato non è realizzato nel rispetto delle norme tecniche.

- **SUBALTERNO 2/C:** Il fabbricato è realizzato in blocchi di cemento e copertura in eternit su struttura lignea ed è composto da cinque vani di cui uno destinato a deposito e quattro adibiti a ricovero per il bestiame, all'interno infatti i vani sono suddivisi in recinti con cancello metallico. La pavimentazione è in cemento in quattro dei cinque vani, mentre nel quinto vano risulta assente. L'esterno non risulta rifinito.

Il manufatto si presenta fatiscente, in precarie condizioni di stabilità e quindi inutilizzabile.

Il fabbricato ha una superficie coperta di mq. 230,00 ed un'altezza media di ml. 2,83.

Si precisa che il fabbricato non è realizzato nel rispetto delle norme tecniche.

- **SUBALTERNO 2/D:** il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato, tamponatura in blocchi di cemento e copertura in eternit su struttura metallica a due falde simmetriche. La struttura è formata da tre file di undici pilasti della dimensione di cm. 51 x cm. 31, di cui una centrale e due perimetrali, la copertura in eternit risulta sorretta da una doppia orditura di travi metalliche. L'edificio ha la tipologia del capannone agricolo, con due grandi campate libere per il circolo del bestiame, è fornito di accessi con porte in metallo su entrambi i lati corti e di bucatore prive di infisso per il ricircolo dell'aria. La pavimentazione è in cemento e vi sono delle vasche che si estendono longitudinalmente per tutta l'estensione della pianta del fabbricato. L'esterno non risulta rifinito.

Il manufatto si presenta in buono stato conservativo ma attualmente inutilizzato.

Il fabbricato ha una superficie coperta di mq. 757,00 ed un'altezza media di ml. 3,15.

Si precisa che il fabbricato non è realizzato nel rispetto delle norme tecniche.

- **SUBALTERNO 2/E:** Il fabbricato è realizzato in blocchi di cemento e copertura in eternit su struttura lignea e risulta **parzialmente crollato**, si è conservato solo un modesto volume adiacente al sub 2/D. Il fabbricato è in precarie condizioni di stabilità risulta quindi inutilizzato.

Si precisa che il fabbricato non è realizzato nel rispetto delle norme tecniche.

- **SUBALTERNO 2/F:** Il fabbricato è realizzato in blocchi di cemento e copertura in tegole su struttura lignea, consta di tre piccoli vani con ingresso indipendente adibiti a deposito. La pavimentazione è in piastrelle di cemento, gli accessi avvengono tramite porte in metallo e le bucaure sono fornite di infissi in alluminio. L'esterno risulta rifinito con intonaco grezzo.

Il fabbricato ha una superficie coperta di mq. 65,70 ed un'altezza media di ml. 3,31.

Si precisa che il fabbricato non è realizzato nel rispetto delle norme tecniche.

- **SUBALTERNO 2/G:** Il fabbricato è formato da due corpi di fabbrica rettangolari disposti al L:

un primo corpo di fabbrica realizzato in blocchi di cemento e copertura in eternit su struttura mista in legno e metallo, diviso longitudinalmente in due grandi ambienti con diversi ingressi, i due ambienti sono comunicanti e liberi da tramezzature; vi è un vano laterale di modeste dimensioni, le aperture sono dotate di griglie in metallo e gli accessi avvengono attraverso porte anch'esse in metallo. La pavimentazione è in cemento. L'esterno non risulta rifinito. Il fabbricato è in precarie condizioni di stabilità, la copertura è parzialmente crollata e risulta quindi inutilizzato.

Un secondo corpo di fabbrica è costituito da tre vani di modeste dimensioni adiacenti al primo corpo di fabbrica con ingressi indipendenti, anch'esso realizzato in blocchi di cemento e copertura in eternit su struttura mista in legno e metallo. Nel primo degli ambienti, adiacente al primo corpo di fabbrica, si trova una grande vasca e due mangiatoie per il bestiame. A questo corpo di fabbrica risulta annesso un piccolo vano tecnico rettangolare con accesso in metallo e bucaure fornite di griglie metalliche. La pavimentazione è in cemento. L'esterno non risulta rifinito. Il fabbricato è in precarie condizioni di stabilità risulta quindi inutilizzato.

Il primo corpo di fabbrica ha una superficie coperta di mq. 458,50 ed un'altezza media di ml. 2,75.

Il secondo corpo di fabbrica ha una superficie coperta di mq. 215,16 ed un'altezza media di ml. 3,21, per una superficie coperta complessiva di mq. 673,66.

Si precisa che il fabbricato non è realizzato nel rispetto delle norme tecniche.

- **SUBALTERNO 2/H:** Il subalterno consiste in un serbatoio semisommerso in cemento di forma quadrata con lato ml 6,00 circa.

CONFINI:

Il bene, censito alla **particella n. 333 del foglio di mappa n. 28**, confina a Sud con le particelle n. 320 e n. 371 della stessa ditta e con le particelle n. 47 e n. 366 del foglio n. 28, ad Est e Ovest con due strade comunali e a Nord con le particelle n. 369, n. 370, n. 36 del foglio n. 28 e n.13 del foglio n. 26 della stessa ditta e con le particelle n. 40 e n. 41 del foglio n. 28.

Intestati particella n. 47 del foglio n. 28:

- **PARTICELLA N. 37 (ora n.313) DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(RIFERIMENTO ALLEGATO A.3.3)

Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta C.T.U. presso gli Uffici preposti, **l'immobile risulta regolarmente accatastato alla particella n. 313 del foglio n. 28 (ex n. 37: aggiornamento d'ufficio da parte dell'Agazia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria:**

Variazione del 14/04/2015 n. 46386.1/2015 in atti dal 14/04/2015 (protocollo n. RC0093530)
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO).

SITUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA AL : 18/05/2015

Catasto: **Fabbricati** Comune: **SIDERNO** Codice: **1725**

Foglio: **28** Particella: **313** Subalterno: **3**

Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza 6,5 VANI - rendita € 386,05

Foglio: **28** Particella: **313** Subalterno: **4**

Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 4,5 VANI - rendita € 227,76

Foglio: **28** Particella: **313** Subalterno: **5**

Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 4,5 VANI - rendita € 227,76

Foglio: **28** Particella: **313** Subalterno: **6**

Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 4,5 VANI - rendita € 227,76

Foglio: **28** Particella: **313** Subalterno: **7**

Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 4,5 VANI - rendita € 227,76

Elenco Intestati

kk

L'intestazione catastale attuale dell'immobile non corrisponde con i dati riportati nell'atto di pignoramento, perché nel predetto atto di pignoramento risulta l'identificativo precedente alla variazione effettuata d'Ufficio: Variazione del 14/04/2015 n. 46386.1/2015 in atti dal 14/04/2015 (protocollo n. RC0093530) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO. Si precisa che la variazione ha interessato UNICAMENTE IL NUMERO IDENTIFICATIVO DELLA PARTICELLA, CHE E' RIMASTA INVARIATA PER UBICAZIONE, CONSISTENZA E RENDITA CATASTALE, come si evince dalla visura storica riportata negli allegati alla presente relazione al punto A.3.3.

Si segnala la difformità della planimetria catastale del subalterno n. 3 rispetto allo stato di fatto rilevato dalla sottoscritta C.T.U. in sede di sopralluogo, si rileva infatti la presenza di un volume esterno alla sagoma del fabbricato depositata all'Agenzia del territorio. Il volume predetto è stato realizzato in epoca posteriore rispetto alla realizzazione dell'intero fabbricato, condiste in un volume di superficie lorda di mq. 8,10 ed altezza media ml.2,40 e non è mai stato dichiarato per l'aggiornamento della sagoma del fabbricato e della planimetria catastale del subalterno.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Come si evince dagli allegati alla presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio (**vedi allegato A.3.3 del fascicolo degli allegati**) L'immobile oggetto della presente procedura, censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria al foglio di mappa n. 28, particella n. 313 (ex n. 37), si trova in Contrada Tenda del Comune di Siderno, e

consiste in un fabbricato ricadente all'interno del P.R.G. del Comune di Siderno come di seguito specificato:

Particella n. 313 (ex n.37) del foglio n. 28: ZONA OMOGENEA "E2" – AGRICOLA COLLINARE

L'immobile in oggetto è a tre piani fuori terra con struttura in cemento armato, la copertura è a tetto a due falde spioventi è libero su tutti i lati e risulta suddiviso in n. 5 subalterni destinati a civile abitazione. I subalterni, dislocati ai diversi piani, sono serviti da una scala esterna in cemento armato posta sul prospetto principale che, tramite un ballatoio di mq. 23,00 per ogni piano, permette l'accesso alle unità immobiliari. Il piano terra è composto da un'unica unità immobiliare (sub 3) adibita a civile abitazione, fornita di due accessi dal prospetto principale. Il piano primo è composto da due unità immobiliari (sub 4 e sub 5) adibite a civile abitazione con accesso dai ballatoi, la stessa distribuzione si riscontra al piano secondo, dove si trovano il sub 6 ed il sub 7. Le unità immobiliari poste ai piani primo e secondo sono speculari e conservano la stessa distribuzione su entrambi i livelli (**vedi planimetrie catastali allegate: allegato A.3.3**). Il fabbricato all'esterno si presenta privo di intonaco di finitura, rifinito con solo intonaco rustico ed affetto da patologie da umidità sia a livello dell'attacco a terra, sia a livello dell'intradosso delle parti aggettanti quali balconi (ballatoi) e falde del tetto.

Si procede alla descrizione delle unità immobiliari.

- **SUBALTERNO 3:** posta al piano terra del fabbricato, l'unità immobiliare è servita da due ingressi con portone in legno ed è composta da: ingresso, due bagni, corridoio, soggiorno, quattro camere da letto ed un piccolo vano realizzato in un secondo momento rispetto alla realizzazione dell'intero fabbricato, al quale non è stato possibile accedere per il rilievo interno, le misure sono state ricavate dall'esterno (il sig. kkkkkkkkkkkkkk afferma che tale vano è adibito a bagno di servizio). Tutti gli ambienti sono aerati ed illuminati naturalmente e hanno un'altezza di ml. 2,97.

L'unità immobiliare presenta finiture di qualità medio - bassa, i pavimenti sono in graniglia di marmo piuttosto datata, i pavimenti e rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica monocottura del tipo economico, gli infissi sono in legno con monovetro e sistema di oscuramento ad avvolgibile, le porte interne sono in legno tamburato.

L'attacco a terra si presenta interessato da importanti patologie quali sfarinamento e distacco dell'intonaco delle pareti, muffe e alterazioni cromatiche sia della pittura

murale che dei telai degli infissi interni dovuti a fenomeni di umidità risalita. I pavimenti presentano distacchi e corrosioni dovuti all'effetto dell'umidità e della relativa efflorescenza salina.

Gli ambienti dell'unità immobiliare hanno le seguenti superfici utili:

- Ingresso: mq 13,70
- Bagno 1: mq 6,15
- Bagno 2: mq 5,90
- Camera 1: mq 25,40
- Camera 2: mq 23,40
- Camera 3: mq 21,50
- Camera 3: mq 18,00
- Corridoio: mq 6,10
- Soggiorno: mq 23,10
- Vano rilevato dall'esterno (superficie lorda mq. 8,10)

Il totale della superficie utile dell'appartamento è di mq 143,25
(escluso vano non rilevato internamente)

Il totale della superficie lorda dell'appartamento è di mq 181,95

L'altezza dell'interpiano dell'appartamento è di ml. 2,97

[I vani catastali non corrispondono ai vani fisici delle abitazioni. Infatti i vani catastali sono i locali utili effettivi detti anche vani principali (camere, stanze, saloni, soggiorni, ecc.) in linea di massima l'ampiezza di un vano non può superare i 15/20 mq; [D.L.652/39 (nascita NCEU) ed il d.p.r. 1142/49 (regolamento formazione NCEU)].

- **SUBALTERNO 4:** l'unità immobiliare, collocata al piano primo dell'immobile, è servita dalla scala esterna e dal ballatoio posto al piano primo che permette l'accesso all'appartamento che avviene tramite un portone in legno. L'unità immobiliare è composta da: ingresso - soggiorno, cucina, bagno e due camere da letto. Tutti gli ambienti sono aerati ed illuminati naturalmente e hanno un'altezza di ml. 2,97.

L'unità immobiliare presenta finiture di qualità medio - bassa, i pavimenti sono in piastrelle di marmo chiaro, i pavimenti e rivestimenti dei bagni e della cucina sono in piastrelle di ceramica monocottura del tipo economico, gli infissi sono in legno con monovetro e persiana esterna in legno, le porte interne sono in legno tamburato. Gli ambienti sono dotati di climatizzatori.

Gli ambienti dell'unità immobiliare hanno le seguenti superfici utili:

- Ingresso - soggiorno: mq 22,80
- Bagno 1: mq 5,00
- Cucina: mq 17,45

- Camera 1: mq 14,30
- Camera 2: mq 14,00

Il totale della superficie utile dell'appartamento è di mq 73,55

Il totale della superficie lorda dell'appartamento è di mq 85,90

L'altezza dell'interpiano dell'appartamento è di ml. 2,97

La superficie catastale (vani 4,5) risultante dall'accertamento catastale corrisponde alla superficie dell'appartamento rilevata in sede di sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U., quindi si conferma che le indicazioni di superficie in visura catastale corrispondono allo stato di fatto rilevato.

[I vani catastali non corrispondono ai vani fisici delle abitazioni. Infatti i vani catastali sono i locali utili effettivi detti anche vani principali (camere, stanze, saloni, soggiorni, ecc.) in linea di massima l'ampiezza di un vano non può superare i 15/20 mq; [D.L.652/39 (nascita NCEU) ed il d.p.r. 1142/49 (regolamento formazione NCEU)].

- **SUBALTERNO 5:** l'unità immobiliare, collocata al piano primo dell'immobile ed è perfettamente speculare rispetto all'unità immobiliare posta accanto e censita al subalterno 4. L'unità immobiliare è servita dalla scala esterna e dal ballatoio posto al piano primo che permette l'accesso all'appartamento che avviene tramite un portone in legno. L'unità immobiliare è composta da: ingresso - soggiorno, cucina, bagno e due camere da letto. Tutti gli ambienti sono aerati ed illuminati naturalmente e hanno un'altezza di ml. 2,97.

L'unità immobiliare presenta finiture di qualità medio - bassa, i pavimenti sono in piastrelle di marmo chiaro, i pavimenti e rivestimenti dei bagni e della cucina sono in piastrelle di ceramica monocottura del tipo economico, gli infissi sono in legno con monovetro e persiana esterna in legno, le porte interne sono in legno tamburato. Gli ambienti sono dotati di climatizzatori.

Gli ambienti dell'unità immobiliare hanno le seguenti superfici utili:

- Ingresso - soggiorno: mq 24,16
- Bagno 1: mq 5,10
- Cucina: mq 17,30
- Camera 1: mq 14,30
- Camera 2: mq 14,20

Il totale della superficie utile dell'appartamento è di mq 75,00

Il totale della superficie lorda dell'appartamento è di mq 88,00

L'altezza dell'interpiano dell'appartamento è di ml. 2,97

La superficie catastale (vani 4,5) risultante dall'accertamento catastale corrisponde alla superficie dell'appartamento rilevata in sede di sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U., quindi si conferma che le indicazioni di superficie in visura catastale corrispondono allo stato di fatto rilevato.

[I vani catastali non corrispondono ai vani fisici delle abitazioni. Infatti i vani catastali sono i locali utili effettivi detti anche vani principali (camere, stanze, saloni, soggiorni, ecc.) in linea di massima l'ampiezza di un vano non può superare i 15/20 mq; [D.L.652/39 (nascita NCEU) ed il d.p.r. 1142/49 (regolamento formazione NCEU)].

- **SUBALTERNO 6:** l'unità immobiliare collocata al piano secondo dell'immobile, è servita dalla scala esterna e dal ballatoio posto al piano secondo che permette l'accesso all'appartamento che avviene tramite un portone in legno. L'unità immobiliare è composta da: ingresso - soggiorno, cucina, bagno e due camere da letto. Tutti gli ambienti sono aerati ed illuminati naturalmente e l'unità immobiliare ha un'altezza media di ml. 3,20

L'unità immobiliare presenta finiture di qualità medio - bassa, i pavimenti sono in piastrelle di marmo chiaro, i pavimenti e rivestimenti dei bagni e della cucina sono in piastrelle di ceramica monocottura del tipo economico, gli infissi sono in legno con monovetro e persiana esterna in legno, le porte interne sono in legno tamburato. Gli ambienti sono dotati di climatizzatori.

Gli ambienti dell'unità immobiliare hanno le seguenti superfici utili:

- **Ingresso - soggiorno: mq 23,70**
- **Bagno 1: mq 5,10**
- **Cucina: mq 16,80**
- **Camera 1: mq 14,60**
- **Camera 2: mq 14,20**

Il totale della **superficie utile** dell'appartamento è di **mq 74,40**

Il totale della **superficie lorda** dell'appartamento è di **mq 87,30**

L'**altezza media** dell'interpiano dell'appartamento è di **ml. 3,20**

La superficie catastale (vani 4,5) risultante dall'accertamento catastale corrisponde alla superficie dell'appartamento rilevata in sede di sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U., quindi si conferma che le indicazioni di superficie in visura catastale corrispondono allo stato di fatto rilevato.

[I vani catastali non corrispondono ai vani fisici delle abitazioni. Infatti i vani catastali sono i locali utili effettivi detti anche vani principali (camere, stanze, saloni, soggiorni, ecc.) in linea di massima l'ampiezza di un vano non può superare i 15/20 mq; [D.L.652/39 (nascita NCEU) ed il d.p.r. 1142/49 (regolamento formazione NCEU)].

- **SUBALTERNO 7:** l'unità immobiliare, collocata al piano secondo dell'immobile è perfettamente speculare rispetto all'unità immobiliare posta accanto e censita al subalterno 6. L'unità immobiliare è servita dalla scala esterna e dal ballatoio posto al piano secondo che permette l'accesso all'appartamento che avviene tramite un portone in legno. L'unità immobiliare è composta da: ingresso - soggiorno, cucina, bagno e due camere da letto. Tutti gli ambienti sono aerati ed illuminati naturalmente e l'unità immobiliare ha un'altezza media di ml. 3,20

L'unità immobiliare presenta finiture di qualità medio - bassa, i pavimenti sono in piastrelle di marmo chiaro, i pavimenti e rivestimenti dei bagni e della cucina sono in piastrelle di ceramica monocottura del tipo economico, gli infissi sono in legno con monovetro e persiana esterna in legno, le porte interne sono in legno tamburato. Gli ambienti sono dotati di climatizzatori.

Gli ambienti dell'unità immobiliare hanno le seguenti superfici utili:

- Ingresso - soggiorno: mq 22,91
- Bagno 1: mq 5,10
- Cucina: mq 17,60
- Camera 1: mq 14,30
- Camera 2: mq 14,00

Il totale della superficie utile dell'appartamento è di mq 73,90

Il totale della superficie lorda dell'appartamento è di mq 86,55

L'altezza media dell'interpiano dell'appartamento è di ml. 3,20

La superficie catastale (vani 4,5) risultante dall'accertamento catastale corrisponde alla superficie dell'appartamento rilevata in sede di sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U., quindi si conferma che le indicazioni di superficie in visura catastale corrispondono allo stato di fatto rilevato.

[I vani catastali non corrispondono ai vani fisici delle abitazioni. Infatti i vani catastali sono i locali utili effettivi detti anche vani principali (camere, stanze, saloni, soggiorni, ecc.) in linea di massima l'ampiezza di un vano non può superare i 15/20 mq; [D.L.652/39 (nascita NCEU) ed il d.p.r. 1142/49 (regolamento formazione NCEU)].

Si segnala la difformità degli elaborati catastali rispetto allo stato di fatto rilevato dalla sottoscritta C.T.U. in sede di sopralluogo.

Si rileva, infatti, la presenza di due volumi adiacenti al perimetro esterno del fabbricato, che ne modificano la sagoma e un volume chiuso all'interno dell'area adibita a portico al piano terra del fabbricato, non riscontrati negli elaborati depositati all'Agenzia del territorio (elaborato planimetrico e planimetrie catastali)

- Il volume chiuso all'interno del portico, adiacente al corpo scala censito al subalterno n. 2 della particella, consiste in un ambiente di superficie utile di mq. 30,00 ed altezza ml.3,72;
- Il volume adiacente al perimetro del fabbricato, precisamente al subalterno n. 4, consiste in un volume tecnico che ospita una caldaia servente il fabbricato stesso (dichiarazione del sig. kkkkkkkkkkkkkkk, le misure del volume sono state rilevate dall'esterno per impossibilità di accesso). Il volume tecnico, della superficie lorda di mq. 18,00 ed altezza media di ml. 3,20 circa, è stato realizzato in mattoni forati con copertura con solaio in calcestruzzo e accesso mediante porta in metallo. Tale volume non è mai stato dichiarato per l'aggiornamento della sagoma del fabbricato e della planimetria catastale del subalterno.
- Il volume adiacente al perimetro del fabbricato, precisamente al subalterno n. 9, consiste in un volume tecnico che ospita una caldaia servente il fabbricato stesso (vedi rilievo fotografico allegato alla presente relazione al punto A.3.4). Il volume tecnico della superficie utile di mq. 14,50 circa ed altezza media di ml. 2,88, è stato realizzato in mattoni forati e profilati metallici con copertura in pannelli coibentati e accesso mediante cancello scorrevole in metallo. Tale volume non è mai stato dichiarato per l'aggiornamento della sagoma del fabbricato e della planimetria catastale del subalterno.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Come si evince dagli allegati alla presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio (vedi allegato A.3. 4 del fascicolo degli allegati) l'immobile oggetto della presente procedura, censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria al foglio di mappa n. 28, particella n. 320, si trova in Contrada Tenda del Comune di Siderno e ricade all'interno della zona omogenea prevista dal P.R.G. del Comune di Siderno come di seguito specificato:

- **Particella n. 320 del foglio n. 28: ZONA OMOGENEA "E2" – AGRICOLA COLLINARE -**

La particella n. 320 del foglio n. 28 ha le seguenti dimensioni:

TOTALE PARTICELLA MQ: 2.052,00

TOTALE SUPERFICIE COPERTA MQ: 700,60 (sagoma del fabbricato)

TOTALE SUPERFICIE SCOPERTA MQ: 1.351,40

Il fabbricato censito alla particella n.320 consiste in un manufatto di grandi dimensioni [superficie coperta del piano terra: mq. 700,60 (sub 2, 3, 4, 9) - superficie coperta del piano primo: mq. 555,50 (sub. 5, 6, 10, 11) - superficie coperta del piano secondo (sub. 7, 8, 12,13): mq. 542,85 – compresi vani scala] con struttura in cemento armato e tamponature in mattoni forati a tre piani fuori terra. I livelli del fabbricato sono serviti da due corpi scala con rampe in cemento (sub n. 2 e n. 3) uno dei quali (sub. n.2) risulta rifinito fino al piano primo, le pareti sono intonacate e tinteggiate e i gradini sono rivestiti con soglie in granito, il secondo corpo scala (sub. n. 3) risulta ancora in corso di costruzione. Il fabbricato si presenta per la maggior parte allo stato rustico, risultano rifiniti solo il **subalterno n.4** al piano terra consistente in una unità immobiliare destinata a laboratorio caseario e il **subalterni n. 5 e n. 6** al piano primo consistenti in due unità immobiliari destinate a civile abitazione. I **subalterni n. 9** al piano terra, **n. 10 e n. 11** al piano primo e **n. 7, n. 8, n. 12 e n. 13** al piano secondo risultano non rifiniti, completati solamente per la parte strutturale, di tamponatura e di tramezzatura interna in mattoni forati. (vedi rilievo fotografico allegato A.3. 4 del fascicolo degli allegati). Al piano terra, sul fronte principale del fabbricato, si trova **un portico** che collega i due corpi scala della superficie di **mq. 59,20**.

L'esterno si presenta in parte rifinito con intonaco rustico, sui muri perimetrali corrispondenti ai subalterni n. 4 al piano terra e n. 5 al piano primo.

Come già evidenziato, si rilevano tre difformità rispetto alla documentazione catastale acquisita dalla sottoscritta C.T.U. in relazione al fabbricato, le difformità consistono in un ambiente chiuso all'interno del portico e due volumi tecnici adiacenti al perimetro del fabbricato. Tali difformità non sono mai state dichiarate e quindi non risultano all'interno della documentazione catastale acquisita dalla sottoscritta C.T.U.

Come già descritto il fabbricato censito alla particella n. 320 è composto da diversi subalterni con diversa destinazione e consistenza, si procede, quindi, alla descrizione dettagliata di ogni subalterno.

(RIFERIMENTO ALLEGATO A.3.4)

PIANO TERRA:

- **SUBALTERNO 4:** L'unità immobiliare si trova al piano terra del fabbricato, ha accesso direttamente dall'esterno ed è destinata a laboratorio caseario (**categoria catastale C/3: Locali destinati all'esercizio della professione di artigiano per servizi, realizzazione o trasformazioni dei prodotti**), ha una **superficie utile di mq. 182,00, corrispondente a quella dichiarata in visura catastale, ed una altezza di ml. 3,87** ed è composta da sei

ambienti, bagno con antibagno e corridoio. I locali si presentano ben rifiniti con materiali di media qualità, le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica di colore chiaro ed i pavimenti sono anch'essi in piastrelle di ceramica di colore chiaro dotati di griglia di raccolta per le acque come previsto dalla normativa di settore. Gli impianti sono realizzati a norma di legge e l'unità immobiliare è dotata di servizi igienici con antibagno. Tutti gli infissi, sia per le finestre che per gli accessi sono in alluminio di colore chiaro e gli ambienti risultano tutti aerati ed illuminati naturalmente.

Gli ambienti dell'unità immobiliare hanno le seguenti superfici utili:

- Ambiente 1: mq 24,45
- Ambiente 2: mq 26,60
- Ambiente 3: mq 17,70
- Ambiente 4: mq 68,30
- Ambiente 5: mq 10,17
- Ambiente 6: mq 10,53
- Bagno + antibagno: mq 12,35
- Corridoio: mq 11,80

Il totale della **superficie utile** dell'unità immobiliare è di **mq 182,00**

Il totale della **superficie lorda** dell'unità immobiliare è di **mq 205,70**

L'altezza dell'interpiano dell'unità immobiliare è di **ml. 3,87**

- **SUBALTERNO 9:** L'unità immobiliare si trova al piano terra del fabbricato, ha accesso direttamente dall'esterno mediante un grande cancello in metallo e risulta **in corso di costruzione**, infatti l'ambiente si presenta privo di rifiniture, con struttura in cemento armato e tamponature in mattone forato a vista. L'unità immobiliare ha una **superficie utile di mq. 351,86 ed un'altezza di ml. 3,98** e consta di un grande ambiente principale e di quattro vani, attualmente tutti adibiti a deposito. L'ambiente è aerato ed illuminato naturalmente e le bucatore sono dotate di infissi in metallo. Si procederà, per questo subalterno, alla definizione della superficie dei singoli ambienti senza specificarne la destinazione d'uso, in quanto ancora non definiti essendo l'unità immobiliare in corso di costruzione.

Gli ambienti dell'unità immobiliare hanno le seguenti superfici utili:

- Ambiente 1: mq 260,90
- Ambiente 2: mq 12,80
- Ambiente 3: mq 28,80
- Ambiente 4: mq 35,76
- Ambiente 5: mq 13,60

Il totale della **superficie utile** dell'unità immobiliare è di **mq 351,86**

il totale della **superficie lorda** dell'unità immobiliare è di **mq 376,16**

L'altezza dell'interpiano dell'unità immobiliare è di **ml. 3,98**

PIANO PRIMO:

- **SUBALTERNO 5:** L'unità immobiliare si trova al piano primo del fabbricato ed ha accesso da uno dei due corpi scala, e precisamente da quello censito al subalterno n.2, è adibita a civile abitazione ed è composta da: ingresso, soggiorno - cucina, due bagni di cui uno con ingresso da una camera da letto, tre camere da letto, ripostiglio e corridoio di distribuzione degli ambienti, si rileva anche un piccolo ambiente adibito a lavanderia con accesso dalla terrazza esterna. L'appartamento è interamente circondato dalla terrazza che lo serve su tutti i lati, tutte le camere principali, infatti, sono dotate di portefinestre che danno l'accesso alla terrazza stessa, che si presenta pavimentata in piastrelle di ceramica di colore chiaro. Tutti gli ambienti sono aerati ed illuminati naturalmente e l'unità immobiliare ha un'altezza di ml. 2,86.

L'unità immobiliare presenta finiture di qualità media, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica marmorizzate di colore chiaro, i pavimenti e rivestimenti dei bagni e della cucina sono in piastrelle di ceramica di colore chiaro, gli infissi sono in alluminio di buona qualità con persiana esterna in alluminio e le porte interne sono in legno tamburato di media qualità. Gli ambienti sono dotati di climatizzatori e di impianto di riscaldamento tradizionale con radiatori. L'appartamento, essendo inutilizzato da tempo, presenta alcune patologie dovute ai ponti termici, quali muffe e macchie sulle pareti con relativo sfarinamento della pittura murale interna dovute a fenomeni di condensa. L'esterno del subalterno è rifinito con solo intonaco rustico, risulta assente lo strato di finitura e la tinteggiatura, sia sulle pareti esterne che sul parapetto della terrazza.

Gli ambienti dell'unità immobiliare hanno le seguenti superfici utili:

- **Ingresso: mq 4,95**
- **Soggiorno - cucina: mq 36,00**
- **Bagno 1: mq 9,00**
- **Bagno 2: mq 4,00**
- **Camera 1: mq 10,96**
- **Camera 2: mq 18,00**
- **Camera 3: mq 15,00**
- **Corridoio: mq 8,50**

- o Ripostiglio: mq 2,71
- o Lavanderia: mq 3,20

Il totale della superficie utile dell'appartamento è di mq 112,32

Il totale della superficie lorda dell'appartamento è di mq 133,40

Il totale della superficie utile della terrazza è di mq 98,00

L'altezza dell'interpiano dell'appartamento è di ml. 2,86

La superficie catastale (vani 6) risultante dall'accertamento catastale corrisponde alla superficie dell'appartamento rilevata in sede di sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U., quindi si conferma che le indicazioni di superficie in visura catastale corrispondono allo stato di fatto rilevato.

[I vani catastali non corrispondono ai vani fisici delle abitazioni. Infatti i vani catastali sono i locali utili effettivi detti anche vani principali (camere, stanze, saloni, soggiorni, ecc.) in linea di massima l'ampiezza di un vano non può superare i 15/20 mq; [D.L.652/39 (nascita NCEU) ed il d.p.r. 1142/49 (regolamento formazione NCEU)].

- **SUBALTERNO 6:** L'unità immobiliare si trova al piano primo del fabbricato ed ha accesso da uno dei due corpi scala, e precisamente da quello censito al subalterno n.2, è adibita a civile abitazione ed è composta da: ingresso, soggiorno, cucina, un bagno, tre camere da letto, ripostiglio e corridoio di distribuzione degli ambienti. L'appartamento ha due balconi che servono la cucina e una camera da letto sul lato Sud e una terrazza che serve il soggiorno e una camera da letto sul fronte principale, lato Nord, infatti, gli ambienti predetti infatti sono dotati di portefinestre che danno l'accesso alla terrazza stessa e ai balconi, Tutti gli ambienti sono aerati ed illuminati naturalmente e l'unità immobiliare ha un'altezza di ml. 2,86.

L'unità immobiliare presenta finiture di qualità media, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica di colore chiaro, i pavimenti e rivestimenti dei bagni e della cucina sono in piastrelle di ceramica di colore chiaro, gli infissi sono in alluminio di buona qualità con persiana esterna in alluminio e le porte interne sono in legno tamburato di media qualità. Gli ambienti sono dotati di climatizzatori e di impianto di riscaldamento tradizionale con radiatori. La terrazza e i balconi che servono l'unità immobiliare sono allo stato rustico, privi di rifiniture così come l'esterno del subalterno che è rifinito con solo intonaco rustico e risulta assente lo strato di finitura e la finteeggiatura, sia sulle pareti esterne che sui parapetti della terrazza e dei balconi.

Gli ambienti dell'unità immobiliare hanno le seguenti superfici utili:

- o Ingresso: mq 4,70

- **Soggiorno:** mq 21,00
- **Cucina:** mq 16,10
- **Bagno:** mq 8,80
- **Camera 1:** mq 15,80
- **Camera 2:** mq 19,90
- **Camera 3:** mq 19,20
- **Corridoio:** mq 12,35
- **Ripostiglio:** mq 2,62

Il totale della **superficie utile** dell'appartamento è di **mq 120,47**

Il totale della **superficie lorda** dell'appartamento è di **mq 135,40**

Il totale della **superficie utile** della terrazza è di **mq 60,90**

Il totale della **superficie utile** dei balconi è di **mq 13,30**

L'altezza dell'interpiano dell'appartamento è di **ml. 2,86**

La superficie catastale (vani 6) risultante dall'accertamento catastale corrisponde alla superficie dell'appartamento rilevata in sede di sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U., quindi si conferma che le indicazioni di superficie in visura catastale corrispondono allo stato di fatto rilevato.

[I vani catastali non corrispondono ai vani fisici delle abitazioni. Infatti i vani catastali sono i locali utili effettivi detti anche vani principali (camere, stanze, saloni, soggiorni, ecc.) in linea di massima l'ampiezza di un vano non può superare i 15/20 mq; [D.L.652/39 (nascita NCEU) ed il d.p.r. 1142/49 (regolamento formazione NCEU)].

- **SUBALTERNO 10:** L'unità immobiliare si trova al piano primo del fabbricato ed ha accesso da uno dei due corpi scala, e precisamente da quello censito al subalterno n.3 (in corso di costruzione), e **risulta in corso di costruzione**, infatti l'unità risulta divisa internamente con tramezzature in mattoni forati ma priva di tutte le rifiniture, la divisione interna risulta speculare rispetto a quella del subalterno n. 6 che confina con la stessa unità. L'unità immobiliare ha una **superficie utile di mq. 124,00 ed un'altezza di ml. 2,94** ed è composta da: ingresso, corridoio, ripostiglio e sei stanze con destinazione ancora non definita ed è servita, come il sub n. 6, da terrazza sul fronte Nord e balconi sul fronte Sud. Tutti gli ambienti sono aerati ed illuminati naturalmente. Si procederà, per questo subalterno, alla definizione della superficie dei singoli ambienti senza specificarne la destinazione d'uso, in quanto ancora non definiti essendo l'unità immobiliare in corso di costruzione.

Gli ambienti dell'unità immobiliare hanno le seguenti superfici utili:

- Ingresso: mq 5,00
- Corridoio: mq 13,10
- Ripostiglio: mq 2,80
- Camera 1: mq 22,20
- Camera 2: mq 9,22
- Camera 3: mq 19,00
- Camera 4: mq 20,00
- Camera 5: mq 16,70
- Camera 6: mq 16,00

Il totale della **superficie utile** dell'unità immobiliare è di **mq 124,00**

Il totale della **superficie lorda** dell'unità immobiliare è di **mq 136,50**

Il totale della **superficie utile** della terrazza è di **mq 60,90**

Il totale della **superficie utile** dei balconi è di **mq 13,30**

L'altezza dell'interpiano dell'unità immobiliare è di **ml. 2,94**

- **SUBALTERNO 11:** L'unità immobiliare si trova al piano primo del fabbricato ed ha accesso da uno dei due corpi scala, e precisamente da quello censito al subalterno n.3 (in corso di costruzione), e **risulta in corso di costruzione**, infatti l'unità risulta divisa internamente con tramezzature in mattoni forati ma priva di tutte le rifiniture. L'unità immobiliare ha una **superficie utile di mq. 100,44 ed un'altezza di ml. 2,94** ed è composta da: ingresso, corridoio, ripostiglio e cinque stanze con destinazione ancora non definita ed è servita da un balcone continuo su tutti i lati. Tutti gli ambienti sono aerati ed illuminati naturalmente. Si procederà, per questo subalterno, alla definizione della superficie dei singoli ambienti senza specificarne la destinazione d'uso, in quanto ancora non definiti essendo l'unità immobiliare in corso di costruzione.

Gli ambienti dell'unità immobiliare hanno le seguenti superfici utili:

- Ingresso: mq 5,20
- Corridoio: mq 6,00
- Ripostiglio: mq 2,96
- Camera 1: mq 33,30
- Camera 2: mq 13,90
- Camera 3: mq 6,30
- Camera 4: mq 18,24
- Camera 5: mq 14,54

Il totale della **superficie utile** dell'unità immobiliare è di **mq 100,44**

Il totale della **superficie lorda** dell'unità immobiliare è di **mq 116,70**

Il totale della **superficie utile** dei balconi è di **mq 49,70**

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Come si evince dagli allegati alla presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio (**vedi allegato A.3. 5 del fascicolo degli allegati**) il bene oggetto della presente procedura, censito all' Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria al foglio di mappa n. 28, particella n. 370, si trova in zona agricola Comune di Siderno, precisamente in Contrada Tenda, e ricade all'interno della zona omogenea prevista dal P.R.G. del Comune di Siderno come di seguito specificato:

- **Particella n. 370 del foglio n. 28 – FABBRICATO "A" E FABBRICATO "B":**
ZONA "E2" – AGRICOLA COLLINARE -

La particella n. 370 del foglio n. 28 ha le seguenti dimensioni:

TOTALE PARTICELLA MQ: 4.490,50

TOTALE SUPERFICIE COPERTA MQ: 1.627,00

TOTALE SUPERFICIE SCOPERTA MQ: 2.863,50

La particella n. 370 consta di due fabbricati denominati FABBRICATO "A" e FABBRICATO "B" adibiti a FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE (categoria catastale D/10) che hanno diversa natura e consistenza e si trovano disposti parallelamente in senso longitudinale all'interno di un piazzale in cemento ad una distanza di ml. 9,00.

si procede alla descrizione dettagliata di ogni fabbricato.

(RIFERIMENTO ALLEGATO A.3.5)

- **FABBRICATO "A":** il fabbricato denominato "A" appartiene alla tipologia del capannone destinato ad attività avicola, ed è un manufatto di forma rettangolare di grandi dimensioni con struttura in profilati metallici, tamponatura perimetrale in parte in muratura e in parte in pannelli coibentati e copertura in pannelli coibentati su struttura metallica controventata a doppia falda spiovente simmetrica, come si evince dall'allegato rilievo fotografico (**allegato A.3.5**). Gli accessi al fabbricato avvengono tramite porte in alluminio, due porte sul lato corto esposto ad Est, una porta sul lato lungo esposto a Sud. Il fabbricato è dotato di impianto di ventilazione forzata mediante ventole di grandi dimensioni poste sul fronte esposto ad Est. Il capannone è diviso planimetricamente in senso longitudinale in due ambienti simmetrici comunicanti che ospitano entrambi strutture per l'allevamento del pollame.

Le pareti perimetrali, per la parte in muratura, sono rifinite sia all'interno che all'esterno con intonaco civile e la pavimentazione è in cemento.

Il capannone ha una **estensione in superficie di mq. 1.017,45 ed un'altezza media di ml. 5,00**. All'esterno del fabbricato, precisamente adiacenti al fronte esposto a Sud, sono presenti tre silos del diametro di ml. 2,50 circa a servizio dell'attività avicola.

- **FABBRICATO "B"**: il fabbricato denominato "B" appartiene anch'esso alla tipologia del capannone, è un manufatto di forma rettangolare di grandi dimensioni con struttura in profilati metallici che consta di una parte aperta priva di tamponatura perimetrale, indicata in planimetria catastale come "piazzale coperto" adibita a ricovero mezzi e deposito e di una parte chiusa con tamponatura perimetrale in muratura adibita a deposito. La copertura è in pannelli coibentati su struttura metallica controventata a doppia falda spiovente simmetrica, come si evince dall'allegato rilievo fotografico (**allegato A.3.5**). Il capannone, nella parte chiusa è composto da ingresso, tre grandi ambienti adibiti a deposito e doppi servizi più antibagno. L'accesso principale dal piazzale avviene tramite una cancellata tipo avvolgibile dal fronte sul lato Nord, un altro accesso con porta in alluminio si trova sul fronte Ovest del fabbricato stesso. Gli ambienti interni, aerati e illuminati naturalmente con le finestre in alluminio, sono divisi da strutture a pannello con porte in alluminio, il locale di dimensioni maggiori e i servizi sono rivestiti in piastrelle di ceramica di colore chiaro e i pavimenti sono in cemento resinato di colore chiaro. Le pareti perimetrali, sono rifinite all'interno con tinteggiatura di colore chiaro e all'esterno con intonaco civile.

Gli ambienti dell'unità immobiliare hanno le seguenti superfici utili:

- **Ingresso: mq 45,00**
- **Deposito 1: mq 159,25**
- **Deposito 2: mq 53,25**
- **Deposito 3: mq 74,85**
- **Wc e antiwc: mq 21,70**
- **Piazzale coperto: mq 255,50**

Il totale della superficie utile della parte chiusa dell'unità immobiliare è di mq 354,05

Il totale della superficie del piazzale coperto dell'unità immobiliare è di mq 255,50

L'altezza media dell'unità immobiliare è di ml. 4,90

CONFINI:

Il fabbricato, censito alla **particella n. 370 del foglio di mappa n. 28**, confina a Nord con la particella n. 367 della stessa ditta, a Sud con la particella n. 333, della stessa ditta ad Est

con la particella n. 369 della stessa ditta, a e ad Ovest con la particella n. 41 del foglio n. 28.

Intestati particella n. 41 del foglio n. 28:

- **PARTICELLA N. 371 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(RIFERIMENTO ALLEGATO A.3.6)

SITUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA AL : 22/03/2015

Catasto: **Fabbricati** Comune: **SIDERNO** Codice: **1725**

Foglio: **28** Particella: **371**

Categoria D/10 - Classe -- Consistenza -- rendita € 1.558,00

Elenco Intestati

kk

L'intestazione catastale attuale dell'immobile corrisponde con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

TRIBUNALE DI LOCRI – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI - Proc. Civile 83/2013 R.G.

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Pag. 49 di 213

Come si evince dagli allegati alla presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio (**vedi allegato A.3. 6 del fascicolo degli allegati**) l'immobile oggetto della presente procedura, censito all' Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria al foglio di mappa n. 28, particella n. 371, si trova in Contrada Tenda del Comune di Siderno e ricade all'interno della zona omogenea prevista dal P.R.G. del Comune di Siderno come di seguito specificato:

- **Particella n. 371 del foglio n. 28: ZONA OMOGENEA "E2" – AGRICOLA COLLINARE -**

La particella n. 371 del foglio n. 28 ha le seguenti dimensioni:

TOTALE PARTICELLA MQ: 592,00

TOTALE SUPERFICIE COPERTA MQ: 120,70

TOTALE SUPERFICIE SCOPERTA MQ: 471,30

Il fabbricato censito alla particella n. 371 del foglio n. 28 è un manufatto con pianta ad L realizzato mediante l'ampliamento di un edificio esistente in muratura, risalente agli anni 50, successivamente ristrutturato e integrato da un secondo corpo di fabbrica con struttura in cemento armato, come verrà descritto in seguito nel capitolo riportante le pratiche edilizie presentate per i beni oggetto della procedura.

L'immobile ha modeste dimensioni e i due diversi corpi di fabbrica, il primo in muratura ed il secondo con struttura in cemento armato, sono riconoscibili dallo spessore dei muri perimetrali. L'immobile si presenta ben rifinito con materiali di buona qualità, i pavimenti e i rivestimenti degli ambienti dei servizi e della cucina sono in piastrelle di ceramica di colore chiaro, gli ambienti sono tutti aerati e illuminati naturalmente, gli infissi esterni sono in legno con scuri, vetro del tipo a taglio termico e soglie in granito, e quelli interni sono anch'essi in legno di buona qualità. La copertura del fabbricato è composta da due tetti a padiglione con manto in tegole del tipo a coppo e struttura in legno lamellare a capriate. Il fabbricato avrebbe dovuto ospitare un'attività agrituristica, attualmente risulta inutilizzato ma in condizioni conservative normali, è composto da tre ambienti adibiti a sala fornita di camino, cucina e dispensa, doppi servizi per il pubblico con antibagno, un servizio per il personale con antibagno e un veranda esterna sul fronte principale. Gli impianti risultano eseguiti a norma di legge. L'esterno del fabbricato si presenta rifinito con intonaco di colore rosa con rifasci che incorniciano le finestre con colore a contrasto. L'attacco al cielo del fabbricato è ben rifinito con coronamento in mattoncini pieni faccia vista e rifascio in intonaco con colore a contrasto.

Gli ambienti dell'unità immobiliare hanno le seguenti superfici utili:

- o Sala: mq 56,50
- o Cucina: mq 22,40
- o Dispensa: mq 5,64
- o Wc e antiwc pubblico: mq 7,30
- o Wc e antiwc personale: mq 3,48
- o veranda: mq 29,20

Il totale della superficie utile dell'unità immobiliare è di mq 95,32

Il totale della superficie lorda dell'unità immobiliare è di mq 120,70

L'altezza media dell'unità immobiliare è di ml. 4,10

CONFINI:

Il fabbricato, censito alla **particella n. 371 del foglio di mappa n. 28**, confina a Nord e ad Est con la particella n. 333 della stessa ditta, a Sud con la particella n. 320 della stessa ditta e ad Ovest con la strada comunale.

- **PARTICELLA N. 329 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(RIFERIMENTO ALLEGATO A.3.7)

SITUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA AL : 22/03/2015

Catasto: **Fabbricati** Comune: **SIDERNO** Codice: 1725

Foglio: **28** Particella: **329** Subalterno: **4 – in corso di costruzione**

Foglio: **28** Particella: **329** Subalterno: **5**

Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 10,5 vani – rendita € 732,08

Foglio: **28** Particella: **329** Subalterno: **6**

Categoria D/1 - Classe - - Consistenza - - rendita € 2.396,36

Elenco Intestati

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

L'instestazione catastale attuale dell'immobile corrisponde con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

Si segnala che in sede di sopralluogo avvenuto in data 06.06.2015 (vedi rilievo fotografico riportato negli allegati alla presente relazione al punto A.3.7) si è rilevato che lo stato di fatto dell'unità immobiliare censita al subalterno n. 4 della particella n. 329, posta al piano terra della stessa particella, non corrisponde con quello dichiarato in visura catastale.

L'unità immobiliare censita al subalterno n. 4 non risulta in corso di costruzione bensì risulta finita in ogni sua parte, completa di rifiniture interne, impianti, infissi, e divisa in due

ambienti, uno principale ed uno che ospita i servizi igienici, l'unità verrà dettagliatamente descritta nel paragrafo di descrizione dell'immobile.

Per quanto riguarda il subalterno n. 6, si rileva la presenza di un vano tecnico esterno alla sagoma dichiarata in documentazione catastale, il vano ha una superficie lorda di mq. 38,90 ed un'altezza di ml. 2,00 circa, ed è realizzato in mattoni forati con copertura in pannelli coibentati su struttura in profilo scatolato metallico.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Come si evince dagli allegati alla presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio (vedi allegato A.3. 7 del fascicolo degli allegati) l'immobile oggetto della presente procedura, censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria al foglio di mappa n. 28, particella n. 329, si trova in Contrada Marinello del Comune di Siderno e ricade all'interno della zona omogenea prevista dal P.R.G. del Comune di Siderno come di seguito specificato:

- **Particella n. 329 del foglio n. 28: ZONA OMOGENEA "E1" – AGRICOLA IRRIGUA -**

La particella n. 329 del foglio n. 28 ha le seguenti dimensioni:

TOTALE PARTICELLA MQ: 2.784,00

TOTALE SUPERFICIE COPERTA MQ: 637,00

TOTALE SUPERFICIE SCOPERTA MQ: 2.147,00

Il bene censito alla particella n. 329 del foglio n. 28 consiste in un fabbricato di grandi dimensioni su tre livelli: piano seminterrato (sub. n. 6 categoria D/1 - opificio), piano terra (sub. 4 - da definire - e sub. 5 categoria A/2 – abitazione di tipo civile) e piano primo (sub. 5 categoria A/2 – abitazione di tipo civile), con struttura in cemento armato e tamponature in mattoni forati tradizionali. L'accesso all'unità immobiliare adibita ad abitazione (sub. 5) avviene direttamente dalla strada comunale mentre l'accesso al piano seminterrato, che ospita il frantoio oleario, avviene dall'interno della corte mediante una rampa di accesso al livello sotto strada.

Si procede alla descrizione dettagliata dei subalterni componenti la particella n. 329.

- **SUBALTERNO 4:** l'unità immobiliare censita al subalterno n. 4 della particella n.329 risulta attualmente dichiarata come unità in corso di costruzione, in realtà in sede di sopralluogo la sottoscritta C.T.U. ha rilevato che l'unità stessa risulta rifinita in ogni sua parte, per cui lo stato di fatto rilevato non corrisponde con la definizione indicata in visura catastale (vedi allegato A.3. 7 del fascicolo degli allegati). L'unità immobiliare ha

accesso indipendente direttamente dal portico del fabbricato, posto sul fronte Est ed è composta da un vano adibito a laboratorio e un piccolo bagno con antibagno, si presenta rifinita con materiali di media qualità, i pavimenti ed i rivestimenti del bagno sono in piastrelle di ceramica di colore chiaro, le pareti interne sono rifinite e tinteggiate con colore chiaro, gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico privi di sistema di schermatura solare e le porte interne sono in legno di media qualità.

Gli ambienti dell'unità immobiliare hanno le seguenti superfici utili:

- o Laboratorio: mq 22,20
- o Wc e antiwc: mq 4,60

Il totale della superficie utile dell'unità immobiliare è di mq 26,80

Il totale della superficie lorda dell'unità immobiliare è di mq 32,00

L'altezza dell'unità immobiliare è di ml. 2,94

- **SUBALTERNO 5:** l'unità immobiliare si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo ed ha accesso direttamente dalla strada comunale attraverso un portico situato sul fronte principale che si trova ad Est. Il piano terra che ospita la zona giorno dell'abitazione è composto da: ingresso, due ripostigli, soggiorno con *bow window*, cucina con balcone, bagno di servizio e piccolo disimpegno, il piano primo adibito a zona notte, al quale si accede tramite una scala elicoidale interna, è composto da quattro camere da letto di cui due servite da balconi, due bagni, uno con vasca da bagno e uno con doccia e corridoio di distribuzione che permette l'accesso alla terrazza posta allo stesso livello. L'unità immobiliare si presenta ben rifinita internamente con materiali di qualità media, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica di colore chiaro, la scala è rifinita con soglie in granito lucido e balaustra in legno, gli ambienti sono tutti aerati ed illuminati naturalmente e gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico con sistema di oscuramento a persiana completi di zanzariera e soglia in marmo, i bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica di colore chiaro e dettagli in marmo, le porte interne ed il portone di accesso sono in legno di buona qualità. L'abitazione è fornita di impianto di riscaldamento tradizionale con radiatori a parete e le camere da letto sono climatizzate. I balconi e la terrazza al piano primo sono pavimentati con piastrelle di ceramica di colore chiaro e i parapetti sono completi di corrimano in cotto ma rifiniti con solo strato di intonaco rustico, il balcone servente la cucina al piano terra, invece, si presenta non rifinito.

L'esterno del fabbricato è rifinito su tre lati con solo strato di intonaco rustico e il fronte lato Ovest è privo di intonaco. Al piano terra, rialzato rispetto alla quota di campagna, si trova un portico con due scale di accesso, anch'esso rifinito con solo intonaco rustico e pavimentato con piastrelle di cotto.

Gli ambienti dell'unità immobiliare hanno le seguenti superfici utili:

piano terra:

- Ingresso: mq 16,00
- Ripostiglio 1: mq 3,15
- Ripostiglio 2: mq 3,00
- Soggiorno: mq 45,00
- Cucina: mq 23,80
- Corridoio: mq 2,60
- Bagno P. f. : mq 3,00
- Balcone cucina: mq 5,80
- Portico: mq 14,30

Piano primo

- Corridoio: mq 12,25
- Camera 1: mq 10,90
- Camera 2: mq 22,90
- Camera 3: mq 13,85
- Camera 4: mq 13,65
- Bagno 1: mq 8,20
- Bagno 2: mq 6,65
- Balcone 1: mq 2,85
- Balcone 2: mq 6,23
- Terrazza: mq 23,85

Il totale della **superficie utile** dell'unità immobiliare è di **mq 184,95**

Il totale della **superficie lorda** dell'unità immobiliare è di **mq 238,00**

Il totale della **superficie utile dei balconi** è di **mq 38,73**

Il totale della **superficie utile del portico** è di **mq 14,30**

L'**altezza** dell'interpiano dell'unità immobiliare è di **ml. 2,92**

[I vani catastali non corrispondono ai vani fisici delle abitazioni. Infatti i vani catastali sono i locali utili effettivi detti anche vani principali (camere, stanze, saloni, soggiorni, ecc.) in linea di massima l'ampiezza di un vano non può superare i 15/20 mq; [D.L.652/39 (nascita NCEU) ed il d.p.r. 1142/49 (regolamento formazione NCEU)].

- **SUBALTERNO 6:** L'unità immobiliare censita al subalterno n. 6 della particella n. 329 ospita l'attività di frantoio oleario, si presenta infatti come un fabbricato di grandi dimensioni con accesso da una rampa che permette di raggiungere il livello sotto strada al quale si trova l'unità immobiliare stessa.

L'unità è composta da n. 5 ambienti adibiti a laboratori per la trasformazione della materia prima e depositi, un ufficio, un bagno con antibagno, un deposito e un portico antistante, gli ambienti interni si presentano rifiniti con materiali di qualità medio - bassa, i pavimenti sono in piastrelle di cemento, gli ambienti destinati all'attività di trasformazione della materia prima (**vedi riferimento planimetrico allegato**) sono rivestiti in piastrelle di ceramica di colore chiaro nel rispetto della normativa di settore e il bagno con antibagno è anche'esso rivestito con piastrelle di ceramica di colore chiaro, le porte interne del bagno e dell'ambiente adibito ad ufficio sono in legno di media qualità, mentre quelli dei locali di lavorazione sono in alluminio, gli infissi esterni sono in alluminio con inferriate esterne, gli accessi avvengono attraverso cancellate in metallo. La pavimentazione dei locali di lavorazione è in cemento resinato con griglia di raccolta delle acque nel rispetto della normativa di settore. L'esterno del fabbricato si presenta rifinito con solo intonaco rustico e si rileva la presenza di un vano tecnico esterno alla sagoma dichiarata in documentazione catastale, il vano ha una superficie lorda di mq. 38,90 ed un'altezza di ml. 2,00 circa, ed è realizzato in mattoni forati con copertura in pannelli coibentati su struttura in profilo scatolato metallico. L'ingresso principale sul lato Nord del fabbricato è protetto da un portico di mq. 78,85.

Gli ambienti dell'unità immobiliare hanno le seguenti caratteristiche, destinazioni superfici utili ed altezze (vedi riferimento planimetrico allegato):

- **Ambiente 1: ambiente principale adibito a laboratorio per la trasformazione della materia prima con accesso diretto dall'esterno tramite cancello in metallo, rifinito e rivestito con piastrelle di ceramica bianca e pavimentazione in piastrelle di cemento, illuminato e aerato naturalmente con infissi in alluminio. Superficie mq 104,60, altezza ml 3,96.**
- **Ambiente 2 (ufficio): piccolo vano con pavimentazione in piastrelle di ceramica ed aerazione ed illuminazione tramite finestra comunicante con l'ambiente n. 6, porta in legno tamburato, superficie mq 11,00 altezza ml 3,96.**
- **Ambiente 3: ambiente con accesso diretto dall'ambiente n. 1 adibito a deposito rifinito e rivestito con piastrelle di ceramica bianca e pavimentazione in piastrelle di cemento, privo di illuminazione ed aerazione naturale, superficie mq 33,30, altezza ml. 2,70.**

- **Ambiente 4:** ambiente con accesso diretto dall'ambiente n. 3 e dall'esterno tramite porte in metallo, adibito a deposito, privo di rifiniture e privo di illuminazione ed aerazione naturale, superficie mq 33,30, altezza ml. 2,88.
- **Ambiente 5:** ambiente adibito a laboratorio per la trasformazione della materia prima con accesso diretto dall'esterno tramite cancello in metallo, rifinito e rivestito con piastrelle di ceramica bianca e pavimentazione in cemento, illuminato e aerato naturalmente con infissi in alluminio. Superficie mq 140,70, altezza ml. 3,62.
- **Ambiente 6:** ambiente adibito a laboratorio per la trasformazione della materia prima con accesso diretto dall'esterno tramite cancello in metallo, rifinito e rivestito con piastrelle di ceramica bianca e pavimentazione in cemento, illuminato e aerato naturalmente con infissi in alluminio. Superficie mq 80,85, altezza ml. 3,62.
- **Bagno e antibagno:** ambiente rifinito, pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica di colore chiaro, aerazione ed illuminazione tramite finestra comunicante con l'ambiente n. 6, porta in legno tamburato, superficie mq 6,30, altezza ml. 3,96.
- **Portico:** mq 78,85
- **Vano esterno difforme:** mq. 33,40

Il totale della superficie utile dell'unità immobiliare è di mq 410,05

Il totale della superficie utile del vano esterno difforme è di mq 33,40

Il totale della superficie lorda dell'unità immobiliare è di mq 637,30

Il totale della superficie del portico è di mq 78,85

CONFINI:

Il fabbricato, censito alla **particella n. 329 del foglio di mappa n. 28**, confina a Nord e ad Ovest con due strade di cui una comunale, a Sud con la particella n. 163 della stessa ditta e ad Est la particella n. 427 della stessa ditta.

- **PARTICELLA N. 437 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(RIFERIMENTO ALLEGATO A.3.8)

SITUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA AL : 22/03/2015

Catasto: **Fabbricati** Comune: **SIDERNO** Codice: **1725**

Foglio: **28** Particella: **437** Subalterno: **1**

Categoria A/4 - Classe 2 - Consistenza 3,5 vani – rendita € 110,26

Elenco Intestati

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

La particella n. 437 del foglio n. 28 è stata costruita in assenza di titolo autorizzativo e non è stata accatastata dai proprietari ma la segnalazione del fabbricato nascosto è stata effettuata dagli Uffici dell'Agenzia del territorio che hanno provveduto all'attribuzione della rendita ma non all'accatastamento. Il fabbricato risulta non accatastato.

La sottoscritta C.T.U. ha richiesto, con istanza prot. n. 2523 del 21-05-2015, copia della documentazione riguardante la procedura di accertamento avviata dai competenti uffici dell'Agenzia del territorio relativa alla particella n. 437 del foglio n. 28 che risulta essere una unità immobiliare rilevata d'Ufficio con attribuzione di rendita presunta.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Come si evince dagli allegati alla presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio (**vedi allegato A.3. 8 del fascicolo degli allegati**) l'immobile oggetto della presente procedura, censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria al foglio di mappa n. 28, particella n. 437, si trova in Contrada Tenda del Comune di Siderno e ricade all'interno della zona omogenea prevista dal P.R.G. del Comune di Siderno come di seguito specificato:

Particella n. 437 del foglio n. 28: ZONA OMOGENEA "E2" – AGRICOLA COLLINARE -

Il bene censito alla particella n. 437 del foglio n. 28 consiste in un fabbricato di piccole dimensioni al piano terra realizzato in blocchi di cemento con copertura ad unica falda spiovente in pannelli coibentati su struttura metallica, composto da tre ambienti: un ambiente principale adibito a sala, un ambiente adibito a cucina e un ambiente allo stato rustico adibito a deposito con piccolo bagno. Gli ambienti della sala e della cucina sono forniti di ingresso indipendente dall'esterno e sono rifiniti con materiali di media qualità, i pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, le porte interne sono in legno di tipo economico e gli infissi esterni sono in alluminio privi di sistema di oscuramento. L'ambiente adibito a deposito con accesso sia dall'esterno che dall'interno dell'unità immobiliare, si trova allo stato rustico, privo di rifiniture, ed ospita un piccolo bagno rifinito con materiali di tipo economico.

L'esterno del fabbricato si presenta rifinito con intonaco e tinteggiatura solo sul fronte principale dal quale si accede all'interno dell'unità immobiliare tramite tre scale in cemento prive di rifiniture. Gli altri prospetti del fabbricato sono stati lasciati allo stato rustico con i blocchi di cemento faccia a vista.

Gli ambienti dell'unità immobiliare hanno le seguenti superfici utili:

- Sala: mq 50,00
- Cucina: mq 18,10
- Deposito: mq 18,90
- Wc: mq 2,85

Il totale della superficie utile dell'unità immobiliare è di mq 89,85

Il totale della superficie lorda dell'unità immobiliare è di mq 105,00

L'altezza media dell'unità immobiliare è di mt. 3,16

CONFINI:

Il fabbricato, censito alla **particella n. 437 del foglio di mappa n. 28**, confina a Nord, a Sud e ad Ovest con la particella n. 333 della stessa ditta e ad Est la particella n. 41 del foglio n. 28.

Intestati particella n. 41 del foglio n. 28:

TERRENI:

- **PARTICELLA N. 13 DEL FOGLIO N. 26 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(RIFERIMENTO ALLEGATO A.3.9)

SITUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA AL : 22/03/2015

Catasto: **Terreni** Comune: **SIDERNO** Codice: **1725**

Foglio: **26** Particella: **13**

Qualità **ULIVETO** - Classe 2 - Superficie ha 1. Are 12,00 . ca 00,00 (mq 11.200,00)

Elenco Intestati

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

L'intestazione catastale attuale dell'immobile corrisponde con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

DESCRIZIONE DEL TERRENO:

Come si evince dagli allegati alla presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio (**vedi allegato A.3. 9 del fascicolo degli allegati**) il terreno oggetto della presente procedura, censito all'Agencia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria al foglio di mappa n. 26, particella n. 13, si trova in Contrada Tenda del Comune di Siderno e ricade all'interno della zona omogenea prevista dal P.R.G. del Comune di Siderno come di seguito specificato:

- **Particella n. 13 del foglio n. 26: ZONA OMOGENEA "E2" – AGRICOLA COLLINARE-**

Come si evince dal rilievo fotografico effettuato in data 24. 06. 2015 allegato alla presente relazione al punto A. 3. 9, **il terreno censito alla particella n. 13 del foglio n. 26 presenta una coltura ad uliveto corrispondente con quella dichiarata in visura catastale.** Il terreno al momento del sopralluogo risulta non curato e invaso da sterpi e le piante di ulivo sono trascurate.

CONFINI:

Il terreno, censito alla **particella n. 13 del foglio di mappa n. 26**, confina a Nord con le particelle n. 166 e n. 199 del foglio n.26, a Sud con la particella n. 333 della stessa ditta, ad Est con un torrente e ad Ovest con le particelle n. 42 e n. 367 della stessa ditta e la particella n. 175 del foglio n. 26.

Intestati particelle n. 166 e n. 199 del foglio n. 26:

[REDACTED]

Intestati particella n. 175 e del foglio n. 26:

[REDACTED]

[REDACTED]

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

- **PARTICELLA N. 36 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(RIFERIMENTO ALLEGATO A.3.10)

SITUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA AL : 22/03/2015

Catasto: **Terreni** Comune: **SIDERNO** Codice: **I725**

Foglio: **28** Particella: **36**

Qualità SEMINATIVO - Classe 2 - Superficie Are 03,00 . ca 80,00 (mq 380,00)

Elenco Intestati

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

L'intestazione catastale attuale dell'immobile corrisponde con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

DESCRIZIONE DEL TERRENO:

Come si evince dagli allegati alla presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio (**vedi allegato A.3. 10 del fascicolo degli allegati**) il terreno oggetto della presente procedura, censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria al foglio di mappa n. 28, particella n. 36, si trova in Contrada Tenda del Comune di Siderno e ricade all'interno della zona omogenea prevista dal P.R.G. del Comune di Siderno come di seguito specificato:

- **Particella n. 36 del foglio n. 28: ZONA OMOGENEA "E2" – AGRICOLA COLLINARE-**

Come si evince dal rilievo fotografico effettuato in data 24. 06. 2015 allegato alla presente relazione al punto A. 3. 10, **il terreno censito alla particella n. 36 del foglio n. 28 presenta una coltura a seminativo corrispondente con quella dichiarata in visura catastale.** Il terreno al momento del sopralluogo risulta incolto e si rileva la presenza di alcune piante di ulivo.

CONFINI:

Il terreno, censito alla **particella n. 36 del foglio di mappa n. 28**, confina a Nord con la particella n. 173 del foglio n.26, a Sud con la particella n. 333 della stessa ditta, ad Est con la particella n. 338 del foglio n. 26 e ad Ovest con la strada comunale.

Intestati particell3 n. 173 e n. 338 del foglio n. 26:

[REDACTED]

[REDACTED]

L'intestazione catastale attuale dell'immobile corrisponde con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

DESCRIZIONE DEL TERRENO:

Come si evince dagli allegati alla presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio (vedi allegato A.3. 12 del fascicolo degli allegati) il terreno oggetto della presente procedura, censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria al foglio di mappa n. 28, particella n. 367, si trova in Contrada Tenda del Comune di Siderno e ricade all'interno della zona omogenea prevista dal P.R.G. del Comune di Siderno come di seguito specificato:

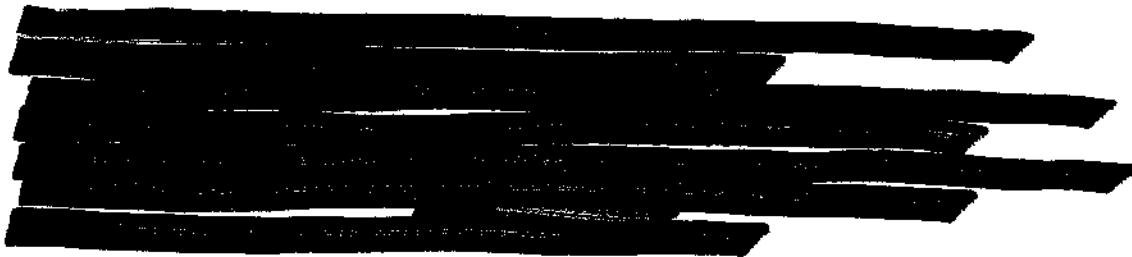
- **Particella n. 367 del foglio n. 28:** ZONA OMOGENEA "E2" - AGRICOLA COLLINARE-

Come si evince dal rilievo fotografico effettuato in data 24.06.2015 allegato alla presente relazione al punto A. 3. 12, **il terreno censito alla particella n. 367 del foglio n. 28 presenta una coltura a uliveto corrispondente con quella dichiarata in visura catastale.** Il terreno al momento del sopralluogo risulta incolto.

CONFINI:

Il terreno, censito alla **particella n. 367 del foglio di mappa n. 28**, confina a Nord con la particella n. 42 del foglio n.28 della stessa ditta, a Sud con la particella n. 370 del foglio n. 28 della stessa ditta, ad Est con la particella n. 13 del foglio n. 26 della stessa ditta e ad Ovest con le particelle n. 40 e n. 41 del foglio n. 28.

Intestati particelle n. 40 e n. 41 del foglio n. 28:



- PARTICELLA N. 369 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO
(RIFERIMENTO ALLEGATO A.3.13)

SITUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA AL : 22/03/2015

Catasto: **Terreni** Comune: **SIDERNO** Codice: **1725**

Foglio: **28** Particella: **369**

Qualità ENTE URBANO - Classe - - Superficie Are 11,00 . ca 77,00 (mq 1.177,00)

Elenco Intestati

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

L'intestazione catastale attuale dell'immobile corrisponde con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

DESCRIZIONE DEL TERRENO:

Come si evince dagli allegati alla presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio (**vedi allegato A.3. 13 del fascicolo degli allegati**) il terreno oggetto della presente procedura, censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria al foglio di mappa n. 28, particella n. 369, si trova in Contrada Tenda del Comune di Siderno e ricade all'interno della zona omogenea prevista dal P.R.G. del Comune di Siderno come di seguito specificato:

- **Particella n. 369 del foglio n. 28:** ZONA OMOGENEA "E2" – AGRICOLA COLLINARE-

Come si evince dal rilievo fotografico effettuato in data 24. 06. 2015 allegato alla presente relazione al punto A. 3. 13, **il terreno censito alla particella n. 369 del foglio n. 28 si trova in posizione antistante la particella n. 370 della stessa ditta, e si presenta come un piazzale che dà l'accesso a quest'ultima particella, libero da ingombri e coltivazioni.**

Sulla particella n. 369 del foglio n. 28 si rileva la presenza di un manufatto privo di titolo autorizzativo, realizzato in modo non conforme alla normativa di settore, trattasi di una fettoia piuttosto estesa (mq. 260,00 circa) realizzata con struttura in blocchi di cls e profilati

metallici con copertura in Eternit su struttura lignea. (vedi rilievo fotografico al punto A.3.13 del fascicolo degli allegati)

CONFINI:

Il terreno, censito alla **particella n. 369 del foglio di mappa n. 28**, confina a Nord, ad Est e a Sud con la particella n. 333 del foglio n.28 della stessa ditta e ad Ovest con la particella n. 370 del foglio n. 28 della stessa ditta.

- **PARTICELLA N. 163 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(RIFERIMENTO ALLEGATO A.3.14)

SITUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA AL : 22/03/2015

Catasto: **Terreni** Comune: **SIDERNO** Codice: **1725**

Foglio: **28** Particella: **163**

AA - Qualità SEMINATIVO IRRIGUO - Classe 1 - Superficie Are 10,00 . ca 30,00 (mq 1.030,00)

AB - Qualità ULIVETO - Classe 1 - Superficie Ha 1,00 Are 30,00 . ca 00,00 (mq 13.000,00)

Elenco Intestati

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk
kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

L'intestazione catastale attuale dell'immobile corrisponde con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

DESCRIZIONE DEL TERRENO:

Come si evince dagli allegati alla presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio (**vedi allegato A.3. 14 del fascicolo degli allegati**) il terreno oggetto della presente procedura, censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria al foglio di mappa n. 28, particella n. 163, si trova in Contrada Marinello del Comune di Siderno e ricade all'interno della zona omogenea prevista dal P.R.G. del Comune di Siderno come di seguito specificato:

- **Particella n. 163 del foglio n. 28: ZONA OMOGENEA "E1" – AGRICOLA IRRIGUA-**

Come si evince dal rilievo fotografico effettuato in data 24. 06. 2015 allegato alla presente relazione al punto A. 3. 14, **il terreno censito alla particella n. 163 del foglio n. 28 presenta una coltura a seminativo e uliveto corrispondente con quella dichiarata in visura catastale**. Il terreno al momento del sopralluogo risulta curato.

CONFINI:

Il terreno, censito alla **particella n. 163 del foglio di mappa n. 28**, confina a Nord con la particella n. 329 del foglio n.28 della stessa ditta ad Est con le particelle n. 165 e n. 427 della stessa ditta, ad Ovest con la strada vicinale S. Leo_e a Sud con la particella n. 166 del foglio n. 28.

Intestati particella n. 166 del foglio n. 28:



- **PARTICELLA N. 165 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(RIFERIMENTO ALLEGATO A.3.15)

SITUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA AL : 24/03/2015

Catasto: **Terreni** Comune: **SIDERNO** Codice: **I725**

Foglio: **28** Particella: **165**

Qualità **ULIVETO** - Classe 1 - Superficie Ha 1,00 Are 00,00 . ca 70,00 (mq 10.070,00)

Elenco Intestati

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

L'intestazione catastale attuale dell'immobile corrisponde con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

DESCRIZIONE DEL TERRENO:

Come si evince dagli allegati alla presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio (**vedi allegato A.3. 15 del fascicolo degli allegati**) il terreno oggetto della presente procedura, censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria al foglio di mappa n. 28, particella n. 165, si trova in Contrada Marinello del Comune di Siderno e ricade all'interno della zona omogenea prevista dal P.R.G. del Comune di Siderno come di seguito specificato:

- **Particella n. 165 del foglio n. 28:** ZONA OMOGENEA "E1" – AGRICOLA IRRIGUA-

Come si evince dal rilievo fotografico effettuato in data 24. 06. 2015 allegato alla presente relazione al punto A. 3. 15, **il terreno censito alla particella n. 165 del foglio n. 28 presenta una coltura a uliveto corrispondente con quella dichiarata in visura catastale.** Il terreno al momento del sopralluogo risulta curato.

CONFINI:

Il terreno, censito alla **particella n. 165 del foglio di mappa n. 28**, confina a Nord con la particella n. 427 del foglio n.28 della stessa ditta ad Est con una strada vicinale, ad Ovest con la particella n. 163 del foglio n. 28 della stessa ditta e a Sud con le particelle n. 364 e n. 365 del foglio n. 28 e con una strada vicinale.

Intestati particella n. 364 del foglio n. 28:

[REDACTED]

Intestati particella n. 365 del foglio n. 28:

[REDACTED]

- **PARTICELLA N. 427 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(RIFERIMENTO ALLEGATO A.3.16)

SITUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA AL : 22/03/2015

Catasto: **Terreni** Comune: **SIDERNO** Codice: **I725**

Foglio: **28** Particella: **427**

Qualità **ULIVETO** - Classe **1** - Superficie Are **57,00** . ca **11,00** (mq **5.711,00**)

Elenco Intestati

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

L'intestazione catastale attuale dell'immobile corrisponde con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

DESCRIZIONE DEL TERRENO:

Come si evince dagli allegati alla presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio (**vedi allegato A.3. 16 del fascicolo degli allegati**) il terreno oggetto della presente procedura, censito all'Agazia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria al foglio di mappa n. 28, particella n. 427, si trova in Contrada Marinello del Comune di Siderno e ricade all'interno della zona omogenea prevista dal P.R.G. del Comune di Siderno come di seguito specificato:

- **Particella n. 427 del foglio n. 28:** ZONA OMOGENEA "E1" – AGRICOLA IRRIGUA-

Come si evince dal rilievo fotografico effettuato in data 24. 06. 2015 allegato alla presente relazione al punto A. 3. 16, **il terreno censito alla particella n. 427 del foglio n. 28 presenta**

una coltura a uliveto corrispondente con quella dichiarata in visura catastale. Il terreno al momento del sopralluogo risulta curato.

CONFINI:

Il terreno, censito alla **particella n. 427 del foglio di mappa n. 28**, confina a Nord con la particella n. 428 del foglio n. 28 della stessa ditta e con la strada comunale ad Est con una strada vicinale, ad Ovest con la particella n. 329 del foglio n. 28 della stessa ditta e a Sud con la particella n. 165 del foglio n. 28 della stessa ditta.

- **PARTICELLA N. 428 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(RIFERIMENTO ALLEGATO A.3.17)

SITUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA AL : 22/03/2015

Catasto: **Terreni** Comune: **SIDERNO** Codice: **1725**

Foglio: **28** Particella: **428**

Qualità ULIVETO - Classe 1 - Superficie Are 08,00 . ca 31,00 (mq 831,00)

Elenco intestati

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk
kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

L'intestazione catastale attuale dell'immobile corrisponde con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

DESCRIZIONE DEL TERRENO:

Come si evince dagli allegati alla presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio (**vedi allegato A.3. 17 del fascicolo degli allegati**) il terreno oggetto della presente procedura, censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria al foglio di mappa n. 28, particella n. 428, si trova in Contrada Marinello del Comune di Siderno e ricade all'interno della zona omogenea prevista dal P.R.G. del Comune di Siderno come di seguito specificato:

- **Particella n. 428 del foglio n. 28: ZONA OMOGENEA "E1" – AGRICOLA IRRIGUA-**

Come si evince dal rilievo fotografico effettuato in data 24. 06. 2015 allegato alla presente relazione al punto A. 3. 17, **il terreno censito alla particella n. 428 del foglio n. 28 presenta una coltura a uliveto corrispondente con quella dichiarata in visura catastale.** Il terreno al momento del sopralluogo risulta curato.

CONFINI:

Il terreno, censito alla **particella n. 428 del foglio di mappa n. 28**, confina a Nord con la particella n. 429 del foglio n.28 della stessa ditta e con la strada comunale ad Est con una strada vicinale, ad Ovest e a Sud con la particella n. 427 del foglio n. 28 della stessa ditta.

- **PARTICELLA N. 429 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(RIFERIMENTO ALLEGATO A.3.18)

SITUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA AL : 22/03/2015

Catasto: **Terreni** Comune: **SIDERNO** Codice: **1725**

Foglio: **28** Particella: **429**

Qualità **ULIVETO** - Classe 1 - Superficie Are 01,00 . ca 38,00 (mq 138,00)

Elenco Intestati

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

L'intestazione catastale attuale dell'immobile corrisponde con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

DESCRIZIONE DEL TERRENO:

Come si evince dagli allegati alla presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio (**vedi allegato A.3. 18 del fascicolo degli allegati**) il terreno oggetto della presente procedura, censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria al foglio di mappa n. 28, particella n. 429, si trova in Contrada Marinello del Comune di Siderno e ricade all'interno della zona omogenea prevista dal P.R.G. del Comune di Siderno come di seguito specificato:

- **Particella n. 429 del foglio n. 28: ZONA OMOGENEA "E1" – AGRICOLA IRRIGUA-**

Come si evince dal rilievo fotografico effettuato in data 24. 06. 2015 allegato alla presente relazione al punto A. 3. 18, **il terreno censito alla particella n. 429 del foglio n. 28 presenta una coltura a uliveto corrispondente con quella dichiarata in visura catastale.** Il terreno al momento del sopralluogo risulta curato.

CONFINI:

Il terreno, censito alla **particella n. 429 del foglio di mappa n. 28**, confina a Nord con la strada comunale, ad Est, ad Ovest e a Sud con la particella n. 428 del foglio n. 28 della stessa ditta.

QUESITO b) "descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento"

VEDI RISPOSTA AL QUESITO a)

QUESITO c) "indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento";

La sottoscritta C.T.U., con istanza di accesso agli atti prof. n. 012542 del 18.05.2015, ha effettuato una ricerca presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di Siderno** al fine di estrarre copia di tutta la documentazione riguardante i beni oggetto della presente procedura.

Le particelle oggetto di pignoramento verranno di seguito descritte singolarmente, per ogni particella verranno riportati i dati catastali (**le certificazioni catastali aggiornate sono riportate tra gli allegati alla presente relazione al capitolo: ALLEGATO 3 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE E RILIEVI FOTOGRAFICI**) e le pratiche edilizie presentate per la particella stessa, al fine di verificare la conformità dello stato di fatto rilevato agli atti autorizzativi rilasciati e la sussistenza dei certificati di agibilità.

Gli elaborati tecnici, gli atti autorizzativi e i certificati di agibilità, ove presenti, relativi ad ogni particella vengono riportati all'ALLEGATO 4 - INDAGINE URBANISTICA: ATTI AUTORIZZATIVI E CERTIFICATI DI AGIBILITA'.

FABBRICATI:

- **PARTICELLA N. 1713 DEL FOGLIO N. 31 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(CERTIFICAZIONE CATASTALE AGGIORNATA RIPORTATA IN ALLEGATO A.3.1)

SITUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA AL : 22/03/2015

Catasto: **Fabbricati** Comune: **SIDERNO** Codice: **1725**

Foglio: **31** Particella: **1713** Subalterno: **5**

Categoria C/2 - Classe 1 - Consistenza 240,00 mq – rendita € 421,43

Foglio: **31** Particella: **1713** Subalterno: **6**

Categoria C/1 - Classe 6 - Consistenza 213,00 mq – rendita € 3.432,17

Foglio: **31** Particella: **1713** Subalterno: **7**

Categoria C/1 - Classe 6 - Consistenza 151,00 mq – rendita € 2.433,13

Foglio: **31** Particella: **1713** Subalterno: **11**

Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 35,00 mq – rendita € 68,69

Elenco Intestatari

kkkkkkkkkkkkkkkkkk

kkkkkkkkkkkkkkkkkk

L'intestazione catastale attuale dell'immobile corrisponde con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

INDAGINE URBANISTICA: pratiche edilizie presentate

(COPIA DEGLI ATTI RELATIVI ALL'INDAGINE URBANISTICA RIPORTATI IN ALLEGATO A.4.1)

➤ **particella n. 1713 del foglio n. 31 del Comune di Siderno: Pratiche edilizie presenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siderno:**

- Pratica edilizia n. **5061/2001** relativa alla particella n. 1713 del foglio n. 31 del Comune di Siderno: **COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO IN C.A A DUE PIANI F.T. E PIANO INTERRATO PER USO ATTIVITA' COMMERCIALE IN VIA DEI COLLI, ANGOLO VIA C. PISACANE.**
- Pratica edilizia n. **5721/2004** (VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA pratica edilizia n. 5061/2001) relativa alla particella n. 1713 del foglio n. 31 del Comune di Siderno: **REALIZZAZIONE DI UN SOTTOTETTO PRATICABILE DA ADIBIRE A LOCALE DI SGOMBERO E QUALCHE MODIFICA STRUTTURALE.**

Per la particella n. 1713 del foglio n. 31 del Comune di Siderno sono presenti, presso l'Ufficio Tecnico due pratiche edilizie:

una prima pratica edilizia n. **5061/2001** relativa alla **COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO IN C.A. A DUE PIANI F.T. E PIANO INTERRATO PER USO ATTIVITA' COMMERCIALE IN VIA DEI COLLI, ANGOLO VIA C. PISACANE**, con la quale è stata autorizzata la realizzazione del **piano interrato, del piano terra e del primo piano** dell'edificio con **CONCESSIONE EDILIZIA**

N.67/2002 e una seconda **Pratica edilizia n. 5721/2004 (VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA pratica edilizia n. 5061/2001)** relativa alla **REALIZZAZIONE DI UN SOTTOTETTO PRATICABILE DA ADIBIRE A LOCALE DI SGOMBERO E QUALCHE MODIFICA STRUTTURALE** con la quale con **PERMESSO DI COSTRUIRE N. 32/2005** è stato realizzato il secondo piano del fabbricato (sottotetto non abitabile – locale di sgombero a disposizione dei locali sottostanti destinati ad uso commerciale) e sono state apportate alcune modifiche interne al fabbricato, rispetto alle previsioni del progetto presentato nella prima pratica edilizia.

Dagli elaborati tecnici presentati e dal rilievo effettuato dalla sottoscritta C.T.U. emerge che il fabbricato è stato realizzato in conformità con il titolo autorizzativo rilasciato sia per quanto concerne l'ingombro in superficie dell'intero fabbricato sia per quanto concerne gli spazi interni ad esso.

Le misure dichiarate in progetto sono state rispettate, il corpo principale del fabbricato misura ml 27,80 x ml 13,55, e la corte con corpo scala e portico ha una superficie di ml. 13,23 x ml. 9,22, le misure risultano conformi a quelle dichiarate in progetto. Si rilevano alcune modifiche di lieve entità rispetto al progetto approvato, che non inficiano la validità del titolo autorizzativo, trattandosi di modifiche interne al fabbricato stesso. Di seguito si riporta lo stato di conformità al progetto per ogni livello del fabbricato, con segnalazione di eventuali modifiche rispetto al progetto approvato.

PIANO INTERRATO: la maglia strutturale di progetto è stata rispettata e le misure di ingombro della struttura coincidono con lo stato di fatto, la pianta risulta conforme alle previsioni di progetto, è stata inserita una seconda scala con uscita di sicurezza all'esterno, elemento non presente negli elaborati di progetto. Si rileva, inoltre, che l'altezza dell'interpiano è di ml. 2,80 e non ml. 2,95 come previsto nelle sezioni di progetto.

PIANO TERRA: Al piano terra l'ampiezza del portico e l'interasse delle colonne risultano perfettamente conformi al progetto. La superficie praticabile del piano terra risulta coincidente con quella prevista in progetto, si rileva solo la presenza di un piccolo vano tecnico, non riportato in progetto, con accesso dal portico esterno, accanto all'ingresso dalla via dei Colli della superficie di mq. 1,60 che ospita i contatori relativi agli impianti del fabbricato. Si rileva, inoltre, che l'altezza dell'interpiano è di ml. 3,34 e non ml. 3,91 come previsto nelle sezioni di progetto, ma si precisa che il locale è dotato di controsoffitto per cui la misura rilevata non coincide con quella di interpiano al solaio ma con quella relativa al controsoffitto.

PIANO PRIMO: La superficie praticabile del piano primo risulta coincidente con quella prevista in progetto, si rilevano alcune modifiche interne quali: la disposizione planimetrica dei di due wc con antibagno difforme rispetto al progetto approvato e la presenza di una stanza adibita a deposito non presente nelle previsioni di progetto. La parete che limita con la parte adibita a terrazza non ha spessore cm. 30 come in progetto, bensì cm. 15 e risulta realizzata in cartongesso ma non finita. Si rileva inoltre che l'altezza dell'interpiano è di ml. 2,86 e non ml. 2,95 come previsto nelle sezioni di progetto.

PIANO SECONDO: Per quanto riguarda il piano secondo del fabbricato, essendo questo livello ancora allo stato rustico, si può asserire che la superficie del piano è corrispondente con le previsioni di progetto ma non essendo perimetrata la superficie utile, non si può asserire che la realizzazione sarà conforme alle previsioni di progetto. Si rileva che l'altezza al colmo è di ml. 3,70 come previsto nelle sezioni di progetto.

LE MODIFICHE APPORTATE IN FASE DI REALIZZAZIONE RISPETTO ALLE OPERE CONSENTITE DALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 67/2002 RILASCIATA PER LA PRATICA N. 5061/2001, SONO STATE AUTORIZZATE IN SEGUITO CON PERMESSO DI COSTRUIRE N.32/2005 RELATIVO ALLA PRATICA DI VARIANTE IN CORSO D'OPERA N. 5721/2004.

I CERTIFICATI DI AGIBILITA' sono due e richiamano entrambe le pratiche edilizie (Pratica edilizia n. 5061/2001 - Pratica edilizia n. 5721/2004):

- **il primo, datato 16 novembre 2005 dichiara il piano interrato agibile ad uso deposito e il piano terra agibile ad uso commerciale;**
- **il secondo, datato 24 settembre 2007 dichiara l'unità immobiliare al piano primo (secondo f.t.) agibile ad uso commerciale.**

Si afferma, quindi, che i locali facenti parte della particella n. 1713 del foglio n. 31 del comune di Siderno sono stati realizzati in conformità al titolo autorizzativo rilasciato dal comune di Siderno e sono provvisti, per le parti finite, di certificato di agibilità per gli usi cui sono di fatto destinati.

Si allegano alla presente relazione al capitolo A.4.1 del fascicolo degli allegati:

- **Copia degli atti autorizzativi: copia concessione edilizia n. 67/2002; copia permesso a costruire n. 32/2005; certificato di agibilità del 16.11.2005; certificato di agibilità del 24.09.2007.**

- **Stralcio di progetto presentato con pratica n. 5721/2004 nel quale sono riportati gli elaborati tecnici relativi a piante, prospetti e sezioni del progetto del fabbricato.**

- **PARTICELLA N. 333 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(CERTIFICAZIONE CATASTALE AGGIORNATA RIPORTATA IN ALLEGATO A.3.2)

SITUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA AL : 22/03/2015

Catasto: **Fabbricati** Comune: **SIDERNO** Codice: **1725**

Foglio: **28** Particella: **333** Subalterno: **2**

Categoria D/10 - Classe - - Consistenza - - rendita € 3.188,00

Elenco Intestati

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

L'intestazione catastale attuale dell'immobile corrisponde con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

INDAGINE URBANISTICA: pratiche edilizie presentate

(COPIA DEGLI ATTI RELATIVI ALL'INDAGINE URBANISTICA RIPORTATI IN ALLEGATO A.4.2)

➤ **particella n. 333 sub 2/A del foglio n. 28 del Comune di Siderno:**

- Pratica di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 edilizia n. **1185/2010** relativa alla particella n. 333, del foglio n. 28 del Comune di Siderno, **subalterno 2/A**, per la quale è stata rilasciata la **concessione edilizia in sanatoria n. 974/2010** per la **REALIZZAZIONE DI UN CAPANNONE AGRICOLO, A SEMPLICE ELEVAZIONE, DESTINATO A STALLA BOVINI E DEPOSITO, DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA CONDONABILE DI MQ 342,00 –**

Per la particella n. 333 del foglio n. 28 del Comune di Siderno è presente, presso l'Ufficio Tecnico una pratica di condono edilizio relativa al subalterno 2/A.

Negli elaborati grafici allegati alla pratica di condono edilizio il subalterno 2/A viene riportato come un **fabbricato adibito a stalla per bovini** di forma rettangolare delle misure di **ml. 45,10 x ml 8,10 e altezza media di ml. 3,90**. Il **piazzale scoperto** adiacente è riportato in pianta con le **misure di ml. 19,00 x ml 39,90**. In relazione tecnica allegata alla pratica di condono edilizio, **il tecnico riporta che la stalla per bovini ha una superficie di mq. 342,00 per una volumetria complessiva di mc. 1.424,70.**

In sede di sopralluogo, la sottoscritta C.T.U. ha rilevato che lo stato di fatto del subalterno 2/A della particella n. 333 risulta **non corrispondente** con il titolo autorizzativo rilasciato (**concessione edilizia in sanatoria n. 974/2010**).

ANALISI DELLA CORRISPONDENZA AL TITOLO AUTORIZZATIVO:

- **SUBALTERNO 2/A:** Il fabbricato è formato da due corpi di fabbrica:

un primo corpo di fabbrica di forma rettangolare delle misure di ml. 45,38 x ml 8,35 e altezza media di ml. 3,71, con struttura mista in cemento armato e acciaio, tamponato parzialmente con mattoni forati e con copertura in pannelli coibentati su struttura in acciaio ad unica falda spiovente, in questo primo corpo si trovano anche due locali chiusi con porte in metallo, di cui uno allestito come sala mungitura, all'interno le pareti sono intonacate e tinteggiate e la pavimentazione è in cemento, all'esterno non risulta rifinito;
Il primo corpo di fabbrica ha una superficie coperta di mq. 378,92 compresi i due locali a servizio dei recinti, ed un'altezza media di ml. 3,71 per una volumetria complessiva di mc 1.405,79.

un secondo corpo di fabbrica consistente in un piazzale coperto di forma rettangolare delle misure di ml. 40,00 x ml 19,00 e altezza media di ml. 4,80, con struttura in acciaio e copertura in pannelli coibentati a tre falde, due spioventi simmetriche ed una falda spiovente a sbalzo, questo corpo di fabbrica è articolato come recinto coperto per il bestiame per cui non possiede tamponature laterali, ma consiste in un piazzale con copertura con struttura metallica.

Il fabbricato risulta attualmente inutilizzato anche se in discrete condizioni conservative.

Il secondo corpo di fabbrica ha una superficie di mq. 760,00, ed un'altezza media di ml. 4,80, per una superficie coperta complessiva di mq. 1.138,92

Le misure del fabbricato adibito a stalla per bovini (primo corpo di fabbrica) sono leggermente diverse rispetto a quelle dichiarate negli elaborati tecnici, infatti le misure dichiarate sono ml. 45,10 x ml 8,10 e altezza media di ml. 3,90 e le misure rilevate in sede di sopralluogo sono ml. 45,38 x ml 8,35 e altezza media di ml. 3,71.

Nello stato di fatto rilevato la superficie di mq. 342,00, riportata in concessione edilizia in sanatoria come superficie massima condonabile, risulta essere la superficie utile dell'edificio, coerentemente con **l'art. 51 della legge n. 47/85** che riporta come riferimento il calcolo delle superfici come da **decreto ministeriale 10 maggio 1977:**

Legge n. 47/85 - Art. 51. Determinazione delle superfici.

Ai fini del calcolo dell'oblazione, i riferimenti alle superfici, previsti dalla presente legge, sono computati in conformità ai parametri di cui agli articoli 2 e 3 del decreto ministeriale 10 maggio 1977, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 31 maggio 1977 (1).

Decreto Ministeriale Lavori Pubblici n. 801 del 10 maggio 1977

pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 31 maggio 1977, n. 146

2. Superficie complessiva (Sc.).

La superficie complessiva, alla quale, ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, si applica il costo unitario a metro quadrato, è costituita dalla somma della superficie utile abitabile di cui al successivo art. 3 e dal 60 per cento del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi e accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ($Sc = Su + 60$ per cento Snr).

Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

- a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;*
- b) autorimesse singole o collettive;*
- c) androni di ingresso o porticati liberi;*
- d) logge e balconi.*

I porticati di cui al punto c) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.

3. Superficie utile abitabile (Su).

Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

Da questa analisi risulta che il primo corpo di fabbrica rilevato è conforme al titolo autorizzativo rilasciato (concessione edilizia in sanatoria n. 974/2010), e che la volumetria realizzata risulta inferiore rispetto alle previsioni di progetto (mc. 1.405,79 invece che mc. 1.424,70). Anche le misure del piazzale adiacente al corpo di fabbrica sono congruenti con quelle riportate in progetto (ml. 40,00 x ml 19,00) ma LA DIFFORMITÀ CONSISTE NELLA COPERTURA DEL PIAZZALE, NELLA PRATICA DI CONDONO EDILIZIO, INFATTI, È STATO DICHIARATO UN PIAZZALE SCOPERTO (vedi sezioni allegate al punto A.4.2 del fascicolo degli allegati), IN REALTÀ IL PIAZZALE È STATO COPERTO CON UNA STRUTTURA IN METALLO, PER CUI È STATA REALIZZATA ULTERIORE CUBATURA RISPETTO A QUELLA AUTORIZZATA CON CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 974/2010.

IL PIAZZALE COPERTO DETERMINA LA REALIZZAZIONE DI VOLUME EDIFICATO COME DESCRITTO NELLE N.T.A. DEL COMUNE DI SIDERNO DI SEGUITO RIPORTATE:

Art. 10 -Parametri urbanistici ed edilizi

Punto 21. V = Volume di un fabbricato (mc)

Il Volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della Superficie coperta (Sc) di ciascun piano, per l'Altezza relativa al piano stesso (misurata fra le quote di calpestio dei pavimenti), con esclusione:

- dell'isolante termico, dell'impermeabilizzazione e delle pendenze dei solai piani di copertura;
- dei "volumi entroterra" (seminterrati o sotterranei) privi dei requisiti previsti, misurati rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto;
- i volumi relativi agli "spazi interni degli edifici", ai porticati o porzioni di essi (se pubblici o d'uso pubblico), ai balconi, alle tettoie, ai paramenti, ai cornicioni e agli elementi di carattere ornamentale;
- i "volumi tecnici" (per come definiti dalla Circ. Ministero LL.PP. n.2474/73), necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extra corsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.

Qualora i *porticati* non siano di uso pubblico, nel calcolo del volume, la superficie deve essere considerata pari al 50% di quella effettiva. [...]

IN BASE ALLO STATO DI FATTO RILEVATO E ALLO STUDIO DEGLI ATTI AUTORIZZATIVI PRESENTI PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI SIDERNO RELATIVI AL SUBALTERNO 2/A DELLA PARTICELLA N. 333, RISULTA CHE IL FABBRICATO E' CONFORME SOLO IN PARTE AL TITOLO AUTORIZZATIVO RILASCIATO.

IL FABBRICATO RISULTA PRIVO DI CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.

TUTTI GLI ALTRI SUBALTERNI INSISTENTI SULLA PARTICELLA N. 333 DEL FOGLIO N. 28 (sub 2/B - 2/C - 2/D - 2/E - 2/F - 2/G - 2/H) SONO REGOLARMENTE ACCATASTATI MA SONO STATI REALIZZATI IN ASSENZA DI TITOLO AUTORIZZATIVO E RISULTANO, QUINDI, ABUSIVI E NON REGOLARIZZABILI POICHE' REALIZZATI NON IN CONFORMITA' ALLE NORMATIVE TECNICHE DEL SETTORE.

Si allegano alla presente relazione al capitolo A.4.2 del fascicolo degli allegati:

- Copia dell'atto autorizzativo: copia concessione edilizia in sanatoria n. 974/2010;
- Stralcio di progetto presentato con pratica n. 1185/2010 nel quale sono riportati gli elaborati tecnici relativi a planimetrie, piante, prospetti e sezioni del progetto del fabbricato e relazione tecnica.
- Copia del versamento dell'oblazione dovuta per la pratica di sanatoria;

- **Copia della domanda di condono edilizio;**
 - **Copia della perizia giurata a firma del tecnico**
- **PARTICELLA N. 37 (ora n.313) DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(CERTIFICAZIONE CATASTALE AGGIORNATA RIPOORTATA IN ALLEGATO A.3.3)

Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta C.T.U. presso gli Uffici preposti, **l'immobile risulta regolarmente accatastato alla particella n. 313 del foglio n. 28 (ex n. 37: aggiornamento d'ufficio da parte dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria: Variazione del 14/04/2015 n. 46386.1/2015 in atti dal 14/04/2015 (protocollo n. RC0093530) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO).**

SITUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA AL: 18/05/2015

Catasto: **Fabbricati** Comune: **SIDERNO** Codice: **1725**

Foglio: **28** Particella: **313** Subalterno: **3**
 Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza 6,5 VANI – rendita € 386,05

Foglio: **28** Particella: **313** Subalterno: **4**
 Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 4,5 VANI – rendita € 227,76

Foglio: **28** Particella: **313** Subalterno: **5**
 Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 4,5 VANI – rendita € 227,76

Foglio: **28** Particella: **313** Subalterno: **6**
 Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 4,5 VANI – rendita € 227,76

Foglio: **28** Particella: **313** Subalterno: **7**
 Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 4,5 VANI – rendita € 227,76

Elenco Intestati
 kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

INDAGINE URBANISTICA: pratiche edilizie presentate

(COPIA DEGLI ATTI RELATIVI ALL'INDAGINE URBANISTICA RIPORTATI IN ALLEGATO A.4.3)

➤ **particella n. 37 (ora n. 313) del foglio n. 28 del Comune di Siderno:**

- Copia della pratica edilizia n. **543/1972** relativa alla particella n. 37 (ora particella n. 313) del foglio n. 28 del Comune di Siderno: **COSTRUZIONE DI UNA CASETTA RURALE.**

La particella n. 313 (ex n. 37) consiste in **un immobile a tre piani fuori terra** con struttura in cemento armato, la copertura è a tetto a due falde spioventi è libero su tutti i lati e risulta suddiviso in n. 5 subalterni destinati a civile abitazione. La pratica edilizia n. **543/1972**

relativa alla particella stessa riguarda la **COSTRUZIONE DI UNA CASETTA RURALE** ad un piano fuori terra.

Dall'esame degli elaborati presentati per la pratica edilizia predetta e dal rilievo dello stato di fatto effettuato dalla sottoscritta C.T.U. emerge che **la concessione edilizia rilasciata per questo fabbricato interessa il solo piano terra, mentre i piani superiori risultano costruiti in assenza di titolo abilitativo**, non essendo presente, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siderno, alcuna pratica di sopraelevazione del suddetto fabbricato. La pianta del **piano terra** corrisponde con gli elaborati riportati nella pratica edilizia, infatti è stata rispettata la divisione interna del progetto originario e l'ingombro del fabbricato è corrispondente con le indicazioni planimetriche.

IN BASE ALLO STATO DI FATTO RILEVATO E ALLO STUDIO DEGLI ATTI AUTORIZZATIVI PRESENTI PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI SIDERNO RELATIVI ALLA PARTICELLA N. 313 (ex n. 37), RISULTA CHE IL FABBRICATO E' CONFORME SOLO IN PARTE AL TITOLO AUTORIZZATIVO RILASCIATO, INFATTI RISULTA REGOLARE IL SOLO PIANO TERRA DEL FABBRICATO, I PIANI SUPERIORI SONO STATI REALIZZATI SENZA TITOLO ABILITATIVO E QUINDI SONO ABUSIVI.

IL FABBRICATO, PER LA PARTE AUTORIZZATA CON LICENZA DI COSTRUZIONE EDILIZIA, RISULTA PRIVO DI CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.

I SUBALTERNI POSTI AI PIANI PRIMO E SECONDO DEL FABBRICATO APPARTENENTI ALLA PARTICELLA SONO REGOLARMENTE ACCATASTATI MA URBANISTICAMENTE ABUSIVI.

Si allegano alla presente relazione al capitolo A.4.3 del fascicolo degli allegati:

- Licenza di costruzione edilizia del 03. 08. 1972;
- Nulla Osta del Genio Civile del 27. 07 .1972;
- Elaborati grafici relativi alla pratica n. 543/1972;
- Relazione Tecnica relativa alla pratica n. 543/1972.

- **PARTICELLA N. 320 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(CERTIFICAZIONE CATASTALE AGGIORNATA RIPORTATA IN ALLEGATO A.3.4)

SITUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA AL : 22/03/2015

Catasto: **Fabbricati** Comune: **SIDERNO** Codice: **1725**

Foglio: **28** Particella: **320** Subalterno: **4**

Categoria C/3 - Classe 2 - Consistenza mq182,00 – rendita € 554,57

Foglio: **28** Particella: **320** Subalterno: **5**
Categoria A/2 - Classe 3 - Consistenza 6 vani – rendita € 495,80

Foglio: **28** Particella: **320** Subalterno: **6**
Categoria A/2 - Classe 3 - Consistenza 6 vani – rendita € 495,80

Foglio: **28** Particella: **320** Subalterno: **7**
- Unità in corso di costruzione

Foglio: **28** Particella: **320** Subalterno: **8**
- Unità in corso di costruzione

Foglio: **28** Particella: **320** Subalterno: **9**
- Unità in corso di costruzione

Foglio: **28** Particella: **320** Subalterno: **10**
- Unità in corso di costruzione

Foglio: **28** Particella: **320** Subalterno: **11**
- Unità in corso di costruzione

Foglio: **28** Particella: **320** Subalterno: **12**
- Unità in corso di costruzione

Foglio: **28** Particella: **320** Subalterno: **13**
- Unità in corso di costruzione

Elenco Intestati

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

INDAGINE URBANISTICA: pratiche edilizie presentate

(COPIA DEGLI ATTI RELATIVI ALL'INDAGINE URBANISTICA RIPORTATI IN ALLEGATO A.4.4)

➤ **particella n. 320 del foglio n. 28 del Comune di Siderno:**

- Copia della pratica edilizia n. **2341/1987** relativa alla particella n. 320 del foglio n. 28 del Comune di Siderno: **COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO IN C.A. A PIANO TERRA PER L'AMPLIAMENTO AZIENDALE DI UN INSEDIAMENTO PRODUTTIVO DI POLLICOLTURA IN CONTRADA TENDA, AI SENSI DELL'ART. 6 DEL R.E.**
- Copia della pratica edilizia n. **2799/1989** relativa alla particella n. 320 del foglio n. 28 del Comune di Siderno: **SOPRAELEVAZIONE DEL SECONDO E DEL TERZO PIANO F.T. IN C.A. (DI CUI PARZIALE SECONDO PIANO F.T. SANATO AI SENSI DELL'ART.13 DELLA LEGGE 47/85) DEL FABBRICATO (DI CUI CONC. EDIL. PRAT. N. 2341 DEL 15.12.1987) SITO IN C.DA TENDA PER CIVILE ABITAZIONE.**
- Copia della pratica edilizia n. **4050/1995** relativa alla particella n. 320 del foglio n. 28 del Comune di Siderno: **AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO CON N.2 CORPI AL PIANO**

TERRA DESTINATI A PORTICATO USO COLLETTIVO E COMPLETAMENTO DI UN LABORATORIO CASEARIO.

- Copia della pratica edilizia n. **5218/2002** relativa alla particella n. 320 del foglio n. 28 del Comune di Siderno: **CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO , DA LOCALI MAGAZZINI A LOCALI PER LABORATORIO ARTIGIANALE DI LAVORAZIONE CARNI SUINE E PRODUZIONE DI INSACCATI, IN UNA PORZIONE DEL PIANO TERRA DI UN EDIFICIO SITO IN C.DA OLIVETO.**

La particella n. 320 del foglio n. 28 è stata oggetto di quattro successive pratiche edilizie che ne hanno modificato la consistenza e la destinazione d'uso. Come già precedentemente descritto il fabbricato censito alla particella n.320 consiste in un manufatto di grandi dimensioni [superficie coperta del piano terra: mq. 700,60 (sub 2, 3, 4, 9) - superficie coperta del piano primo: mq. 555,50 (sub. 5, 6, 10, 11) - superficie coperta del piano secondo (sub. 7, 8, 12,13): mq. 542,85 – compresi vani scala] con struttura in cemento armato e tamponature in mattoni forati a tre piani fuori terra.

Con pratica edilizia n. **2341/1987** è stato realizzato il piano terra del fabbricato, autorizzato con concessione di costruzione del **15. 12. 1987**. L'ingombro strutturale del fabbricato rilevato dalla sottoscritta C.T.U. in sede di sopralluogo coincide con gli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia, per cui risulta conforme al progetto presentato.

Si rilevano, come già segnalato, alcuni volumi realizzati in assenza di titolo abilitativo, in adiacenza al fabbricato autorizzato:

- Un volume chiuso all'interno del portico, adiacente al corpo scala censito al subalterno n. 2 della particella, condiste in un ambiente di superficie utile di mq. 30,00 ed altezza ml.3,72;
- Un volume adiacente al perimetro del fabbricato, precisamente al subalterno n. 4, consiste in un volume tecnico che ospita una caldaia servente il fabbricato stesso (dichiarazione del sig. kkkkkkkkkkkkkkk le misure del volume sono state rilevate dall'esterno per impossibilità di accesso). Il volume tecnico, della superficie lorda di mq. 18,00 ed altezza media di ml. 3,20 circa, è stato realizzato in mattoni forati con copertura con solaio in calcestruzzo e accesso mediante porta in metallo. Tale volume non è mai stato dichiarato per l'aggiornamento della sagoma del fabbricato e della planimetria catastale del subalterno.
- Un volume adiacente al perimetro del fabbricato, precisamente al subalterno n. 9, consiste in un volume tecnico che ospita una caldaia servente il fabbricato stesso (vedi rilievo fotografico allegato alla presente relazione al punto A.3.4). Il volume tecnico della superficie utile di mq. 14,50 circa ed altezza media di ml. 2,88, è stato realizzato in mattoni forati e profilati metallici con copertura in pannelli coibentati e accesso mediante cancello scorrevole in metallo. Tale volume non è mai stato dichiarato per l'aggiornamento della sagoma del fabbricato e della planimetria catastale del subalterno.

La divisione interna rilevata risulta leggermente differente rispetto agli elaborati di questa prima pratica.

Con pratica edilizia n. **2799/1989** sono stati realizzati i piani superiori, secondo e terzo fuori terra autorizzati con concessione di costruzione del **13. 10. 1989**. Dal sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U. emerge che **al piano primo** la divisione interna dei subalterni n. 6, n. 10 e n. 11 è conforme al progetto presentato, mentre il subalterno n. 5 risulta ampliato rispetto alle previsioni di progetto, la pianta dell'unità immobiliare è difforme rispetto al titolo autorizzativo e si rileva una volumetria aggiuntiva non autorizzata per questa unità immobiliare di mc. 36,30. **Il piano secondo** è in corso di costruzione, per cui non è possibile individuare le unità immobiliari come da progetto presentato, ma la struttura è coincidente con gli elaborati progettuali presentati.

Con pratica edilizia n. **4050/1995** è stato realizzato l'**ampliamento del fabbricato con n.2 corpi al piano terra destinati a porticato uso collettivo e completamento del laboratorio caseario, autorizzati con concessione di costruzione del 16. 02. 1995**. L'ingombro strutturale dell'ampliamento rilevato in sede di sopralluogo dalla sottoscritta C.T.U. risulta conforme agli elaborati tecnici presentati e al titolo autorizzativo rilasciato. Al piano terra si rilevano i volumi abusivamente realizzati già descritti precedentemente.

Con pratica edilizia n. **5218/2002** è stata rilasciata la concessione edilizia n. **27/2002** per il cambio di destinazione d'uso dei locali siti al piano terra del fabbricato, da locali magazzini a locali per laboratorio artigianale di lavorazione carni suine e produzione di **insaccati**. Dal sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U. risulta che i locali oggetto della pratica suddetta sono in corso di costruzione, privi di rifiniture, quindi le opere previste negli elaborati allegati alla pratica non sono mai state realizzate.

IN BASE ALLO STATO DI FATTO RILEVATO E ALLO STUDIO DEGLI ATTI AUTORIZZATIVI PRESENTI PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI SIDERNO RELATIVI ALLA PARTICELLA N. 320 RISULTA CHE IL FABBRICATO E' CONFORME SOLO IN PARTE AI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI.

- **IL PIANO TERRA PRESENTA DELLE DIFFORMITA' RISPETTO ALLA CONCESSIONE DI COSTRUZIONE DEL 15. 12. 1987 CONSISTENTI IN VOLUMI TECNICI REALIZZATI SENZA CONCESSIONE E VOLUMETRIE ALL'INTERNO DEL PORTICO NON DICHIARATE.**
- **IL PIANO PRIMO PRESENTA DELLE DIFFORMITA' RISPETTO ALLA CONCESSIONE DI COSTRUZIONE DEL 13. 10. 1989, CONSISTENTI NELL'AMPLIAMENTO DEL SUBALTERNO N. 5 CON UNA VOLUMETRIA DI MC. 36,30 NON AUTORIZZATA.**

IL FABBRICATO E' DOTATO DI CERTIFICATO DI AGIBILITÀ PER LE PARTI AUTORIZZATE CON PRATICA EDILIZIA N. 4050/1995 (parti ampliate al piano terra: portico e parte del sub. 4), PER LE RESTANTI PARTI RISULTA PRIVO DI CERTIFICATO DI AGIBILITA'.

I SUBALTERNI APPARTENENTI ALLA PARTICELLA SONO REGOLARMENTE ACCATASTATI.

Si allegano alla presente relazione al capitolo A.4.4 del fascicolo degli allegati:

- pratica edilizia n. 2341/1987: concessione di costruzione del 15. 12. 1987, relazione tecnica, elaborati grafici – piante, sezioni, prospetti -
 - pratica edilizia n. 2799/1989: concessione di costruzione del 13. 10. 1989, relazione tecnica, elaborati grafici – piante, sezioni, prospetti -
 - pratica edilizia n. 4050/1995: concessione di costruzione del 16. 02. 1995, certificato di agibilità del 25. 09. 1998, relazione tecnica, elaborati grafici – piante, sezioni, prospetti -
 - pratica edilizia n. 5218/2002: concessione edilizia n. 27/2002 del 26. 04. 2002, relazione tecnica, elaborati grafici – piante, sezioni, prospetti -
- PARTICELLA N. 370 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO
(CERTIFICAZIONE CATASTALE AGGIORNATA RIPORTATA IN ALLEGATO A.3.5)

SITUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA AL : 22/03/2015

Catasto: **Fabbricati** Comune: **SIDERNO** Codice: **1725**

Foglio: **28** Particella: **370**

Categoria D/10 - Classe -- Consistenza -- rendita € 6.818,00

Elenco Intestati

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

L'intestazione catastale attuale dell'immobile corrisponde con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

INDAGINE URBANISTICA: pratiche edilizie presentate

(COPIA DEGLI ATTI RELATIVI ALL'INDAGINE URBANISTICA RIPORTATI IN ALLEGATO A.4.5)

- **particella n. 370 del foglio n. 28 del Comune di Siderno:**
 - Copia della pratica edilizia n. **38/2001** (sportello unico delle attività produttive) relativa alla particella n. 370 del foglio n. 28 del Comune di Siderno, **FABBRICATO A:**

REALIZZAZIONE DI UN CAPANNONE PER ALLEVAMENTO AVICOLO COSTITUTO DA DUE CORPI DI FABBRICA ATTIGUI PIU' SILOS ED IMPIANTO LEVATORE POLLINA QUALE SOSTITUZIONE ED AMPLIAMENTO DELL'IMPIANTO DELL'AZIENDA ESISTENTE IN C.DA OLIVETO.

- Copia della pratica edilizia n. **82/2005** (sportello unico delle attività produttive) relativa alla particella n. 370 del foglio n. 28 del Comune di Siderno, **FABBRICATO B: COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE IN ACCIAIO PER DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI E FORAGGIO ANIMALE CON UFFICIO, SERVIZIO ARCHIVIO-PIF "OLIO DI OLIVA GERACESE"**

La particella n. 370 consta di due fabbricati denominati FABBRICATO "A" e FABBRICATO "B" adibiti a FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE (categoria catastale D/10) che hanno diversa natura e consistenza e si trovano disposti parallelamente in senso longitudinale all'interno di un piazzale in cemento ad una distanza di ml. 9,00.

In base al rilievo dello stato di fatto, alle planimetrie catastali richieste e agli elaborati tecnici relativi alle pratiche edilizie sopra citate, si riscontrano delle incongruenze tra i manufatti realizzati e le previsioni di progetto presentate. **La posizione dei due fabbricati (fabbricato A e fabbricato B) in realtà risulta invertita rispetto agli elaborati tecnici allegati alle pratiche edilizie presentate, e vengono meno anche le distanze dal confine di altra proprietà** (particella n. 41 del foglio di mappa n. 28) che avrebbero dovuto quantificarsi in ml. 10, come da N.T.A. del comune di Siderno, **(Art. 16 – ZONA "E2" AGRICOLA COLLINARE - [...] "La distanza minima dei manufatti dai confini di proprietà e dai fabbricati di altra unità aziendale non dovrà essere inferiore rispettivamente a ml. 10 e ml. 20" [...])** invece i due fabbricati sono stati realizzati a ridosso del confine di proprietà.

Si analizza di seguito la situazione dei due manufatti:

Per il **FABBRICATO A** è stata presentata la pratica edilizia n. **38/2001**, per la **realizzazione di un capannone per allevamento avicolo costituito da due corpi di fabbrica attigui più silos ed impianto levatore pollina quale sostituzione ed ampliamento dell'impianto dell'azienda esistente in c. da Oliveto**. Per la pratica predetta è stata rilasciata la **CONCESSIONE EDILIZIA n. 30/2004**, successivamente, probabilmente perché non si è dato inizio ai lavori, è stato rilasciato il **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 29/2007** in riferimento al quale è stato in seguito rilasciato il **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ** in data **14 aprile 2008**.

IL FABBRICATO DENOMINATO "A" appartiene alla tipologia del capannone destinato ad attività avicola, ed è un manufatto di forma rettangolare di grandi dimensioni con

struttura in profilati metallici, tamponatura perimetrale in parte in muratura e in parte in pannelli coibentati e copertura in pannelli coibentati su struttura metallica controventata a doppia falda spiovente simmetrica.

Dal rilievo metrico effettuato dalla sottoscritta C.T.U. e dall'esame della documentazione presentata con **pratica edilizia n. 38/2001**, si rileva che le misure del capannone sono leggermente differenti rispetto a quelle dichiarate in elaborati grafici. **Il capannone negli elaborati grafici avrebbe dovuto avere le seguenti dimensioni: ml. 74,95 x ml. 12,31. Il fabbricato, da rilievo effettuato dalla C.T.U. in sede di sopralluogo risulta avere le seguenti dimensioni: ml. 76,50 x ml. 13,30.**

Il capannone ha una **estensione in superficie rilevata in sede di sopralluogo di mq. 1.017,45 ed un'altezza media di ml. 5,00**, in **relazione tecnica** risulta che il capannone avrebbe dovuto avere un **ingombro planimetrico di mq. 1.116,00** per cui, nonostante la differenza tra le misure degli elaborati grafici e quelle rilevate dallo stato di fatto, **la superficie dell'ingombro planimetrico rilevata dallo stato di fatto risulta inferiore rispetto a quella dichiarata in relazione tecnica.**

Come già esposto, si rileva inoltre che **il fabbricato avrebbe dovuto essere realizzato ad una distanza di ml.10,00 dalla particella n. 41 del foglio n. 28**, posta ad ovest della particella n. 370 sulla quale insiste il fabbricato stesso, **tale distanza dal confine di altra proprietà non è stata rispettata**, infatti l'angolo sud-ovest del fabbricato risulta essere posizionato quasi a ridosso del confine di proprietà.

All'esterno del fabbricato, precisamente adiacenti al fronte esposto a Sud, sono presenti **tre silos del diametro di ml. 2,50 circa a servizio dell'attività avicola, posizionati in modo differente rispetto alla planimetria consegnata con la pratica edilizia.**

Per il **FABBRICATO B** è stata presentata la pratica edilizia n. **82/2005**, per la **costruzione di un capannone in acciaio per deposito attrezzi agricoli e foraggio animale con ufficio, servizio archivio - pif "olio di oliva geracese"**. Per la pratica predetta è stato rilasciato il **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 52/2005**, in riferimento al quale è stato in seguito rilasciato il **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ** in data **14 aprile 2008**.

IL FABBRICATO DENOMINATO "B" appartiene anch'esso alla tipologia del capannone, è un manufatto di forma rettangolare di grandi dimensioni con struttura in profilati metallici che consta di una parte aperta priva di tamponatura perimetrale, indicata in planimetria catastale come "piazzale coperto" adibita a ricovero mezzi e deposito e di una parte chiusa con tamponatura perimetrale in muratura adibita a deposito. La copertura è in

pannelli coibentati su struttura metallica controventata a doppia falda spiovente simmetrica.

Il capannone negli elaborati grafici avrebbe dovuto avere le seguenti dimensioni: ml. 50,10 x ml. 12,60. Il fabbricato, da rilievo effettuato dalla C.T.U. in sede di sopralluogo risulta avere le seguenti dimensioni: ml. 49,93 x ml. 12,94.

Il capannone ha una **estensione in superficie di mq. 646,00 ed un'altezza media di ml. 4,90**, in **relazione tecnica** risulta che il capannone avrebbe dovuto avere un **ingombro planimetrico di mq. 660,00** per cui, nonostante la differenza tra le misure degli elaborati grafici e quelle rilevate dallo stato di fatto, **la superficie dell'ingombro planimetrico rilevata dallo stato di fatto risulta inferiore rispetto a quella dichiarata in relazione tecnica.**

Come già esposto, si rileva inoltre che **il fabbricato avrebbe dovuto essere realizzato ad una distanza di ml.10,00 dalla particella n. 41 del foglio n. 28**, posta ad ovest della particella n. 370 sulla quale insiste il fabbricato stesso, **tale distanza dal confine di altra proprietà non è stata rispettata**, infatti l'angolo sud-ovest del fabbricato risulta essere posizionato quasi a ridosso del confine di proprietà.

IN BASE ALLO STATO DI FATTO RILEVATO E ALLO STUDIO DEGLI ATTI AUTORIZZATIVI PRESENTI PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI SIDERNO RELATIVI ALLA PARTICELLA N. 370 RISULTA CHE I FABBRICATI INSISTENTI SULLA PARTICELLA STESSA SONO CONFORMI SOLO IN PARTE AI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI.

I DUE FABBRICATI DENOMINATI FABBRICATO "A" E FABBRICATO "B" HANNO UNA SUPERFICIE DI INGOMBRO PLANIMETRICO INFERIORE RISPETTO A QUELLA DICHIARATA PER CUI NON SUSSISTONO INGOMBRI NON CONSENTITI, MA I FABBRICATI SONO STATI REALIZZATI IN UNA POSIZIONE DIVERSA RISPETTO AGLI ELABORATI TECNICI DI PROGETTO E LE DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA' RISULTANO NON CONGRUENTI CON LE INDICAZIONI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL COMUNE DI SIDERNO.

I FABBRICATI SONO DOTATI DI CERTIFICATI DI AGIBILITÀ RILASCIATI IN DATA 14. 04. 2008 RELATIVI ALLE PRATICHE EDILIZIE PER GLI STESSI PRESENTATE E AGLI ATTI AUTORIZZATIVI RILASCIATI.

Si allegano alla presente relazione al capitolo A.4.5 del fascicolo degli allegati:

- pratica edilizia n. 38/2001 – FABBRICATO "A": concessione edilizia n. 38/2004 del 22. 03. 2004, permesso di costruire n. 29/2007 del 14. 06. 2007, certificato di agibilità del 14. 04. 2008, relazione tecnica, elaborati grafici – piante, sezioni, prospetti.

- pratica edilizia n. 82/2005 – FABBRICATO “B”: permesso di costruire n. 52/2005 del 18. 05. 2005, certificato di agibilità del 14. 04. 2008, relazione tecnica, elaborati grafici – piante, sezioni, prospetti.

- PARTICELLA N. 371 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO
(CERTIFICAZIONE CATASTALE AGGIORNATA RIPORTATA IN ALLEGATO A.3.6)

SITUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA AL : 22/03/2015

Catasto: **Fabbricati** Comune: **SIDERNO** Codice: **I725**

Foglio: **28** Particella: **371**

Categoria D/10 - Classe -- Consistenza -- rendita € 1.558,00

Elenco Intestati

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

L'intestazione catastale attuale dell'immobile corrisponde con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

INDAGINE URBANISTICA: pratiche edilizie presentate

(COPIA DEGLI ATTI RELATIVI ALL'INDAGINE URBANISTICA RIPORTATI IN ALLEGATO A.4.6)

- **particella n. 371 del foglio n. 28 del Comune di Siderno:**
 - Copia della pratica edilizia n. **6304/2007** relativa alla particella n. 371 del foglio n. 28 del Comune di Siderno: **RISTRUTTURAZIONE ED ADEGUAMENTO DI UN FABBRICATO IN MURATURA AD UN PIANO F.T. DA ADIBIRE AD AGRITURISMO IN LOCALITÀ OLIVETO DI SIDERNO (RC).**

Il fabbricato censito alla particella n. 371 del foglio n. 28 è un manufatto con pianta ad L realizzato mediante l'ampliamento di un edificio esistente in muratura, risalente agli anni 50, successivamente ristrutturato e integrato da un secondo corpo di fabbrica con struttura in cemento armato. Per il suddetto fabbricato è stata presentata la pratica edilizia n. **6304/2007** con la quale è stato rilasciato il permesso a costruire n. **61/2007 per ristrutturazione ed adeguamento di un fabbricato in muratura ad un piano f.t. da adibire ad agriturismo in località Oliveto di Siderno (RC)** e successivo certificato di agibilità del **01. 07. 2010**.

Dal rilievo metrico effettuato dalla sottoscritta C.T.U. e dall'esame della documentazione presentata con **pratica edilizia n. 6304/2007**, si rileva che le misure del fabbricato sono

corrispondenti a quelle dichiarate in elaborati grafici e gli interventi previsti in progetto sono stati realizzati conformemente allo stesso.

IN BASE ALLO STATO DI FATTO RILEVATO E ALLO STUDIO DEGLI ATTI AUTORIZZATIVI PRESENTI PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI SIDERNO RELATIVI ALLA PARTICELLA N. 371 RISULTA CHE IL FABBRICATO E' CONFORME AL TITOLO AUTORIZZATIVO RILASCIATO.

IL FABBRICATO E' DOTATO DI CERTIFICATO DI AGIBILITÀ RILASCIATO IN DATA 01. 07. 2010

Si allegano alla presente relazione al capitolo A.4.6 del fascicolo degli allegati:

- **Permesso di costruire n. 61/2007 del 10. 10. 2007, certificato di agibilità del 01. 07. 2010, relazione tecnica, elaborati grafici – piante, sezioni, prospetti dello stato di fatto e dello stato di progetto.**

- **PARTICELLA N. 329 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(CERTIFICAZIONE CATASTALE AGGIORNATA RIPORTATA IN ALLEGATO A.3.7)

SITUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA AL : 22/03/2015

Catasto: **Fabbricati** Comune: **SIDERNO** Codice: **1725**

Foglio: **28** Particella: **329** Subalterno: **4 – in corso di costruzione**

Foglio: **28** Particella: **329** Subalterno: **5**

Categoria **A/2 - Classe 2 - Consistenza 10,5 vani – rendita € 732,08**

Foglio: **28** Particella: **329** Subalterno: **6**

Categoria **D/1 - Classe - - Consistenza - - rendita € 2.396,36**

Elenco Intestati

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

L'intestazione catastale attuale dell'immobile corrisponde con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

INDAGINE URBANISTICA: pratiche edilizie presentate

(COPIA DEGLI ATTI RELATIVI ALL'INDAGINE URBANISTICA RIPORTATI IN ALLEGATO A.4.7)

- **particella n. 329 del foglio n. 28 del Comune di Siderno:**
 - **Copia della pratica edilizia n. 4359/1997 relativa alla particella n. 329 del foglio n. 28 del Comune di Siderno: *COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO IN C.A. A DUE PIANI F.T.***

OLTRE PIANO SEMINTERRATO IN LOCALITA' MARINELLO, DA DESTINARE A CIVILE ABITAZIONE (RESIDENZA RURALE) E A LOCALI ACCESSORI PER ATTIVITA' AGRICOLA.

- Copia della pratica edilizia n. **4447/1997** relativa alla particella n. 329 del foglio n. 28 del Comune di Siderno: **VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO DEL PIANO SEMINTERRATO, DA LOCALI ACCESSORI PER USO AGRICOLO, AD IMPIANTO OLEARIO A CICLO CONTINUO, DEL FABBRICATO IN LOCALITA' MARINELLO GIA' ASSENTITO CON CONCESSIONE EDILIZIA N. 4359 DEL 30.01.1997.**
- Copia della pratica edilizia n. **4588/1997** relativa alla particella n. 329 del foglio n. 28 del Comune di Siderno: **COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO IN C.A. AL PIANO SEMINTERRATO PER L'AMPLIAMENTO ED IL COMPLETAMENTO DI UN IMPIANTO OLEARIO IN LOCALITA' MARINELLO.**

Il bene censito alla particella n. 329 del foglio n. 28 consiste in un fabbricato di grandi dimensioni su tre livelli: piano seminterrato (**sub. n. 6 categoria D/1 - opificio**), piano terra (**sub. 4 - da definire - e sub. 5 categoria A/2 - abitazione di tipo civile**) e piano primo (**sub. 5 categoria A/2 - abitazione di tipo civile**), con struttura in cemento armato e tamponature in mattoni forati tradizionali.

Con **pratica edilizia n. 4359/1997** è stata realizzata la parte di edificio adibita a civile abitazione che consiste in **un manufatto a due piani fuori terra più piano seminterrato**, per la quale è stata rilasciata la **concessione di costruzione in data 30. 01. 1997**. Dai rilievi effettuati dalla sottoscritta C.T.U. emerge che questa parte di edificio corrisponde alle previsioni di progetto nell'ingombro planimetrico ma si rilevano alcune difformità relative alle altezze dei piani e della distribuzione interna. **La distribuzione interna del piano terra risulta difforme rispetto agli elaborati grafici presentati, la distribuzione interna del piano primo risulta invece conforme agli elaborati presentati.**

Con **pratica edilizia n. 4447/1997** è stata variata la destinazione d'uso del piano seminterrato da locali accessori per uso agricolo, ad impianto oleario, autorizzata con concessione di costruzione del **05. 05. 1997**. La destinazione d'uso del piano seminterrato corrisponde con lo stato di fatto rilevato e di conseguenza risulta conforme agli elaborati di progetto. Per tale livello è stato rilasciato il **certificato di destinazione d'uso in data 03. 11. 1997**.

Con **pratica edilizia n. 4588/1997** il fabbricato è stato soggetto ad **ampliamento autorizzato con concessione edilizia n. 169/1999 con rilascio di regolare certificato di agibilità del 26. 09. 2000** relativo al solo piano seminterrato dell'edificio. Dal rilievo effettuato dalla sottoscritta C.T.U. emerge che l'**ampliamento previsto in progetto è stato realizzato in modo conforme allo stesso, la distribuzione interna risulta realizzata come da**

elaborati grafici presentati, eccetto che per qualche divisione interna in pannelli necessaria alla separazione degli ambienti. Per quanto riguarda il piano seminterrato, però, si rileva la presenza di un vano tecnico esterno alla sagoma dichiarata in documentazione catastale e negli elaborati grafici di progetto, il vano ha una superficie lorda di mq. 38,90 ed un'altezza di ml. 2,00 circa, ed è realizzato in mattoni forati con copertura in pannelli coibentati su struttura in profilo scatolato metallico.

La destinazione d'uso del piano seminterrato corrisponde con lo stato di fatto rilevato e di conseguenza risulta conforme agli elaborati di progetto.

IN BASE ALLO STATO DI FATTO RILEVATO E ALLO STUDIO DEGLI ATTI AUTORIZZATIVI PRESENTI PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI SIDERNO RELATIVI ALLA PARTICELLA N. 329 RISULTA CHE IL FABBRICATO E' CONFORME AI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI, SEBBENE ALCUNE DELLE DISTRIBUZIONI INTERNE RISULTIVO VARIATE, QUESTO TIPO DI INCOGRUENZA NON INFCIA L'EFFICACIA DEL TITOLO AUTORIZZATIVO.

IL FABBRICATO E' DOTATO DI CERTIFICATO DI AGIBILITÀ RILASCIATO IN DATA 26. 09. 2000 PER IL SOLO PIANO SEMINTERRATO, GLI ALTRI LIVELLI DEL FABBRICATO NON SONO DOTATI DI CERTIFICATO DI AGIBILITA'.

Si allegano alla presente relazione al capitolo A.4.7 del fascicolo degli allegati:

- pratica edilizia n. 4359/1997: concessione di costruzione del 30. 01. 1997, relazione tecnica, elaborati grafici – piante, sezioni, prospetti.
- pratica edilizia n. 4447/1997: concessione di costruzione del 05. 05. 1997, certificato di destinazione d'uso del 03. 11. 1997, relazione tecnica, elaborati grafici – piante, sezioni, prospetti.
- pratica edilizia n. 4588/1997: concessione edilizia n. 169 del 15. 03. 1999, certificato di agibilità del 26. 09. 2000, relazione tecnica, elaborati grafici – piante, sezioni, prospetti.

PER LE PARTICELLE SOTTO ELENcate NON SONO PRESENTI PRATICHE EDILIZIE PRESSO I PREPOSTI UFFICI DEL COMUNE DI SIDERNO:

- o Foglio n. 28, particella n. 437;
- o Foglio n. 26, particella n. 13;
- o Foglio n. 28, particella n. 36;
- o Foglio n. 28, particella n. 42;
- o Foglio n. 28, particella n. 367;
- o Foglio n. 28, particella n. 369;

- Foglio n. 28, particella n. 163;
- Foglio n. 28, particella n. 165;
- Foglio n. 28, particella n. 427;
- Foglio n. 28, particella n. 428;
- Foglio n. 28, particella n. 429.

QUESITO d) "dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica "

La sottoscritta C.T.U., con istanza di accesso agli atti prot. n. 46174 del 16.07.2015, ha effettuato una ricerca presso **gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate - sede di Locri -** al fine di estrarre copia di tutta la documentazione presente negli archivi relativa ai beni oggetto della presente procedura (contratti registrati in data antecedente al pignoramento).

La sottoscritta C.T.U. ha inoltre verificato lo stato di possesso dei beni mediante i sopralluoghi effettuati.

Le particelle oggetto di pignoramento verranno di seguito descritte singolarmente, per ogni particella verrà riportato lo stato di possesso del bene con indicazione dell'esistenza o meno di contratti registrati.

La documentazione acquisita presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate relativi ad ogni particella viene riportata all'ALLEGATO 5 - INDAGINE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE: CONTRATTI DI COMODATO REGISTRATI RELATIVI ALLE PARTICELLE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

FABBRICATI:

- **PARTICELLA N. 1713 DEL FOGLIO N. 31 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(RIFERIMENTO ALLEGATO A.5.1)

Dal sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U. in data **08. 04. 2015** emerge che **il fabbricato censito alla particella n. 1713 del foglio di mappa n. 31 del comune di Siderno, oggetto della presente procedura, è in disuso, i locali a tutti i livelli del fabbricato risultano chiusi, nessuna attività è stata rilevata all'interno del fabbricato.**

- Il piano interrato adibito a deposito (sub 5) risulta in disuso e le celle frigorifere presenti non sono in funzione;
- L'attività commerciale al piano terra (sub 6) risulta cessata, sebbene si riscontri la presenza di merce all'interno del locale, tutte le attrezzature e i macchinari non sono in funzione;
- I locali adibiti a deposito siti al piano primo (sub 7) sono sgomberi da merce e il piano secondo è in corso di costruzione, quindi non utilizzato.

Il fabbricato è attualmente in possesso degli esecutati.

La ricerca effettuata dalla sottoscritta C.T.U. presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate ha evidenziato la presenza di due atti:

- Un **contratto di comodato d'uso** stipulato in data antecedente al pignoramento e precisamente alla data del **14. 06. 2001**, della durata di dieci anni, a favore del sig. kkkkkkkkkkkk da parte dell'Ing. kkkkkkkkkkkkkkkk nella qualità di fiduciario delegato di tutti i comproprietari dell'immobile – eredi di kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk.
Il contratto di Comodato prevede che il Sig. kkkkkkkkkkkkkkkkkkk conceda in comodato l'immobile censito alle particelle n. 788 – 840 – 567 – 789 (ora particella. n. 1713) al sig. kkkkkkkkkkkk al fine di realizzare il progetto previsto per la realizzazione dell'immobile adibito ad attività commerciale e depositi prima del perfezionamento del formale atto di acquisto da parte del sig. kkkkkkkkkkkkkk.
- Un **atto d'obbligo tra fondi limitrofi per la costruzione a confine** datato **14. 06. 2002** con il quale la sig.ra kkkkkkkkkkkkkk concede al sig. kkkkkkkkkkkkkk la costruzione sul confine di proprietà per la realizzazione del fabbricato attualmente censito alla particella n. 1713 del foglio n. 31. (pratica edilizia n. 5061).

ENTRAMBI GLI ATTI SOPRA CITATI SONO STATI STIPULATI PRIMA DELLA REALIZZAZIONE DEL FABBRICATO CENSITO ALLA PARTICELLA N. 1713 DEL FOGLIO N. 31 DEL COMUNE DI SIDERNO. NON ESSENDO PRESENTI ALTRI CONTRATTI RIGUARDANTI IL FABBRICATO STESSO STIPULATI IN DATE POSTERIORI, IL FABBRICATO PUO' CONSIDERARSI LIBERO E IN POSSESSO DEGLI ESECUTATI.

- **PARTICELLA N. 333 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)

Dal sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U. in data **15. 04. 2015 – 16. 05. 2015 – 23. 05. 2015** emerge che i **fabbricati insistenti sulla particella n. 333 del foglio di mappa n. 28 del comune di Siderno, oggetto della presente procedura, sono in disuso.**

- Sub 2/A: buone condizioni conservative – fabbricato i disuso
- Sub 2/B: cattive condizioni conservative – fabbricato i disuso
- Sub 2/C: cattive condizioni conservative – fabbricato i disuso
- Sub 2/D: buone condizioni conservative – fabbricato i disuso
- Sub 2/E: cattive condizioni conservative – fabbricato i disuso
- Sub 2/F: buone condizioni conservative – fabbricato adibito a deposito
- Sub 2/G: cattive condizioni conservative – fabbricato i disuso

NON ESSENDO PRESENTI CONTRATTI RIGUARDANTI LA PARTICELLA N. 333 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO IL BENE PUO' CONSIDERARSI LIBERO E IN POSSESSO DEGLI ESECUTATI.

- **PARTICELLA N. 313 (ex 37) DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)

Dal sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U. in data **05. 06. 2015 – 19. 06. 2015** – emerge che **il fabbricato censito alla particella n. 313 (ex 37) del foglio di mappa n. 28 del comune di Siderno, oggetto della presente procedura è utilizzato dagli esecutati e dalle rispettive famiglie.**

i subalterni 3 – 4 – 5 – 6 – 7 dislocati ai vari livelli del fabbricato sono tutti adibiti a civile abitazione ed utilizzati dalla famiglia XXXXXXXXXX

NON ESSENDO PRESENTI CONTRATTI RIGUARDANTI LA PARTICELLA N. 313 (ex 37) DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO IL BENE PUO' CONSIDERARSI OCCUPATO DALLA FAMIGLIA DEGLI ESECUTATI E QUINDI IN POSSESSO DEGLI STESSI.

- **PARTICELLA N. 320 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(RIFERIMENTO ALLEGATO A.5.2)

Dal sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U. in data **03. 05. 2015** emerge che il fabbricato censito alla particella n. 320 del foglio di mappa n. 28 del comune di Siderno, oggetto della presente procedura, risulta utilizzato dagli esecutati.

- Il subalterno 4 posto al piano terra del fabbricato, adibito a laboratorio caseario è in disuso anche se sono ancora presenti tutte le attrezzature a servizio dell'attività;
- Il subalterno 9, anche questo al piano terra è adibito a deposito, essendo una unità in corso di costruzione;
- Gli appartamenti censiti ai subalterni 5 e 6 al piano primo sono liberi e non utilizzati, ma forniti in parte di arredi, la restante parte del piano primo è in corso di costruzione così come l'intero piano secondo.

Il fabbricato è attualmente in possesso degli esecutati.

La ricerca effettuata dalla sottoscritta C.T.U. presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate ha evidenziato la presenza di due atti:

- Un **contratto di comodato d'uso** stipulato in data antecedente al pignoramento e precisamente alla data del **28. 06. 2001, della durata di dieci anni**, interessa il **subalterno 9** posto al piano terra. Con tale contratto il sig. kkkkkkkk concede in comodato gratuito l'uso del suddetto subalterno alla kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk come deposito attrezzi e prodotti agricoli.
- Un **contratto di comodato d'uso** stipulato in data antecedente al pignoramento e precisamente alla data del **11. 03. 2004, della durata di dieci anni**, interessa il **subalterno 9 posto al piano terra e la restante parte del piano terra adibita a laboratorio caseario**. Con tale contratto il sig. kkkkkkkkkkkkkk concede in comodato gratuito l'uso della suddetta parte di fabbricato alla kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk.

ENTRAMBI I CONTRATTI SOPRA CITATI CHE INTERESSANO IL FABBRICATO CENSITO ALLA PARTICELLA N. 320 DEL FOGLIO N. 31 DEL COMUNE DI SIDERNO RISULTANO SCADUTI ALLA DATA ODIERNA AVENDO UNA DURATA DI DIECI ANNI E NON ESSENDO PRESENTI ALTRI CONTRATTI RIGUARDANTI IL FABBRICATO STESSO STIPULATI IN DATE POSTERIORI, IL FABBRICATO PUO' CONSIDERARSI LIBERO E IN POSSESSO DEGLI ESECUTATI.

- **PARTICELLA N. 370 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)

Dal sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U. in data **15. 04. 2015** emerge che i fabbricati "A" e "B" censiti alla particella n. 370 del foglio di mappa n. 28 del comune di Siderno, oggetto della presente procedura sono utilizzati dagli esecutati, essendo destinati all'attività di avicoltura della famiglia ██████████

- Fabbricato "A": capannone avicolo attualmente in funzione a servizio dell'attività agricola.
- Fabbricato "B": capannone deposito attualmente in funzione a servizio dell'attività agricola.

NON ESSENDO PRESENTI CONTRATTI RIGUARDANTI LA PARTICELLA N. 370 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO IL BENE PUO' CONSIDERARSI OCCUPATO DALLA FAMIGLIA DEGLI ESECUTATI E QUINDI IN POSSESSO DEGLI STESSI.

- **PARTICELLA N. 371 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)

Dal sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U. in data **03. 05. 2015** emerge che il fabbricato censito alla particella n. 371 del foglio di mappa n. 28 del comune di Siderno, oggetto della presente procedura risulta inutilizzato. Il fabbricato avrebbe dovuto ospitare una attività di agriturismo, ma nonostante le buone condizioni conservative risulta, allo stato attuale, non utilizzato.

NON ESSENDO PRESENTI CONTRATTI RIGUARDANTI LA PARTICELLA N. 371 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO IL BENE PUO' CONSIDERARSI LIBERO E IN POSSESSO DEGLI ESECUTATI.

- **PARTICELLA N. 329 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)

Dal sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U. in data **06. 06. 2015** emerge che il fabbricato censito alla particella n. 329 del foglio di mappa n. 28 del comune di Siderno, oggetto della presente procedura è adibito in parte ad abitazione della famiglia del sig. [REDACTED] e in parte ad attività di oleificio dell'azienda della [REDACTED]

- I subalterni 4 – 5 sono adibiti a civile abitazione ed utilizzati dalla famiglia del [REDACTED]
- Il subalterno 6 è adibito ad attività di oleificio dell'azienda di famiglia.

NON ESSENDO PRESENTI CONTRATTI RIGUARDANTI LA PARTICELLA N. 329 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO IL BENE PUO' CONSIDERARSI OCCUPATO DALLA FAMIGLIA DEGLI ESECUTATI E QUINDI IN POSSESSO DEGLI STESSI.

- **PARTICELLA N. 437 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)

Dal sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U. in data **23. 05. 2015** emerge che il fabbricato censito alla particella n. 437 del foglio di mappa n. 28 del comune di Siderno, oggetto della presente procedura è un piccolo immobile adibito a civile abitazione utilizzato dagli esecutati e dalle rispettive famiglie.

NON ESSENDO PRESENTI CONTRATTI RIGUARDANTI LA PARTICELLA N. 437 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO IL BENE PUO' CONSIDERARSI OCCUPATO DALLA FAMIGLIA DEGLI ESECUTATI E QUINDI IN POSSESSO DEGLI STESSI.

TERRENI:

- **PARTICELLA N. 13 DEL FOGLIO N. 26 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)

Dal sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U. in data **24. 06 .2015** emerge che il terreno censito alla particella n. 13 del foglio di mappa n. 26 del comune di Siderno, oggetto della presente procedura è destinato ad uliveto ma non curato.

NON ESSENDO PRESENTI CONTRATTI RIGUARDANTI LA PARTICELLA N. 13 DEL FOGLIO N. 26 DEL COMUNE DI SIDERNO IL BENE PUO' CONSIDERARSI LIBERO E IN POSSESSO DEGLI ESECUTATI.

- **PARTICELLA N. 36 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)

Dal sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U. in data **24. 06. 2015** emerge che il terreno censito alla particella n. 36 del foglio di mappa n. 28 del comune di Siderno, oggetto della presente procedura è destinato a seminativo ma non curato.

NON ESSENDO PRESENTI CONTRATTI RIGUARDANTI LA PARTICELLA N. 36 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO IL BENE PUO' CONSIDERARSI LIBERO E IN POSSESSO DEGLI ESECUTATI.

- **PARTICELLA N. 42 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)

Dal sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U. in data **24.06.2015** emerge che il terreno censito alla particella n. 42 del foglio di mappa n. 28 del comune di Siderno, oggetto della presente procedura è destinato ad uliveto e risulta curato.

NON ESSENDO PRESENTI CONTRATTI RIGUARDANTI LA PARTICELLA N. 42 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO IL BENE PUO' CONSIDERARSI LIBERO E IN POSSESSO DEGLI ESECUTATI.

- **PARTICELLA N. 367 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)

Dal sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U. in data **24. 06. 2015** emerge che il terreno censito alla particella n. 367 del foglio di mappa n. 28 del comune di Siderno, oggetto della presente procedura è destinato ad uliveto e risulta non curato.

NON ESSENDO PRESENTI CONTRATTI RIGUARDANTI LA PARTICELLA N. 367 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO IL BENE PUO' CONSIDERARSI LIBERO E IN POSSESSO DEGLI ESECUTATI.

- **PARTICELLA N. 369 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)

Dal sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U. in data **24. 06. 2015** emerge che il terreno censito alla particella n. 369 del foglio di mappa n. 28 del comune di Siderno, oggetto della presente procedura è adibito a piazzale di accesso a servizio della particella n. 370.

NON ESSENDO PRESENTI CONTRATTI RIGUARDANTI LA PARTICELLA N. 369 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO IL BENE PUO' CONSIDERARSI LIBERO E IN POSSESSO DEGLI ESECUTATI.

- **PARTICELLA N. 163 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)

Dal sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U. in data **24. 06. 2015** emerge che il terreno censito alla particella n. 163 del foglio di mappa n. 28 del comune di Siderno, oggetto della presente procedura è destinato ad uliveto e seminativo e risulta curato.

NON ESSENDO PRESENTI CONTRATTI RIGUARDANTI LA PARTICELLA N. 163 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO IL BENE PUO' CONSIDERARSI LIBERO E IN POSSESSO DEGLI ESECUTATI.

- **PARTICELLA N. 165 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)

Dal sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U. in data **24. 06. 2015** emerge che il terreno censito alla particella n. 165 del foglio di mappa n. 28 del comune di Siderno, oggetto della presente procedura è destinato ad uliveto e risulta curato.

NON ESSENDO PRESENTI CONTRATTI RIGUARDANTI LA PARTICELLA N. 165 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO IL BENE PUO' CONSIDERARSI LIBERO E IN POSSESSO DEGLI ESECUTATI.

- **PARTICELLA N. 427 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)

Dal sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U. in data **24. 06. 2015** emerge che il terreno censito alla particella n. 427 del foglio di mappa n. 28 del comune di Siderno, oggetto della presente procedura è destinato ad uliveto e risulta curato.

NON ESSENDO PRESENTI CONTRATTI RIGUARDANTI LA PARTICELLA N. 427 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO IL BENE PUO' CONSIDERARSI LIBERO E IN POSSESSO DEGLI ESECUTATI.

- **PARTICELLA N. 428 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)

Dal sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U. in data **24. 06. 2015** emerge che il terreno censito alla particella n. 428 del foglio di mappa n. 28 del comune di Siderno, oggetto della presente procedura è destinato ad uliveto e risulta curato.

NON ESSENDO PRESENTI CONTRATTI RIGUARDANTI LA PARTICELLA N. 428 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO IL BENE PUO' CONSIDERARSI LIBERO E IN POSSESSO DEGLI ESECUTATI.

- **PARTICELLA N. 429 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)

Dal sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U. in data **24. 06. 2015** emerge che il terreno censito alla particella n. 429 del foglio di mappa n. 28 del comune di Siderno, oggetto della presente procedura è destinato ad uliveto e risulta curato.

NON ESSENDO PRESENTI CONTRATTI RIGUARDANTI LA PARTICELLA N. 429 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO IL BENE PUO' CONSIDERARSI LIBERO E IN POSSESSO DEGLI ESECUTATI.

QUESITO e) "previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, l'esperto - in caso di abuso edilizio - accerti il tipo e la gravità dell'abuso e, conseguentemente:

8. La tempestività della domanda di sanatoria;
9. L'inesistenza di opere insusceffibili di sanatoria (legge 47/85, art.33);
10. L'avvenuto pagamento dell'intera oblazione;
11. L'esistenza o no di vincoli di cui all'art. 32 co. III legge 47/85;
12. In presenza dei vincoli suddetti, se sia stata inoltrata la richiesta per la concessione del parere e se l'autorità preposta lo abbia rilasciato;
13. La richiesta di documentazione aggiuntiva da parte del comune;
14. Se il comune abbia o no rilasciato concessione in sanatoria;

Per i soli casi d'istanza di sanatoria edilizia ex legge 724/94 (in aggiunta a quanto sopra), accerti:

4. L'avvenuto integrale pagamento degli oneri concessori;
5. Il non superamento dei limiti quantitativi di cui all'art. 39 della legge 724/94 e l'inesistenza di cause soggettive ostative al rilascio della sanatoria (imputazioni di cui agli artt. 416 bis, 648 bis e ter del c.p.);
6. Se il richiedente abbia o no beneficiato della riduzione dell'oblazione per estremo disagio abitativo di cui alla legge 724/94, art. 39 co. 13° e seguenti.

Ancora, per tutti i casi di abuso edilizio, in ipotesi di mancata presentazione dell'istanza o di totale inesistenza o nullità della stessa, verifichi la proponibilità dell'istanza di sanatoria da parte dell'aggiudicatario con riferimento all'art. 46 c.5 del D.P.R. 380/2001 (T.U. Edilizia), ovvero l'applicabilità del c.d. Nuovo condono edilizio ex D.P.R. 30/9/2003 n. 269, quantificando il relativo costo e l'incidenza sul valore di mercato del bene.

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

e. 1 - CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA

- (Riferimento ALLEGATO 6 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE PARTICELLE OGGETTO DELLA PROCEDURA - del fascicolo degli allegati)

La sottoscritta C.T.U., con istanza di accesso agli atti prof. n. 019554 del 23. 07. 2015, ha acquisito presso l'Ufficio Tecnico del comune di Siderno i **certificati di destinazione urbanistica aggiornati al 10. 08. 2015** delle particelle oggetto della presente procedura.

Le particelle oggetto di pignoramento da certificato rilasciato dal comune di Siderno hanno la seguente destinazione urbanistica:

- Foglio di mappa n. 28:
 - P.lle nn. 163 – 165 – 42 – 367 – 369 – 370: zona agricola;
 - P.lle nn. 333 – 371 – 320 – 36 – 427 – 428 – 429 – 329 -: zona agricola interessata da area destinata alla viabilità (rispetto stradale);
- Foglio di mappa n. 26:
 - P.lla n. 13: zona agricola;
- Foglio di mappa n. 31:
 - P.lla n. 1713: zona Residenziale di completamento: zona "BI".

e. 2 - ANALISI DEGLI ABUSI EDILIZI

PER LA VERIFICA DEI MANUFATTI ALLE LICENZE ED AGLI ATTI AUTORIZZATIVI FARE RIFERIMENTO ALLA RISPOSTA AL QUESITO C) CON RELATIVI ALLEGATI AL PUNTO 4 – INDAGINE URBANISTICA: ATTI AUTORIZZATIVI E CERTIFICATI DI AGIBILITA' -

Verranno di seguito elencate le particelle oggetto della presente procedura con relativa indicazione dell'abuso eventualmente riscontrato e la sanabilità dello stesso.

FABBRICATI

- **PARTICELLA N. 1713 DEL FOGLIO N. 31 DEL COMUNE DI SIDERNO:**
(COPIA DEGLI ATTI RELATIVI ALL'INDAGINE URBANISTICA RIPORTATI IN ALLEGATO A.4.1)

➤ **particella n. 1713 del foglio n. 31 del Comune di Siderno: Pratiche edilizie presenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siderno:**

- Pratica edilizia n. **5061/2001** relativa alla particella n. 1713 del foglio n. 31 del Comune di Siderno: *COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO IN C.A A DUE PIANI F.T. E PIANO INTERRATO PER USO ATTIVITA' COMMERCIALE IN VIA DEI COLLI, ANGOLO VIA C. PISACANE.*
- Pratica edilizia n. **5721/2004 (VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA pratica edilizia n. 5061/2001)** relativa alla particella n. 1713 del foglio n. 31 del Comune di Siderno: *REALIZZAZIONE DI UN SOTTOTETTO PRATICABILE DA ADIBIRE A LOCALE DI SGOMBERO E QUALCHE MODIFICA STRUTTURALE.*

FABBRICATO CONFORME AI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI – **NESSUN ABUSO RICONTRATO.** I LOCALI FACENTI PARTE DELLA PARTICELLA N. 1713 DEL FOGLIO N. 31 DEL COMUNE DI SIDERNO SONO STATI REALIZZATI IN CONFORMITÀ AL TITOLO AUTORIZZATIVO RILASCIATO DAL COMUNE DI SIDERNO E SONO PROVVISI, PER LE PARTI FINITE, DI CERTIFICATO DI AGIBILITÀ PER GLI USI CUI SONO DI FATTO DESTINATI.

- **PARTICELLA N. 333 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**

(COPIA DEGLI ATTI RELATIVI ALL'INDAGINE URBANISTICA RIPORTATI IN ALLEGATO A.4.2)

➤ **particella n. 333 sub 2/A del foglio n. 28 del Comune di Siderno:**

- Pratica di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 edilizia n. **1185/2010 (DOMANDA DI CONDONO DEL 27. 09. 1986 – ONERI VERSATI LIRE 1.388000)** relativa alla **particella n. 333, del foglio n. 28 del Comune di Siderno, subalterno 2/A, per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 974/2010** per la *REALIZZAZIONE DI UN CAPANNONE AGRICOLO, A SEMPLICE ELEVAZIONE, DESTINATO A STALLA BOVINI E DEPOSITO, DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA CONDONABILE DI MQ 342,00 –*

Negli elaborati grafici allegati alla pratica di condono edilizio il subalterno 2/A viene riportato come un **fabbricato adibito a stalla per bovini** di forma rettangolare delle misure di **ml. 45,10 x ml 8,10 e altezza media di ml. 3,90.**

Il piazzale scoperto adiacente è riportato in pianta con le **misure di ml. 19,00 x ml 39,90.** In relazione tecnica allegata alla pratica di condono edilizio, **il tecnico riporta che la stalla per bovini ha una superficie di mq. 342,00 per una volumetria complessiva di mc. 1.424,70.**

In sede di sopralluogo, la sottoscritta C.T.U. ha rilevato che lo stato di fatto del subalterno 2/A della particella n. 333 risulta **non corrispondente** con il titolo autorizzativo rilasciato (**concessione edilizia in sanatoria n. 974/2010**).

Le misure del primo corpo di fabbrica sono leggermente diverse rispetto a quelle dichiarate negli elaborati tecnici, infatti le misure dichiarate sono ml. 45,10 x ml 8,10 e altezza media di ml. 3,90 e le misure rilevate in sede di sopralluogo sono ml. 45,38 x ml 8,35 e altezza media di ml. 3,71. Nello stato di fatto rilevato la superficie di mq. 342,00, riportata in concessione edilizia in sanatoria come superficie massima condonabile, risulta essere la superficie utile dell'edificio, coerentemente con l'**art. 51 della legge n. 47/85** che riporta come riferimento il calcolo delle superfici come da **decreto ministeriale 10 maggio 1977**:

Legge n. 47/85 - Art. 51. Determinazione delle superfici.

Ai fini del calcolo dell'oblazione, i riferimenti alle superfici, previsti dalla presente legge, sono computati in conformità ai parametri di cui agli articoli 2 e 3 del decreto ministeriale 10 maggio 1977, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 31 maggio 1977 (1).

Decreto Ministeriale Lavori Pubblici n. 801 del 10 maggio 1977

pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 31 maggio 1977, n. 146

2. Superficie complessiva (Sc.).

La superficie complessiva, alla quale, ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, si applica il costo unitario a metro quadrato, è costituita dalla somma della superficie utile abitabile di cui al successivo art. 3 e dal 60 per cento del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi e accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ($Sc = Su + 60$ per cento Snr).

Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

- a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;*
- b) autorimesse singole o collettive;*
- c) androni di ingresso o porticati liberi;*
- d) logge e balconi.*

I porticati di cui al punto c) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.

3. Superficie utile abitabile (Su).

Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

Da questa analisi risulta che il primo corpo di fabbrica rilevato è conforme al titolo autorizzativo rilasciato (concessione edilizia in sanatoria n. 974/2010), e che la volumetria realizzata risulta inferiore rispetto alle previsioni di progetto (mc. 1.397,37 invece che mc.

1.424,70). Anche le misure del piazzale adiacente al corpo di fabbrica (secondo corpo di fabbrica) sono congruenti con quelle riportate in progetto (ml. 40,00 x ml 19,00) ma **LA DIFFORMITÀ CONSISTE NELLA COPERTURA DEL PIAZZALE. NELLA PRATICA DI CONDONO EDILIZIO, INFATTI, È STATO DICHIARATO UN PIAZZALE SCOPERTO** (vedi sezioni allegare al punto A.4.2 del fascicolo degli allegati), **IN REALTÀ IL PIAZZALE È STATO COPERTO CON UNA STRUTTURA IN METALLO, PER CUI È STATA REALIZZATA ULTERIORE CUBATURA RISPETTO A QUELLA AUTORIZZATA CON CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 974/2010.**
IL PIAZZALE COPERTO DETERMINA LA REALIZZAZIONE DI VOLUME EDIFICATO NON AUTORIZZATO.

Per quanto concerne **LA SANABILITA'** dell'abuso determinato dalla copertura del piazzale previsto in progetto come piazzale scoperto, si afferma che non sussistono i presupposti per una eventuale richiesta di concessione edilizia in sanatoria, in quanto il rapporto di copertura (Rc) previsto per la ZONA OMOGENEA "E2" – AGRICOLA COLLINARE - sulla quale insiste in fabbricato già oggetto di condono, non prevede la possibilità di realizzazione di ulteriore volumetria.

Il rapporto di copertura Rc previsto per gli allevamenti bovini in ZONA OMOGENEA "E2" è di 1/150 mq/mq, la particella n. 333 del foglio n. 28, ha una estensione di mq. 25.854,00 circa, per cui si avrebbe la possibilità di realizzare mq. 172,36, (mq. 25.854,00/150 = 172,36) ma con concessione edilizia in sanatoria n. 974/2010 è stata già condonata una superficie di mq. 342,00, indicata come SUPERFICIE COMPLESSIVA CONDONABILE.

Inoltre non è possibile fare riferimento al c.d. nuovo condono edilizio ai sensi del D.L. n. 269 del 30. 09. 2003 convertito in Legge n. 326 del 24. 11. 2003, sia in quanto la possibilità di presentazione dell'istanza di condono è scaduta in data 31. 03. 2004 sia perché la volumetria realizzata non rientra nei limiti imposti dalla legge stessa.

D.L. n. 269 del 30. 09. 2003 convertito in Legge n. 326 del 24. 11. 2003

Art. 32 comma 25

25. Le disposizioni di cui ai Capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724 e successive modificazioni e integrazioni, nonché dalla presente normativa, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e che **non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi.** Le suddette disposizioni trovano altresì

applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi.

La volumetria assentita con concessione edilizia in sanatoria per il subalterno 2/A della particella n. 333 consiste in mc 1.387,00 circa e l'ampliamento (piazze coperte) consiste in volumetria di mc 3.465,00, di conseguenza la volumetria realizzata non rientra nelle indicazioni dettate dalla Legge n. 326 del 24. 11. 2003 che pone come limite un ampliamento massimo di mc 750 e comunque non superiore al 30% del volume originario.

TUTTI GLI ALTRI SUBALTERNI INSISTENTI SULLA PARTICELLA N. 333 DEL FOGLIO N. 28 (sub 2/B - 2/C - 2/D - 2/E - 2/F - 2/G - 2/H) SONO REGOLARMENTE ACCATASTATI MA SONO STATI REALIZZATI IN ASSENZA DI TITOLO AUTORIZZATIVO E RISULTANO, QUINDI, ABUSIVI E NON REGOLARIZZABILI POICHE' REALIZZATI NON IN CONFORMITA' ALLE NORMATIVE TECNICHE DEL SETTORE.

TALE LIMITAZIONE E' PREVISTA ANCHE DALLA LEGGE SUL NUOVO CONDONO EDILIZIO CHE DI SEGUITO VIENE RIPORTATA.

D.L. n. 269 del 30. 09. 2003 convertito in Legge n. 326 del 24. 11. 2003

Art. 32 comma 27

27. Fermo restando quanto previsto dagli articoli 32 e 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, le opere abusive **non sono comunque suscettibili di sanatoria, qualora:**
- a) siano state eseguite dal proprietario o avente causa condannato con sentenza definitiva, per i delitti di cui agli articoli 416-bis, 648-bis e 648-ter del Codice penale o da terzi per suo conto;
 - b) **non sia possibile effettuare interventi per l'adeguamento antisismico, rispetto alle categorie previste per i comuni secondo quanto indicato dalla Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 20 marzo 2003, n. 3274, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana 8 maggio 2003, n. 105;**
 - c) non sia data la disponibilità di concessione onerosa dell'area di proprietà dello Stato o degli enti pubblici territoriali, con le modalità e condizioni di cui all'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e del presente decreto;
 - d) siano state realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima della esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;

e) siano state realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi degli articoli 6 e 7 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora articoli 13 e 14 del decreto legislativo n. 42 del 2004 - n.d.r.);

f) fermo restando quanto previsto dalla legge 21 novembre 2000, n. 353 e indipendentemente dall'approvazione del piano regionale di cui al comma 1 dell'articolo 3 della citata legge n. 353 del 2000, il comune subordina il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria alla verifica che le opere non insistano su aree boscate o su pascolo i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco. Agli effetti dell'esclusione dalla sanatoria è sufficiente l'acquisizione di elementi di prova, desumibili anche dagli atti e dai registri del ministero dell'Interno, che le aree interessate dall'abuso edilizio siano state, nell'ultimo decennio, percorse da uno o più incendi boschivi;

g) siano state realizzate nei porti e nelle aree appartenenti al demanio marittimo, lacuale e fluviale, nonché nei terreni gravati da diritti di uso civico.

• **PARTICELLA N. 313 (ex 37) DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(COPIA DEGLI ATTI RELATIVI ALL'INDAGINE URBANISTICA RIPORTATI IN ALLEGATO A.4.3)

➤ **particella n. 37 (ora n. 313) del foglio n. 28 del Comune di Siderno:**

- Copia della pratica edilizia n. **543/1972** relativa alla particella n. 37 (ora particella n. 313) del foglio n. 28 del Comune di Siderno: **COSTRUZIONE DI UNA CASETTA RURALE.**

La particella n. 313 (ex n. 37) consiste in **un immobile a tre piani fuori terra** con struttura in cemento armato, la copertura è a tetto a due falde spioventi è libero su tutti i lati e risulta suddiviso in n. 5 subalterni destinati a **civile abitazione**. La pratica edilizia n. **543/1972** **relativa alla particella stessa riguarda la COSTRUZIONE DI UNA CASETTA RURALE ad un piano fuori terra.**

IN BASE ALLO STATO DI FATTO RILEVATO E ALLO STUDIO DEGLI ATTI AUTORIZZATIVI PRESENTI PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI SIDERNO RELATIVI ALLA PARTICELLA N. 313 (ex n. 37), RISULTA CHE IL FABBRICATO E' CONFORME SOLO IN PARTE AL TITOLO AUTORIZZATIVO RILASCIATO, INFATTI RISULTA REGOLARE IL SOLO PIANO TERRA DEL FABBRICATO, I PIANI SUPERIORI (primo e secondo) SONO STATI REALIZZATI SENZA TITOLO ABILITATIVO E QUINDI SONO ABUSIVI.

Per quanto concerne **LA SANABILITA'** dell'abuso determinato dalla realizzazione del primo e del secondo piano del fabbricato (secondo e terzo fuori terra) si afferma che non sussistono i presupposti per una eventuale richiesta di concessione edilizia in sanatoria, in

quanto l'indice di fabbricabilità (iff) previsto per la ZONA OMOGENEA "E2" – AGRICOLA COLLINARE - sulla quale insiste in fabbricato, non prevede la possibilità di realizzazione di ulteriore volumetria.

L'indice di fabbricabilità previsto per gli edifici residenziali in ZONA OMOGENEA "E2" è di 0,03 mc/mq e l'altezza massima consentita è di 7,50 ml.

La particella n. 333 del foglio n. 28, (sulla quale insiste il fabbricato censito alla particella n. 313, ex n. 37) ha una estensione di mq. 25.854,00 circa, per cui si avrebbe la possibilità di realizzare mc. 775,60, (mq. 25.854,00 x 0,03 mc/mq = mc 775,60) ma con licenza di costruzione edilizia del 03. 08. 1972 relativa alla pratica edilizia n. 543/1972 è stata già realizzata una volumetria di mc. 517,00 circa per il solo piano terra. I piani primo e secondo hanno una volumetria di mc 1.097,00 circa.

E' stato superato anche il limite di altezza massima consentita di ml. 7,50, infatti il fabbricato ha un'altezza media di circa ml. 9,50.

Inoltre non è possibile fare riferimento al c.d. nuovo condono edilizio ai sensi del D.L. n. 269 del 30. 09. 2003 convertito in Legge n. 326 del 24. 11. 2003, sia in quanto la possibilità di presentazione dell'istanza di condono è scaduta in data 31. 03. 2004 sia perché la volumetria realizzata non rientra nei limiti imposti dalla legge stessa.

D.L. n. 269 del 30. 09. 2003 convertito in Legge n. 326 del 24. 11. 2003

Art. 32 comma 25

25. Le disposizioni di cui ai Capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724 e successive modificazioni e integrazioni, nonché dalla presente normativa, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e che **non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi**. Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi.

La volumetria assentita con licenza di costruzione edilizia del 03. 08. 1972 per particella n. 313 consiste in mc 517,00 circa e l'ampliamento (piani primo e secondo) consiste in volumetria di mc 1.097,00 circa, di conseguenza la volumetria realizzata non rientra nelle

Indicazioni dettate dalla Legge n. 326 del 24. 11. 2003 che pone come limite un ampliamento massimo di mc 750 e comunque non superiore al 30% del volume originario.

I PIANI PRIMO E SECONDO DEL FABBRICATO CENSITO ALLA PARTICELLA N. 313 (EX N. 37) SONO REGOLARMENTE ACCATASTATI MA SONO STATI REALIZZATI IN ASSENZA DI TITOLO AUTORIZZATIVO E RISULTANO, QUINDI, ABUSIVI E NON REGOLARIZZABILI POICHE' REALIZZATI NON IN CONFORMITA' ALLE NORMATIVE TECNICHE DEL SETTORE.

DALL'ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA PRATICA EDILIZIA PRESENTATA PER IL SOLO PIANO TERRA RISULTA CHE QUEST'ULTIMO E' STATO REALIZZATO IN MURATURA PORTANTE CON CORDOLI IN C.A., MENTRE I PIANI SUPERIORI, PRIMO E SECONDO, DAL RILIEVO EFFETTUATO DALLA SOTTOSCRITTA C.T.U. SONO STATI REALIZZATI CON TELAI IN C.A., TALE TECNICA COSTRUTTIVA RISULTA NON CONGRUENTE CON LE NORME TECNICHE DI SETTORE E QUINDI NON REGOLARIZZABILE SOTTO IL PROFILO STRUTTURALE.

TALE LIMITAZIONE E' PREVISTA ANCHE DALLA LEGGE SUL NUOVO CONDONO EDILIZIO CHE DI SEGUITO VIENE RIPORTATA.

D.L. n. 269 del 30. 09. 2003 convertito in Legge n. 326 del 24. 11. 2003

Art. 32 comma 27

27. Fermo restando quanto previsto dagli articoli 32 e 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, le opere abusive **non sono comunque suscettibili di sanatoria, qualora:**
- a) siano state eseguite dal proprietario o avente causa condannato con sentenza definitiva, per i delitti di cui agli articoli 416-bis, 648-bis e 648-ter del Codice penale o da terzi per suo conto;
 - b) non sia possibile effettuare interventi per l'adeguamento antisismico, rispetto alle categorie previste per i comuni secondo quanto indicato dalla Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 20 marzo 2003, n. 3274, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana 8 maggio 2003, n. 105;**
 - c) non sia data la disponibilità di concessione onerosa dell'area di proprietà dello Stato o degli enti pubblici territoriali, con le modalità e condizioni di cui all'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e del presente decreto;
 - d) siano state realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima della esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;
 - e) siano state realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi degli articoli 6 e 7 del

decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora articoli 13 e 14 del decreto legislativo n. 42 del 2004 - n.d.r.);

f) fermo restando quanto previsto dalla legge 21 novembre 2000, n. 353 e indipendentemente dall'approvazione del piano regionale di cui al comma 1 dell'articolo 3 della citata legge n. 353 del 2000, il comune subordina il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria alla verifica che le opere non insistano su aree boscate o su pascolo i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco. Agli effetti dell'esclusione dalla sanatoria è sufficiente l'acquisizione di elementi di prova, desumibili anche dagli atti e dai registri del ministero dell'Interno, che le aree interessate dall'abuso edilizio siano state, nell'ultimo decennio, percorse da uno o più incendi boschivi;

g) siano state realizzate nei porti e nelle aree appartenenti al demanio marittimo, lacuale e fluviale, nonché nei terreni gravati da diritti di uso civico.

• **PARTICELLA N. 320 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**

(COPIA DEGLI ATTI RELATIVI ALL'INDAGINE URBANISTICA RIPORTATI IN ALLEGATO A.4.4)

➤ **particella n. 320 del foglio n. 28 del Comune di Siderno:**

- Copia della pratica edilizia n. **2341/1987** relativa alla particella n. 320 del foglio n. 28 del Comune di Siderno: *COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO IN C.A. A PIANO TERRA PER L'AMPLIAMENTO AZIENDALE DI UN INSEDIAMENTO PRODUTTIVO DI POLLICOLTURA IN CONTRADA TENDA, AI SENSI DELL'ART. 6 DEL R.E.*
- Copia della pratica edilizia n. **2799/1989** relativa alla particella n. 320 del foglio n. 28 del Comune di Siderno: *SOPRAELEVAZIONE DEL SECONDO E DEL TERZO PIANO F.T. IN C.A. (DI CUI PARZIALE SECONDO PIANO F.T. SANATO AI SENSI DELL'ART.13 DELLA LEGGE 47/85) DEL FABBRICATO (DI CUI CONC. EDIL. PRAT. N. 2341 DEL 15.12.1987) SITO IN C.DA TENDA PER CIVILE ABITAZIONE.*
- Copia della pratica edilizia n. **4050/1995** relativa alla particella n. 320 del foglio n. 28 del Comune di Siderno: *AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO CON N.2 CORPI AL PIANO TERRA DESTINATI A PORTICATO USO COLLETTIVO E COMPLETAMENTO DI UN LABORATORIO CASEARIO.*
- Copia della pratica edilizia n. **5218/2002** relativa alla particella n. 320 del foglio n. 28 del Comune di Siderno: *CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO , DA LOCALI MAGAZZINI A LOCALI PER LABORATORIO ARTIGIANALE DI LAVORAZIONE CARNI SUINE E PRODUZIONE DI INSACCATI, IN UNA PORZIONE DEL PIANO TERRA DI UN EDIFICIO SITO IN C.DA OLIVETO.*

La particella n. 320 del foglio n. 28 è stata oggetto di quattro successive pratiche edilizie che ne hanno modificato la consistenza e la destinazione d'uso. Come già precedentemente descritto il fabbricato censito alla particella n.320 consiste in un manufatto di grandi dimensioni a tre piani fuori terra con struttura in cemento armato e tamponature in mattoni forati a tre piani fuori terra.

IN BASE ALLO STATO DI FATTO RILEVATO E ALLO STUDIO DEGLI ATTI AUTORIZZATIVI PRESENTI PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI SIDERNO RELATIVI ALLA PARTICELLA N. 320 RISULTA CHE IL FABBRICATO E' CONFORME SOLO IN PARTE AI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI.

- **IL PIANO TERRA PRESENTA DELLE DIFFORMITA' RISPETTO ALLA CONCESSIONE DI COSTRUZIONE DEL 15. 12. 1987 CONSISTENTI IN VOLUMI TECNICI REALIZZATI SENZA CONCESSIONE E VOLUMETRIE ALL'INTERNO DEL PORTICO AD USO PUBBLICO NON DICHIARATE.**
- **IL PIANO PRIMO PRESENTA DELLE DIFFORMITA' RISPETTO ALLA CONCESSIONE DI COSTRUZIONE DEL 13. 10. 1989, CONSISTENTI NELL'AMPLIAMENTO DEL SUBALTERNO N. 5 CON UNA VOLUMETRIA DI MC. 36,30 NON AUTORIZZATA.**

Per quanto concerne **LA SANABILITA'** dell'abuso determinato dalla realizzazione di volumetrie non autorizzate al piano terra e al piano primo si afferma che non sussistono i presupposti per una eventuale richiesta di concessione edilizia in sanatoria, in quanto l'indice di fabbricabilità (Iff) e il rapporto di copertura (Rc) previsti per la ZONA OMOGENEA "E2" - AGRICOLA COLLINARE - sulla quale insiste in fabbricato, non prevedono la possibilità di realizzazione di ulteriore volumetria.

L'indice di fabbricabilità previsto per gli edifici residenziali in ZONA OMOGENEA "E2" è di 0,03 mc/mq e l'altezza massima consentita è di 7,50 ml.

La particella n. 320 del foglio n. 28 ha una estensione di mq. 2.053,00 circa, per cui si avrebbe la possibilità di realizzare una volumetria ad uso residenziale di mc. 61,60, (mq. 2.053,00 x 0,03 mc/mq = mc 61,60) ma con le pratiche edilizie presentate per la particella n.320 è stata già realizzata una volumetria adibita a residenza di mc. 1.481,00 circa poiché al tempo della realizzazione del fabbricato la particella n. 320 ricadeva in ZONA OMOGENEA "B7" CON INDICE DI FABBRICABILITA' DI 2 MC/MQ, VARIATA CON

RIPIANAMENTO DELL'ANNO 2000 A ZONA AGRICOLA COLLINARE "E2" CON INDICE DI FABBRICABILITA' DI 0,03 MC/MQ.

Per quanto concerne la parte di fabbricato adibita a laboratorio caseario al piano terra si deve tenere conto del rapporto di copertura indicato per gli accessori in ZONA OMOGENEA "E2" che è di 1/150 mq/mq. La particella n. 320 del foglio n. 28 ha una estensione di mq. 2.053,00 circa, per cui si avrebbe la possibilità di realizzare mq. 13,68, (mq. 2.053,00/150 = mq 13,68) ma con le pratiche edilizie presentate per la particella n.320 è stata già realizzata una superficie adibita a laboratorio caseario di mq 205,70 circa.

E' stato superato anche il limite di altezza massima consentita di ml. 7,50, infatti il fabbricato ha un'altezza media di circa ml. 9,40.

Inoltre non è possibile fare riferimento al c.d. nuovo condono edilizio ai sensi del D.L. n. 269 del 30. 09. 2003 convertito in Legge n. 326 del 24. 11. 2003, sia in quanto la possibilità di presentazione dell'istanza di condono è scaduta in data 31. 03. 2004 sia perché la volumetria realizzata non rientra nei limiti imposti dalla legge stessa.

D.L. n. 269 del 30. 09. 2003 convertito in Legge n. 326 del 24. 11. 2003

Art. 32 comma 25

25. Le disposizioni di cui ai Capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724 e successive modificazioni e integrazioni, nonché dalla presente normativa, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi. **Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi.**

La volumetria assentita con successive pratiche edilizie sopra citate per particella n. 320 consiste in mc 5.250,00 circa quindi la volumetria realizzata non rientra nelle indicazioni dettate dalla Legge n. 326 del 24. 11. 2003 che pone come limite: opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri

cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi.

DALL'ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLE PRATICHE EDILIZIE PRESENTATE PER IL FABBRICATO CENSITO ALLA PARTICELLA N. 320 DEL FOGLIO N. 28 RISULTA CHE:

- IL PIANO TERRA PRESENTA DELLE DIFFORMITA' RISPETTO ALLA CONCESSIONE DI COSTRUZIONE DEL 15. 12. 1987 CONSISTENTI IN VOLUMI TECNICI REALIZZATI SENZA CONCESSIONE E VOLUMETRIE ALL'INTERNO DEL PORTICO NON DICHIARATE.
- IL PIANO PRIMO PRESENTA DELLE DIFFORMITA' RISPETTO ALLA CONCESSIONE DI COSTRUZIONE DEL 13. 10. 1989, CONSISTENTI NELL'AMPLIAMENTO DEL SUBALTERNO N. 5 CON UNA VOLUMETRIA DI MC. 36,30 NON AUTORIZZATA.

IL VOLUME ALL'INTERNO DEL PORTICO E QUELLO REALIZZATO AL PIANO PRIMO NON RISULTANO SANABILI PER INDISPONIBILITA' DI ULTERIORE CUBATURA RELATIVA ALLA PARTICELLA, MENTRE I VOLUMI TECNICI AL PIANO TERRA RISULTANO REALIZZATI CON TECNICA COSTRUTTIVA NON CONGRUENTE CON LE NORME TECNICHE DI SETTORE E QUINDI NON REGOLARIZZABILE SOTTO IL PROFILO STRUTTURALE.

TALE LIMITAZIONE E' PREVISTA ANCHE DALLA LEGGE SUL NUOVO CONDONO EDILIZIO CHE DI SEGUITO VIENE RIPORTATA.

D.L. n. 269 del 30. 09. 2003 convertito in Legge n. 326 del 24. 11. 2003

Art. 32 comma 27

27. Fermo restando quanto previsto dagli articoli 32 e 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, le opere abusive **non sono comunque suscettibili di sanatoria, qualora:**

a) siano state eseguite dal proprietario o avente causa condannato con sentenza definitiva, per i delitti di cui agli articoli 416-bis, 648-bis e 648-ter del Codice penale o da terzi per suo conto;

b) **non sia possibile effettuare interventi per l'adeguamento antisismico, rispetto alle categorie previste per i comuni secondo quanto indicato dalla Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 20 marzo 2003, n. 3274, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana 8 maggio 2003, n. 105;**

c) non sia data la disponibilità di concessione onerosa dell'area di proprietà dello Stato o degli enti pubblici territoriali, con le modalità e condizioni di cui all'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e del presente decreto;

d) siano state realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima della

esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;

e) siano state realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi degli articoli 6 e 7 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora articoli 13 e 14 del decreto legislativo n. 42 del 2004 - n.d.r.);

f) fermo restando quanto previsto dalla legge 21 novembre 2000, n. 353 e indipendentemente dall'approvazione del piano regionale di cui al comma 1 dell'articolo 3 della citata legge n. 353 del 2000, il comune subordina il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria alla verifica che le opere non insistano su aree boscate o su pascolo i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco. Agli effetti dell'esclusione dalla sanatoria è sufficiente l'acquisizione di elementi di prova, desumibili anche dagli atti e dai registri del ministero dell'Interno, che le aree interessate dall'abuso edilizio siano state, nell'ultimo decennio, percorse da uno o più incendi boschivi;

g) siano state realizzate nei porti e nelle aree appartenenti al demanio marittimo, lacuale e fluviale, nonché nei terreni gravati da diritti di uso civico.

• **PARTICELLA N. 370 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**

(COPIA DEGLI ATTI RELATIVI ALL'INDAGINE URBANISTICA RIPORTATI IN ALLEGATO A.4.5)

➤ **particella n. 370 del foglio n. 28 del Comune di Siderno:**

- Copia della pratica edilizia n. **38/2001** (sportello unico delle attività produttive) relativa alla particella n. 370 del foglio n. 28 del Comune di Siderno, **FABBRICATO A:** *REALIZZAZIONE DI UN CAPANNONE PER ALLEVAMENTO AVICOLO COSTITUTO DA DUE CORPI DI FABBRICA ATTIGUI PIU' SILOS ED IMPIANTO LEVATORE POLLINA QUALE SOSTITUZIONE ED AMPLIAMENTO DELL'IMPIANTO DELL'AZIENDA ESISTENTE IN C.DA OLIVETO.*
- Copia della pratica edilizia n. **82/2005** (sportello unico delle attività produttive) relativa alla particella n. 370 del foglio n. 28 del Comune di Siderno, **FABBRICATO B:** *COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE IN ACCIAIO PER DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI E FORAGGIO ANIMALE CON UFFICIO, SERVIZIO ARCHIVIO-PIF "OLIO DI OLIVA GERACESE"*

La particella n. 370 consta di due fabbricati denominati FABBRICATO "A" e FABBRICATO "B" adibiti a FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE (categoria catastale D/10) che hanno diversa natura e consistenza e si trovano disposti parallelamente in senso longitudinale all'interno di un piazzale in cemento ad una distanza di ml. 9,00.

In base al rilievo dello stato di fatto, alle planimetrie catastali richieste e agli elaborati tecnici relativi alle pratiche edilizie sopra citate, si riscontrano delle **incongruenze** tra i

manufatti realizzati e le previsioni di progetto presentate. **La posizione dei due fabbricati (fabbricato A e fabbricato B) in realtà risulta invertita rispetto agli elaborati tecnici** allegati alle pratiche edilizie presentate, e **vengono meno anche le distanze dal confine di altra proprietà** (particella n. 41 del foglio di mappa n. 28) che avrebbero dovuto quantificarsi in ml. 10, come da N.T.A. del comune di Siderno, **(Art. 16 – ZONA “E2” AGRICOLA COLLINARE - [...]“La distanza minima dei manufatti dai confini di proprietà e dai fabbricati di altra unità aziendale non dovrà essere inferiore rispettivamente a ml. 10 e ml. 20” [...])** invece i due fabbricati sono stati realizzati a ridosso del confine di proprietà.

TITOLI AUTORIZZATIVI:

Per il **FABBRICATO A** è stata presentata la pratica edilizia n. 38/2001, per la **realizzazione di un capannone per allevamento avicolo costituito da due corpi di fabbrica attigui più silos ed impianto levatore pollina quale sostituzione ed ampliamento dell'impianto dell'azienda esistente in c. da Oliveto**. Per la pratica predetta è stata rilasciata la **CONCESSIONE EDILIZIA n. 30/2004, successivamente**, probabilmente perché non si è dato inizio ai lavori, è stato rilasciato il **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 29/2007 in riferimento al quale è stato in seguito rilasciato il CERTIFICATO DI AGIBILITÀ in data 14 aprile 2008**.

Per il **FABBRICATO B** è stata presentata la pratica edilizia n. 82/2005, per la **costruzione di un capannone in acciaio per deposito attrezzi agricoli e foraggio animale con ufficio, servizio archivio - pif “olio di oliva geracese”**. Per la pratica predetta è stato rilasciato il **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 52/2005, in riferimento al quale è stato in seguito rilasciato il CERTIFICATO DI AGIBILITÀ in data 14 aprile 2008**.

IN BASE ALLO STATO DI FATTO RILEVATO E ALLO STUDIO DEGLI ATTI AUTORIZZATIVI PRESENTI PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI SIDERNO RELATIVI ALLA PARTICELLA N. 370 RISULTA CHE I FABBRICATI INSISTENTI SULLA PARTICELLA STESSA SONO CONFORMI SOLO IN PARTE AI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI.

I DUE FABBRICATI DENOMINATI FABBRICATO “A” E FABBRICATO “B” HANNO UNA SUPERFICIE DI INGOMBRO PLANIMETRICO INFERIORE RISPETTO A QUELLA DICHIARATA PER CUI NON SUSSISTONO INGOMBRI NON CONSENTITI, MA I FABBRICATI SONO STATI REALIZZATI IN UNA POSIZIONE DIVERSA RISPETTO AGLI ELABORATI TECNICI DI PROGETTO E LE DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETA' RISULTANO NON CONGRUENTI CON LE INDICAZIONI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL COMUNE DI SIDERNO.

I FABBRICATI SONO DOTATI DI CERTIFICATI DI AGIBILITÀ RILASCIATI IN DATA 14. 04. 2008 RELATIVI ALLE PRATICHE EDILIZIE PER GLI STESSI PRESENTATE E AGLI ATTI AUTORIZZATIVI RILASCIATI.

Per quanto concerne **LA SANABILITÀ** dell'incongruenza determinata dal mancato rispetto delle distanze dal confine di proprietà nella realizzazione dei fabbricati e dalla modifica della posizione dei fabbricati stessi rispetto alle previsioni di progetto si afferma che non è possibile regolarizzare tale incongruenza, perché bisognerebbe demolire e ricostruire i fabbricati nella posizione prevista in progetto.

I due fabbricati risultano **REGOLARMENTE AUTORIZZATI E DOTATI DI CERTIFICATO DI AGIBILITÀ**, PER CUI L'INCONGRUENZA RELATIVA AL POSIZIONAMENTO DEGLI STESSI NON PRESUPPONE LA NON TRASFERIBILITÀ DEL BENE.

• **PARTICELLA N. 371 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**

(COPIA DEGLI ATTI RELATIVI ALL'INDAGINE URBANISTICA RIPORTATI IN ALLEGATO A.4.6)

➤ **particella n. 371 del foglio n. 28 del Comune di Siderno:**

- Copia della pratica edilizia n. **6304/2007** relativa alla particella n. 371 del foglio n. 28 del Comune di Siderno: *RISTRUTTURAZIONE ED ADEGUAMENTO DI UN FABBRICATO IN MURATURA AD UN PIANO F.T. DA ADIBIRE AD AGRITURISMO IN LOCALITÀ OLIVETO DI SIDERNO (RC).*

NESSUN ABUSO RICONTRATO - IN BASE ALLO STATO DI FATTO RILEVATO E ALLO STUDIO DEGLI ATTI AUTORIZZATIVI PRESENTI PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI SIDERNO RELATIVI ALLA PARTICELLA N. 371 RISULTA CHE IL FABBRICATO E'CONFORME AL TITOLO AUTORIZZATIVO RILASCIATO.

• **PARTICELLA N. 329 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**

(COPIA DEGLI ATTI RELATIVI ALL'INDAGINE URBANISTICA RIPORTATI IN ALLEGATO A.4.7)

➤ **particella n. 329 del foglio n. 28 del Comune di Siderno:**

- Copia della pratica edilizia n. **4359/1997** relativa alla particella n. 329 del foglio n. 28 del Comune di Siderno: *COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO IN C.A. A DUE PIANI F.T. OLTRE PIANO SEMINTERRATO IN LOCALITÀ MARINELLO, DA DESTINARE A CIVILE ABITAZIONE (RESIDENZA RURALE) E A LOCALI ACCESSORI PER ATTIVITÀ AGRICOLA.*

- Copia della pratica edilizia n. **4447/1997** relativa alla particella n. 329 del foglio n. 28 del Comune di Siderno: *VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO DEL PIANO SEMINTERRATO, DA LOCALI ACCESSORI PER USO AGRICOLO, AD IMPIANTO OLEARIO A CICLO CONTINUO, DEL FABBRICATO IN LOCALITA' MARINELLO GIA' ASSENTITO CON CONCESSIONE EDILIZIA N. 4359 DEL 30.01.1997.*
- Copia della pratica edilizia n. **4588/1997** relativa alla particella n. 329 del foglio n. 28 del Comune di Siderno: *COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO IN C.A. AL PIANO SEMINTERRATO PER L'AMPLIAMENTO ED IL COMPLETAMENTO DI UN IMPIANTO OLEARIO IN LOCALITA' MARINELLO.*

Il bene censito alla particella n. 329 del foglio n. 28 consiste in un fabbricato di grandi dimensioni su tre livelli: piano seminterrato (**sub. n. 6 categoria D/1 - opificio**), piano terra (**sub. 4 - da definire - e sub. 5 categoria A/2 - abitazione di tipo civile**) e piano primo (**sub. 5 categoria A/2 - abitazione di tipo civile**), con struttura in cemento armato e tamponature in mattoni forati tradizionali.

NESSUN ABUSO RISCONTRATO - IN BASE ALLO STATO DI FATTO RILEVATO E ALLO STUDIO DEGLI ATTI AUTORIZZATIVI PRESENTI PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI SIDERNO RELATIVI ALLA PARTICELLA N. 329 RISULTA CHE IL FABBRICATO E' CONFORME AI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI, SEBBENE ALCUNE DELLE DISTRIBUZIONI INTERNE RISULTINO VARIATE, QUESTO TIPO DI INCOGRUENZA NON INFICIA L'EFFICACIA DEL TITOLO AUTORIZZATIVO.

• **PARTICELLA N. 437 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**

(COPIA DEGLI ATTI RELATIVI ALL'INDAGINE URBANISTICA RIPORTATI IN ALLEGATO A.4.8)

Il fabbricato censito alla particella n. 437 del foglio n. 28 del comune di Siderno risulta essere stato **REALIZZATO IN ASSENZA DI TITOLO AUTORIZZATIVO, IL FABBRICATO QUINDI E' ABUSIVO.**

Per quanto concerne **LA SANABILITA'** dell'abuso determinato dalla realizzazione del fabbricato non autorizzato si afferma che **non sussistono i presupposti per una eventuale richiesta di concessione edilizia in sanatoria**, in quanto l'indice di fabbricabilità (If) previsto per la ZONA OMOGENEA "E2" – AGRICOLA COLLINARE - sulla quale insiste in fabbricato, non prevede la possibilità di realizzazione di ulteriore volumetria.

Inoltre non è possibile fare riferimento al c.d. nuovo condono edilizio ai sensi del D.L. n. 269 del 30. 09. 2003 convertito in Legge n. 326 del 24. 11. 2003, sia in quanto la possibilità di presentazione dell'istanza di condono è scaduta in data 31. 03. 2004 sia perché la volumetria realizzata non rispetta le normative tecniche del settore in materia antisismica.

IL FABBRICATO RISULTA REALIZZATO CON TECNICA COSTRUTTIVA NON CONGRUENTE CON LE NORME TECNICHE DI SETTORE E QUINDI NON REGOLARIZZABILE NE' SOTTO IL PROFILO STRUTTURALE NE' SOTTO IL PROFILO URBANISTICO.

L'INSUSCETTIBILITA' DI SANATORIA IN ASSENZA DI POSSIBILE ADEGUAMENTO ANTISISMICO E' PREVISTA ANCHE DALLA LEGGE SUL NUOVO CONDONO EDILIZIO CHE DI SEGUITO VIENE RIPORTATA.

D.L. n. 269 del 30. 09. 2003 convertito in Legge n. 326 del 24. 11. 2003

Art. 32 comma 27

27. Fermo restando quanto previsto dagli articoli 32 e 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, le opere abusive **non sono comunque suscettibili di sanatoria, qualora:**

a) siano state eseguite dal proprietario o avente causa condannato con sentenza definitiva, per i delitti di cui agli articoli 416-bis, 648-bis e 648-ter del Codice penale o da terzi per suo conto;

b) non sia possibile effettuare interventi per l'adeguamento antisismico, rispetto alle categorie previste per i comuni secondo quanto indicato dalla Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 20 marzo 2003, n. 3274, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana 8 maggio 2003, n. 105;

c) non sia data la disponibilità di concessione onerosa dell'area di proprietà dello Stato o degli enti pubblici territoriali, con le modalità e condizioni di cui all'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e del presente decreto;

d) siano state realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima della esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;

e) siano state realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi degli articoli 6 e 7 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora articoli 13 e 14 del decreto legislativo n. 42 del 2004 - n.d.r.);

f) fermo restando quanto previsto dalla legge 21 novembre 2000, n. 353 e indipendentemente dall'approvazione del piano regionale di cui al comma 1 dell'articolo 3 della citata legge n. 353 del 2000, il comune subordina il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria alla verifica che le opere

non insistano su aree boscate o su pascolo i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco. Agli effetti dell'esclusione dalla sanatoria è sufficiente l'acquisizione di elementi di prova, desumibili anche dagli atti e dai registri del ministero dell'Interno, che le aree interessate dall'abuso edilizio siano state, nell'ultimo decennio, percorse da uno o più incendi boschivi;

g) siano state realizzate nei porti e nelle aree appartenenti al demanio marittimo, lacuale e fluviale, nonché nei terreni gravati da diritti di uso civico.

TERRENI:

- **PARTICELLA N. 13 DEL FOGLIO N. 26 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)
- **NESSUN ABUSO RISCONTRATO**
- **PARTICELLA N. 36 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)
- **NESSUN ABUSO RISCONTRATO**
- **PARTICELLA N. 42 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)
- **NESSUN ABUSO RISCONTRATO**
- **PARTICELLA N. 367 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)
- **NESSUN ABUSO RISCONTRATO**
- **PARTICELLA N. 13 DEL FOGLIO N. 26 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)
- **NESSUN ABUSO RISCONTRATO**
- **PARTICELLA N. 369 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)

Come si evince dal rilievo fotografico effettuato in data 24. 06. 2015 allegato alla presente relazione al punto A. 3. 13, **il terreno censito alla particella n. 369 del foglio n. 28 si trova in posizione antistante la particella n. 370 della stessa ditta, e si presenta come un piazzale che dà l'accesso a quest'ultima particella, libero da ingombri e coltivazioni.**

SULLA PARTICELLA N. 369 DEL FOGLIO N. 28 SI RILEVA LA PRESENZA DI UN **MANUFATTO PRIVO DI TITOLO AUTORIZZATIVO, REALIZZATO IN MODO NON CONFORME ALLA NORMATIVA DI SETTORE**, TRATTASI DI UNA TETTOIA PIUTTOSTO ESTESA (MQ. 260,00 CIRCA) REALIZZATA CON STRUTTURA IN BLOCCHI DI CLS E PROFILATI METALLICI CON COPERTURA IN ETERNIT SU STRUTTURA LIGNEA.

IL MANUFATTO RISULTA NON REGOLARIZZABILE E ASSOLUTAMENTE PRIVO DI QUALSIASI VALORE D'USO. (vedi rilievo fotografico al punto A.3.13 del fascicolo degli allegati)

- **PARTICELLA N. 163 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)
- **NESSUN ABUSO RISCONTRATO**
- **PARTICELLA N. 165 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)
- **NESSUN ABUSO RISCONTRATO**
- **PARTICELLA N. 427 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)
- **NESSUN ABUSO RISCONTRATO**
- **PARTICELLA N. 428 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)
- **NESSUN ABUSO RISCONTRATO**
- **PARTICELLA N. 429 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)
- **NESSUN ABUSO RISCONTRATO**

QUESITO f) "evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di certificazione energetica"

L'attestato di certificazione energetica è stato sostituito dal D.Lgs. 63/2013 con l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), tuttavia quanto di seguito esposto vale anche per il nuovo attestato di prestazione energetica.

L'obbligo di produrre l'ACE, ovvero l'APE, interviene nei seguenti casi:

1) Nuova costruzione e immobili sottoposti a ristrutturazioni importanti

L' APE deve essere prodotto a cura del costruttore sia esso committente della costruzione o società di costruzione che opera direttamente e deve essere allegato alla documentazione per l'agibilità;

2) Compravendita

L' APE deve essere prodotto a cura del proprietario/venditore; il Consiglio Nazionale del Notariato, nella sua nota CNN del 7/8/2013, ha chiarito, devono ritenersi ricomprese, nell'obbligo di allegazione dell'APE, tutte le fattispecie contrattuali di trasferimento a titolo oneroso (es. permuta);

3) Atto di trasferimento a titolo gratuito (successione, donazione)

~~L' APE è prodotto a cura del proprietario dell'immobile;~~ eliminato dal D.L. 145 del 23 dicembre 2013

4) **contratto di locazione (o sub-locazione)**

L'APE è prodotto a cura del proprietario/locatore. Si evidenzia che l'obbligo sussiste solo se si è in presenza di una nuova locazione e non di un rinnovo, proroga o reiterazione di un precedente rapporto di locazione. Resta esonerato, quindi, dall'obbligo il proprietario che rinnova un contratto di locazione stipulato prima del 6 giugno 2013. Secondo la Nota del CNN si deve ritenere applicabile in via estensiva la disciplina dettata per la locazione ai seguenti contratti: leasing (avente ad oggetto un edificio comportante consumo energetico), affitto di azienda (qualora il relativo contratto comprenda anche l'affitto di edifici comportanti consumo energetico).

Nei casi di vendita, locazione ecc. il proprietario deve rendere disponibile l'APE al potenziale acquirente o al nuovo locatario all'avvio delle rispettive trattative se ciò avviene anche tramite un agente immobiliare e consegnarlo alla fine delle medesime (es. rogito); in caso di vendita o locazione prima della sua costruzione/ultimazione il venditore (ma dovrebbe intendersi anche il costruttore) o locatore fornisce evidenza della futura prestazione energetica dell'edificio e produrrà l'APE entro 15 giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità (allegato anche alla richiesta del certificato di agibilità). Nei contratti di vendita o nei nuovi contratti di locazione dovrà inoltre essere inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dia atto di aver ricevuto le informazioni e l'attestazione della prestazione energetica dell'edificio (APE).

La certificazione energetica si applica a tutte le categorie di edifici di cui all'articolo 3, del Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, ossia:

1. Edifici adibiti a residenza e assimilabili:

- abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena, caserme;
- abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili;
- edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari;

2. Edifici adibiti a uffici e assimilabili: pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite anche ad attività industriali o artigianali, purché siano da tali costruzioni incorporabili agli effetti dell'isolamento termico;

3. Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili ivi compresi quelli adibiti a ricovero o cura di minori o anziani nonché le strutture protette per l'assistenza ed il recupero dei tossico-dipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici;

4. Edifici adibiti ad attività ricreative o di culto e assimilabili:

- quali cinema e teatri, sale di riunioni per congressi;
 - quali mostre, musei e biblioteche, luoghi di culto;
 - quali bar, ristoranti, sale da ballo;
- 5. Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili:** quali negozi, magazzini di vendita all'ingrosso o al minuto, supermercati, esposizioni;
- 6. Edifici adibiti ad attività sportive:**
- piscine, saune e assimilabili;
 - palestre e assimilabili;
 - servizi di supporto alle attività sportive;
- 7. Edifici adibiti ad attività scolastiche** a tutti i livelli e assimilabili;
- 8. Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili.**

L'APE non deve essere prodotto per:

- 1. edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzano reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;**
- 2. edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione;**
- 3. fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati** (eccetto le porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione energetica);
- 4. edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi** (eccetto le porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione energetica);
- 5. edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose.**
- 6. gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n.137) e quelli individuati come tali negli strumenti urbanistici, se il rispetto delle prescrizioni implica un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici.**

7. **In caso di edifici o porzioni di edificio in corso di costruzione o non ancora ultimati deve intendersi escluso l'obbligo di certificazione energetica.** Infatti, ai fini dell'applicazione della normativa sulla certificazione energetica degli edifici, la definizione di edificio è direttamente contenuta nel decreto 192/2005, all'art. 2, ove «edificio» viene definito il complesso delle strutture esterne delimitanti uno spazio volumetrico definito, unitamente alle strutture interne che ripartiscono tale volume e i relativi impianti e dispositivi tecnologici. In particolare, il riferimento a questi ultimi ed il riferimento letterale, contenuto nell'art. 6, comma 1, al momento del sorgere dell'obbligo di dotazione dell'attestato di certificazione energetica, coincidente con la fine dei lavori di costruzione, escludono che possa parlarsi di «edificio» qualora lo stesso non sia stato ancora terminato.

VENGONO DI SEGUITO RIPORTATE LE PARTICELLE RELATIVE AI FABBRICATI OGGETTO DELLA PROCEDURA, CON INDICAZIONE DELLA NECESSITA' DI REDAZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DISTINTA PER OGNI SUBALTERNO COMPONENTE LA PARTICELLA.

FABBRICATI:

- **PARTICELLA N. 1713 DEL FOGLIO N. 31 DEL COMUNE DI SIDERNO**

Catasto: **Fabbricati** Comune: **SIDERNO** Codice: **I725**

- Foglio: **31** Particella: **1713** Subalterno: **5**
Categoria C/2 - Classe 1 - Consistenza 240,00 mq – rendita € 421,43

C/2 Magazzini e locali di deposito: NO REDAZIONE A.P.E.

- Foglio: **31** Particella: **1713** Subalterno: **6**
Categoria C/1 - Classe 6 - Consistenza 213,00 mq – rendita € 3.432,17

C/1 Negozi e botteghe : SOGGETTO A REDAZIONE A.P.E.

- Foglio: **31** Particella: **1713** Subalterno: **7**
Categoria C/1 - Classe 6 - Consistenza 151,00 mq – rendita € 2.433,13

C/1 Negozi e botteghe : SOGGETTO A REDAZIONE A.P.E.

- Foglio: **31** Particella: **1713** Subalterno: **11**
Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 35,00 mq – rendita € 68,69

C/6 Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse: NO REDAZIONE A.P.E.

- **PARTICELLA N. 333 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**

Catasto: **Fabbricati** Comune: **SIDERNO** Codice: **1725**

Foglio: **28** Particella: **333** Subalterno: **2**

Categoria D/10 - Classe - - Consistenza - - rendita € 3.188,00

**D/10 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole:
NO REDAZIONE A.P.E.**

(Sono inoltre esclusi:

i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili)

- **PARTICELLA N. 37 (ora n.313) DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**

Catasto: **Fabbricati** Comune: **SIDERNO** Codice: **1725**

- Foglio: **28** Particella: **313** Subalterno: **3**

Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza 6,5 VANI - rendita € 386,05

A/3 Abitazione di tipo economico: SOGGETTO A REDAZIONE A.P.E.

- Foglio: **28** Particella: **313** Subalterno: **4**

Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 4,5 VANI - rendita € 227,76

A/3 Abitazione di tipo economico: SOGGETTO A REDAZIONE A.P.E.

- Foglio: **28** Particella: **313** Subalterno: **5**

Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 4,5 VANI - rendita € 227,76

A/3 Abitazione di tipo economico: SOGGETTO A REDAZIONE A.P.E.

- Foglio: **28** Particella: **313** Subalterno: **6**

Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 4,5 VANI - rendita € 227,76

A/3 Abitazione di tipo economico: SOGGETTO A REDAZIONE A.P.E.

- Foglio: **28** Particella: **313** Subalterno: **7**

Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 4,5 VANI - rendita € 227,76

A/3 Abitazione di tipo economico: SOGGETTO A REDAZIONE A.P.E.

- **PARTICELLA N. 320 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**

Catasto: **Fabbricati** Comune: **SIDERNO** Codice: **1725**

- Foglio: **28** Particella: **320** Subalterno: **4**

Categoria C/3 - Classe 2 - Consistenza mq182,00 - rendita € 554,57

C/3 Laboratori e locali di deposito: NO REDAZIONE A.P.E.

- Foglio: **28** Particella: **320** Subalterno: **5**

Categoria A/2 - Classe 3 - Consistenza 6 vani – rendita € 495,80

A/2 Abitazione di tipo civile: SOGGETTO A REDAZIONE A.P.E.

- Foglio: **28** Particella: **320** Subalterno: **6**
Categoria A/2 - Classe 3 - Consistenza 6 vani – rendita € 495,80

A/2 Abitazione di tipo civile: SOGGETTO A REDAZIONE A.P.E.

- Foglio: **28** Particella: **320** Subalterno: **7**
 - Unità in corso di costruzione: **NO REDAZIONE A.P.E.**
- Foglio: **28** Particella: **320** Subalterno: **8**
 - Unità in corso di costruzione: **NO REDAZIONE A.P.E.**
- Foglio: **28** Particella: **320** Subalterno: **9**
 - Unità in corso di costruzione: **NO REDAZIONE A.P.E.**
- Foglio: **28** Particella: **320** Subalterno: **10**
 - Unità in corso di costruzione: **NO REDAZIONE A.P.E.**
- Foglio: **28** Particella: **320** Subalterno: **11**
 - Unità in corso di costruzione: **NO REDAZIONE A.P.E.**
- Foglio: **28** Particella: **320** Subalterno: **12**
 - Unità in corso di costruzione: **NO REDAZIONE A.P.E.**
- Foglio: **28** Particella: **320** Subalterno: **13**
 - Unità in corso di costruzione: **NO REDAZIONE A.P.E.**

- **PARTICELLA N. 370 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**

Catasto: **Fabbricati** Comune: **SIDERNO** Codice: **1725**

Foglio: **28** Particella: **370**

Categoria D/10 - Classe - - Consistenza - - rendita € 6.818,00

**D/10 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole:
NO REDAZIONE A.P.E.**

(Sono inoltre esclusi:

i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili)

- **PARTICELLA N. 371 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**

Catasto: **Fabbricati** Comune: **SIDERNO** Codice: **1725**

Foglio: **28** Particella: **371**

Categoria D/10 - Classe - - Consistenza - - rendita € 1.558,00

**D/10 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole:
SOGGETTO A REDAZIONE A.P.E.**

(Edifici adibiti ad attività ricreative o di culto e assimilabili: quali bar, ristoranti, sale da ballo.)

• **PARTICELLA N. 329 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**

Catasto: **Fabbricati** Comune: **SIDERNO** Codice: **1725**

Foglio: **28** Particella: **329** Subalterno: **4**

- **Unità in corso di costruzione: NO REDAZIONE A.P.E.**

Foglio: **28** Particella: **329** Subalterno: **5**

Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 10,5 vani – rendita € 732,08

A/2 Abitazione di tipo civile: SOGGETTO A REDAZIONE A.P.E.

Foglio: **28** Particella: **329** Subalterno: **6**

Categoria D/1 - Classe - - Consistenza - - rendita € 2.396,36

D/1 Opifici: SOGGETTO A REDAZIONE A.P.E.

• **PARTICELLA N. 437 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**

Catasto: **Fabbricati** Comune: **SIDERNO** Codice: **1725**

Foglio: **28** Particella: **437** Subalterno: **1**

Categoria A/4 - Classe 2 - Consistenza 3,5 vani – rendita € 110,26

A/4 Abitazione di tipo popolare: SOGGETTO A REDAZIONE A.P.E.

LE PARTICELLE SOTTO ELENcate – TRATTANDOSI DI TERRENI - NON SONO SOGGETTE A
REDAZIONE A.P.E.

- Foglio n. 26, particella n. 13;
- Foglio n. 28, particella n. 36;
- Foglio n. 28, particella n. 42;
- Foglio n. 28, particella n. 367;
- Foglio n. 28, particella n. 369;
- Foglio n. 28, particella n. 163;

- Foglio n. 28, particella n. 165;
- Foglio n. 28, particella n. 427;
- Foglio n. 28, particella n. 428;
- Foglio n. 28, particella n. 429.

QUESITO g) “precisi se gli immobili pignorati sono liberi o meno da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù o altro; in caso affermativo, chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione”

VEDI RISPOSTA AL QUESITO d)

QUESITO h) “indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale”

NON SONO STATI RISCOVTRATI VINCOLI STORICI, ARTISTICI O ALBERGHIERI, FINITURE DI PARTICOLARE PREGIO O DI CARATTERE ORNAMENTALE RIGUARDO I BENI OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA.

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

La sottoscritta C.T.U., con istanza di accesso agli atti prot. n. 46174 del 16.07.2015, ha effettuato una ricerca presso **gli Uffici dell' Agenzia delle Entrate – sede di Locri -** al fine di estrarre copia di tutta la documentazione presente negli archivi relativa ai beni oggetto della presente procedura (contratti registrati in data antecedente al pignoramento).

Sono stati rilevati due vincoli relativi alla particella n. 1713 del foglio di mappa n. 31 del comune di Siderno, oggetto della presente procedura:

- dichiarazione di vincolo per l'uso del porticato del 11. 06. 2002;
- dichiarazione di vincolo di destinazione d'uso del sottotetto del 05. 04 2005.

La documentazione acquisita presso gli Uffici dell' Agenzia delle Entrate relativa alla particella n. 1713 del foglio di mappa n. 31 viene riportata all'ALLEGATO 7 - INDAGINE

PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE: VINCOLI GRAVANTI SULLA PARTICELLA N. 1713, FOGLIO N. 31.

- **PARTICELLA N. 1713 DEL FOGLIO N. 31 DEL COMUNE DI SIDERNO**

Dichiarazione di vincolo per l'uso del porticato del 11. 06. 2002:

la dichiarazione resa in data 11. 06. 2002 dal Sig. kkkkkkkkkkkkkk fa riferimento alla prima pratica edilizia presentata per la realizzazione del fabbricato sito in via dei colli, pratica edilizia n. 5061. Tale dichiarazione, in relazione all'articolo n. 10 – comma n. 21 delle N.T.A. del Comune di Siderno **vincola il portico antistante il fabbricato, al piano terra, ad uso pubblico e in virtù di tale vincolo ne impedisce la chiusura.**

N.T.A. del Comune di Siderno - Art. 10 - comma n. 21: Volume di un fabbricato (mc)

Per i porticati o porzioni di essi, i sottotetti e i volumi tecnici, deve essere registrato e trascritto, prima del rilascio della concessione, regolare vincolo che impedisca qualsiasi genere di chiusura o differente uso degli stessi. Nel caso dei sottotetti, in particolare, devono essere specificate, mediante elaborato da allegare all'atto di vincolo, le destinazioni dei singoli locali, l'unità immobiliare sottostante cui ogni locale è accessorio, o la individuazione come bene comune non suddivisibile.

Dichiarazione di vincolo di destinazione d'uso del sottotetto del 05. 04 2005:

la dichiarazione resa in data 05. 04. 2005 dal Sig. kkkkkkkkkkkkkkkkkk fa riferimento alla pratica edilizia presentata per la realizzazione del fabbricato sito in via dei colli, pratica edilizia n. 5721. Tale dichiarazione, in relazione all'articolo n. 10 - comma n. 21 delle N.T.A. del Comune di Siderno **vincola il sottotetto, al piano secondo, al mantenimento della destinazione d'uso (sottotetto non abitabile locale di sgombero a disposizione dei locali sottostanti destinati ad uso commerciale) - di progetto e al rispetto delle previsioni del progetto stesso.**

N.T.A. del Comune di Siderno - Art. 10 - comma n. 21: Volume di un fabbricato (mc)

Per i porticati o porzioni di essi, i sottotetti e i volumi tecnici, deve essere registrato e trascritto, prima del rilascio della concessione, regolare vincolo che impedisca qualsiasi genere di chiusura o

differente uso degli stessi. Nel caso dei sottotetti, in particolare, devono essere specificate, mediante elaborato da allegare all'atto di vincolo, le destinazioni dei singoli locali, l'unità immobiliare sottostante cui ogni locale è accessorio, o la individuazione come bene comune non suddivisibile.

QUESITO j) “dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente”

NON SI RISCOVTRANO, PER I BENI OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPOVIBILI ALL'ACQUIRENTE.

QUESITO k) “determini il valore commerciale degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo valore), avuto riguardo agli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione – sito nel comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ)”

Il valore commerciale degli immobili verrà determinato applicando la norma UNI 10750/2005 come modificata dalla norma UNI EN 15733/2011 facendo riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

PARTICELLA N. 1713 DEL FOGLIO N. 31 DEL COMUNE DI SIDERNO

Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene adottato il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo T (T/1).

Gruppo T (Unità immobiliari a destinazione terziaria)

T/1 _ Negozi e locali assimilabili.

T/2 _ Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali.

T/3 _ Fabbricati e locali per esercizi sportivi.

T/4 _ Pensioni.

T/5 _ Autosilos, autorimesse e parcheggi a raso di tipo pubblico.

T/6 _ Stalle, scuderie e simili.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Gruppo T (Unità immobiliari a destinazione terziaria)

Superficie commerciale

Il parametro unitario di riferimento viene identificato nel metro quadrato commerciale.

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Superficie delle pertinenze accessorie

Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale delle pertinenze viene proposto il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo T (T/1).

- superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

Locali accessori

Ai fini del calcolo della consistenza viene effettuata la seguente distinzione:

- locali accessori comunicanti con i locali principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna;
- locali accessori non comunicanti.

La superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata come segue:

- al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale;
- al 25% qualora non comunicanti;
- La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 10%, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

PARTICELLA N. 1713 DEL FOGLIO N. 31 DEL COMUNE DI SIDERNO

Catasto: **Fabbricati** Comune: **SIDERNO** Codice: **1725**

Foglio: **31** Particella: **1713** Subalterno: **5**

Categoria C/2 - Classe 1 - Consistenza 240,00 mq – rendita € 421,43

Foglio: **31** Particella: **1713** Subalterno: **6**

Categoria C/1 - Classe 6 - Consistenza 213,00 mq – rendita € 3.432,17

Foglio: **31** Particella: **1713** Subalterno: **7**

Categoria C/1 - Classe 6 - Consistenza 151,00 mq – rendita € 2.433,13

Foglio: **31** Particella: **1713** Subalterno: **11**

Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 35,00 mq – rendita € 68,69

Elenco intestati

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE E CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

PER LA DESCRIZIONE COMPLETA DELL'IMMOBILE VEDI PAG. 24.

- **IL PIANO INTERRATO:**

ha una **superficie utile di mq. 240,00** (corrispondente con la superficie dichiarata in visura catastale) ed un'altezza di **ml. 2,80** ed è adibito a **deposito** per la conservazione degli alimenti a **servizio dell'attività commerciale** posta al **piano terra** dello stesso fabbricato.

LOCALE ACCESSORIO COMUNICANTE CON IL LOCALE PRINCIPALE:

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 143,70 (50% della superficie lorda di mq. 287,40).

- **IL PIANO TERRA:**

Ambiente principale adibito a locale commerciale di prodotti alimentari, ha una superficie utile di mq. 222,90 (metratura dichiarata in visura catastale mq. 213,00).

- **LOCALE PRINCIPALE: SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 293,70 (superficie lorda)**

- **CORTE DEL FABBRICATO** dotata di ingresso carrabile dalla via Reggio, la corte ha una **superficie utile di mq. 78,00.**

AREA DI PERTINENZA ESCLUSIVA DEL LOCALE PRINCIPALE (T/1):

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 18,78 (20% della superficie lorda di mq. 93,93).

- **PORTICO** della superficie di mq. 111,40.

AREA DI PERTINENZA ESCLUSIVA DEL LOCALE PRINCIPALE (T/1)::

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 22,28 (20% della superficie lorda di mq. 111,40).

- **IL PIANO PRIMO:**

La parte coperta adibita a locale commerciale ha una **superficie utile di mq. 151,00** e **altezza di ml. 2,86.** Parte del piano primo è adibita a **terrazzo** per una **superficie utile di mq. 168,70.**

- **LOCALE PRINCIPALE: SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 182,20 (superficie lorda).**

- **TERRAZZA:**

AREA DI PERTINENZA ESCLUSIVA DEL LOCALE PRINCIPALE (T/1):

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 33,90 (20% della superficie lorda di mq. 169,50).

- **IL PIANO SECONDO (MANSARDA):**

Unità immobiliare in corso di costruzione dichiarato in pratica edilizia come locale **deposito** a servizio dell'attività principale sita al piano terra, con vincolo di

destinazione d'uso. L'ambiente ha una superficie utile prevista di mq. 289,80 circa ed una superficie da adibire a terrazzo prevista di mq. 49,40 circa.

- **DEPOSITO IN CORSO DI COSTRUZIONE:**

LOCALE ACCESSORIO NON COMUNICANTE CON IL LOCALE PRINCIPALE:

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 100,58 [percentuale utilizzata per il calcolo della superficie commerciale dovuta allo stato dell'unità immobiliare (in corso di costruzione) : 30% della superficie lorda di mq. 335,28.]

- **TERRAZZA:**

AREA DI PERTINENZA ESCLUSIVA DEL LOCALE ACCESSORIO (T/2):

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 5,61 [percentuale utilizzata per il calcolo della superficie commerciale dovuta allo stato dell'unità immobiliare (in corso di costruzione) : 10% della superficie lorda di mq. 56,10.]

Si segnala, inoltre, che all'interno dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni della particella n. 1713 del foglio di mappa n. 31 non trova riscontro il subalterno n. 11 che invece risulta in visura come vano di mq. 35,00 al piano terra, categoria C/6, via Carlo Pisacane 15. Il subalterno, in fase di sopralluogo, non è stato identificato.

VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:

ESTRATTO DELLA BANCA DATI O. M. I.

(Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio)

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 2

Provincia: **REGGIO CALABRIA**

Comune: **SIDERNO**

Fascia/zona: **Centrale/C. SO UMBERTO II, V. ANTONIO GRAMSCI, MILETO ,C. SO VITTORIO EMANUELE II, V. SORRENTINO, COLOMBO, MICHELE BELLO - P. ZZA VITTORIO VENETO**

Codice di zona: **B1**

Microzona catastale n.: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Commerciale**

VALORE DI MERCATO NEGOZI:

MIN: €/MQ 950,00

MAX: €/MQ 1.400,00

VALORE DI LOCAZIONE:

MIN: €/MQ X MESE: 6,3

MAX: €/MQ X MESE: 9,3

TENUTO CONTO DELLA POSIZIONE CENTRALE DEL FABBRICATO ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO DEL COMUNE DI SIDERNO, DELLE CONDIZIONI CONSERVATIVE DELLO STESSO, DELLA CORRISPONDENZA AI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI, DEGLI AFFACCI, DEL PIANO E DELLE

FINITURE DEL FABBRICATO STESSO, SI EFFETTUA LA SEGUENTE VALUTAZIONE IN RIFERIMENTO ALLA DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO.

- **PIANO TERRA CON DEPOSITO AL PIANO INTERRATO E PERTINENZE: VALORE €/MQ APPLICATO: €/MQ 1.400,00**
- **PIANO PRIMO CON PERTINENZE: VALORE €/MQ APPLICATO: €/MQ 1.250,00**
- **PIANO SECONDO CON PERTINENZE: VALORE €/MQ APPLICATO: €/MQ 1.250,00**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

- **PIANO INTERRATO: DEPOSITO - LOCALE ACCESSORIO COMUNICANTE CON IL LOCALE PRINCIPALE:**
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 143,70 (50% della superficie lorda di mq. 287,40).

- **PIANO TERRA: LOCALE PRINCIPALE:**
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 293,70 (superficie lorda)
 - **CORTE DEL FABBRICATO: AREA DI PERTINENZA ESCLUSIVA DEL LOCALE PRINCIPALE (T/1):**
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 18,78 (20% della superficie lorda di mq. 93,93).
 - **PORTICO: AREA DI PERTINENZA ESCLUSIVA DEL LOCALE PRINCIPALE (T/1)::**
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 22,28 (20% della superficie lorda di mq. 111,40).

TOTALE MQ 478,46

- **PIANO PRIMO:**
LOCALE PRINCIPALE:
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 182,20 (superficie lorda).
 - **TERRAZZA:**
AREA DI PERTINENZA ESCLUSIVA DEL LOCALE ACCESSORIO (T/1):
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 33,90 (20% della superficie lorda di mq. 169,50).

TOTALE MQ 216,10

- **PIANO SECONDO:**
 - **DEPOSITO IN CORSO DI COSTRUZIONE:**
LOCALE ACCESSORIO NON COMUNICANTE CON IL LOCALE PRINCIPALE:
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 100,58 [percentuale utilizzata per il calcolo della superficie commerciale dovuta allo stato dell'unità immobiliare (in corso di costruzione) : 30% della superficie lorda di mq. 335,28.]
 - **TERRAZZA:**
AREA DI PERTINENZA ESCLUSIVA DEL LOCALE ACCESSORIO (T/2):

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 5,61 [percentuale utilizzata per il calcolo della superficie commerciale dovuta allo stato dell'unità immobiliare (in corso di costruzione) : 10% della superficie lorda di mq. 56,10.]

TOTALE MQ 106,19

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA: (MQ 143,70 + MQ 293,70 + MQ 18,78 + MQ 22,28) + (MQ 182,20 + MQ 33,90) + (MQ 100,58 + MQ 5,61) = MQ 800,75

(SUPERFICIE COMMERCIALE) MQ 478,46 X (VALORE DI RIFERIMENTO) €/MQ 1.400,00 =

€ 669.844,00

(SUPERFICIE COMMERCIALE) MQ 216,10 X (VALORE DI RIFERIMENTO) €/MQ 1.250,00 =

€ 270.125,00

(SUPERFICIE COMMERCIALE) MQ 106,19 X (VALORE DI RIFERIMENTO) €/MQ 1.250,00 =

€ 132.737,50

IL FABBRICATO CENSITO ALLA PARTICELLA N. 1713 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 31 DEL
COMUNE DI SIDERNO HA UN VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO DI € 1.072.706,50
(diconsi euro unmilionesettanduemilasettecentosei/50)

SUDDIVISIONE IN LOTTI:

Si precisa che il fabbricato, essendo composto da più piani, di cui il primo ed il secondo serviti da scala esterna, ai fini della vendita, può essere diviso in lotti.

LOTTO 1) PIANO INTERRATO + PIANO TERRA (sub 5 e sub 6)

- PIANO INTERRATO: DEPOSITO - LOCALE ACCESSORIO COMUNICANTE CON IL LOCALE PRINCIPALE:

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 143,70 (50% della superficie lorda di mq. 287,40).

- PIANO TERRA: LOCALE PRINCIPALE:

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 293,70 (superficie lorda)

- CORTE DEL FABBRICATO: AREA DI PERTINENZA ESCLUSIVA DEL LOCALE PRINCIPALE (T/1):

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 18,78 (20% della superficie lorda di mq. 93,93).

- PORTICO: AREA DI PERTINENZA ESCLUSIVA:

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 22,28 (20% della superficie lorda di mq. 111,40).

SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 1) MQ 143,70 + MQ 293,70 + MQ 18,78 + MQ 22,28 = MQ 478,46

(SUPERFICIE COMMERCIALE) MQ 478,46 X (VALORE DI RIFERIMENTO) €/MQ 1.400,00 =

€ 669.844,00

IL LOTTO 1) DEL FABBRICATO CENSITO ALLA PARTICELLA N. 1713 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 31
DEL COMUNE DI SIDERNO HA UN VALORE COMMERCIALE DI € 669.844,00
(diconsi euro seicentosessantannovemilaottocentoquarantaquattro/00)

LOTTO 2) PIANO PRIMO (sub 7)

LOCALE PRINCIPALE:

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 182,20 (superficie lorda).

• TERRAZZA:

AREA DI PERTINENZA ESCLUSIVA DEL LOCALE ACCESSORIO (T/1):

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 33,90 (20% della superficie lorda di mq. 169,50).

SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 2) MQ 182,20 + MQ 33,90= MQ 216,10

(SUPERFICIE COMMERCIALE) MQ 216,10 X (VALORE DI RIFERIMENTO) €/MQ 1.250,00 =

€ 270.125,00

IL LOTTO 2) DEL FABBRICATO CENSITO ALLA PARTICELLA N. 1713 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 31
DEL COMUNE DI SIDERNO HA UN VALORE COMMERCIALE DI € 270.125,00
(diconsi euro duecentosettantamilacentovecicianque/00)

LOTTO 3) PIANO SECONDO (unità in corso di costruzione)

• DEPOSITO IN CORSO DI COSTRUZIONE:

LOCALE ACCESSORIO NON COMUNICANTE CON IL LOCALE PRINCIPALE:

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 100,58 [percentuale utilizzata per il calcolo della superficie commerciale dovuta allo stato dell'unità immobiliare (in corso di costruzione) : 30% della superficie lorda di mq. 335,28.]

• TERRAZZA:

AREA DI PERTINENZA ESCLUSIVA DEL LOCALE ACCESSORIO (T/2):

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 5,61 [percentuale utilizzata per il calcolo della superficie commerciale dovuta allo stato dell'unità immobiliare (in corso di costruzione) : 10% della superficie lorda di mq. 56,10.]

DESTINATO A STALLA BOVINI E DEPOSITO, DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA CONDONABILE DI MQ 342,00)

Dall' analisi dei titoli autorizzativi risulta che la parte di fabbricato soggetta a condono è conforme al titolo autorizzativo rilasciato ma esiste una difformità che consiste nella copertura del piazzale. Nella pratica di condono edilizio, infatti, è stato dichiarato un piazzale scoperto, in realtà il piazzale è stato coperto con una struttura in metallo, per cui è stata realizzata ulteriore cubatura non autorizzata con concessione edilizia in sanatoria n. 974/2010.

Il fabbricato, composto da due corpi di fabbrica, risulta attualmente inutilizzato anche se in discrete condizioni conservative.

- Il primo corpo di fabbrica ha una superficie coperta di mq. 378, 92 compresi i due locali a servizio dei recinti, ed un'altezza media di ml. 3,71.
- Il secondo corpo di fabbrica ha una superficie di mq. 760,00, ed un'altezza media di ml. 4,80, per una superficie coperta complessiva di mq. 1.138,92.

SI PROCEDERÀ ALLA STIMA DEL SUBALTERNO 2/A DETERMINANDO IL VALORE COMMERCIALE DEL BENE.

I FABBRICATI CORRISPONDENTI AI SUBALTERNI 2/B, 2/C, 2/D, 2/E, 2/F, 2/G, 2/H SONO PRIVI DI TITOLO AUTORIZZATIVO E RISULTANO NON SANABILI, PER CUI SI PROCEDERÀ ALLA STIMA DEI PREDETTI FABBRICATI COME DA DISPOSIZIONE RIPORTATA AL QUESITO e) DELL'ORDINANZA DI NOMINA DEL C.T.U.:

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

- SUBALTERNO 2/A

Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene adottato il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo Z.

Gruppo Z (Unità immobiliari a destinazione terziaria produttiva e diversa)

Z/1 _ Unità immobiliari per funzioni produttive.

Z/2 _ Unità immobiliari per funzioni produttive connesse all'agricoltura.

Z/3 _ Unità immobiliari per funzioni terziario_commerciali.

Z/4 _ Unità immobiliari per funzioni terziario_direzionali.

Z/5 _ Unità immobiliari per funzioni ricettive.

Z/6 _ Unità immobiliari per funzioni culturali e per lo spettacolo.

Z/7 _ Stazioni di servizio e per la distribuzione dei carburanti agli autoveicoli.

Z/8 _ Posti barca compresi in porti turistici.

Z/9 _ Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo.

Z/10 _ Unità immobiliari a destinazione residenziale o terziaria, non censibili nelle categorie dei gruppi R e T, per la presenza di caratteristiche non ordinarie, ovvero unità immobiliari non riconducibili, per destinazione, alle altre categorie del gruppo Z.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Gruppo Z (Unità immobiliari a destinazione terziaria produttiva e diversa)

Superficie commerciale

Il parametro unitario di riferimento viene identificato nel metro quadrato commerciale.

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Superficie delle pertinenze accessorie

Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene proposto il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo T (T/1).

- superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

Locali accessori

Ai fini del calcolo della consistenza viene effettuata la seguente distinzione:

- locali accessori comunicanti con i locali principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna;
- locali accessori non comunicanti.

La superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata come segue:

- al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale;
- al 25% qualora non comunicanti;
- La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 10%.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

• CORPO DI FABBRICA N.1 – STALLA PER BOVINI -

LOCALE PRINCIPALE: SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 378,92 (superficie lorda)

• CORPO DI FABBRICA N.2 - PIAZZALE COPERTO – RECINTO -

AREA DI PERTINENZA ESCLUSIVA DEL LOCALE PRINCIPALE:

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 76,00 (10% della superficie lorda di mq. 760,00)

VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:

ESTRATTO DELLA BANCA DATI O. M. I.

(Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio)

Provincia: **REGGIO CALABRIA**

Comune: **SIDERNO**

Fascia/zona: **Extraurbana/FRAZIONI DONISI, MIRTO, GONIA, GRAPPIDARO E TERRITORIO URBANIZZATO CIRCOSTANTE IN ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE E COLLINARE**

Codice di zona: **R1**

Microzona catastale n.: **0**

Tipologia prevalente: **Non presente**

Destinazione: **Produttiva**

VALORE DI MERCATO CAPANNONI TIPICI

MIN: €/MQ 385,00

MAX: €/MQ 550,00

VALORE DI LOCAZIONE:

MIN: €/MQ X MESE: 2,00

MAX: €/MQ X MESE: 3,00

TENUTO CONTO DELLA POSIZIONE DEL FABBRICATO ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO DEL COMUNE DI SIDERNO, DELLE CONDIZIONI CONSERVATIVE DELLO STESSO, DELLA CORRISPONDENZA AI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI, SI EFFETTUA LA SEGUENTE VALUTAZIONE IN RIFERIMENTO ALLA DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO.

STALLA PER BOVINI E PERTINENZE: VALORE €/MQ APPLICATO: €/MQ 450,00

- **STALLA PER BOVINI – LOCALE PRINCIPALE: SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 378,92**
- **PIAZZALE COPERTO - AREA DI PERTINENZA ESCLUSIVA:
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 76,00 (10% della superficie lorda di mq. 760,00).**

SUPERFICIE COMMERCIALE: MQ 378,92 + MQ 76,00 = MQ 454,92

(SUPERFICIE COMMERCIALE) MQ 454,92 X (VALORE DI RIFERIMENTO) €/MQ 450,00 =

€ 204.714,00

IL SUBALTERNO 2/A DELLA PARTICELLA N. 333 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO HA UN VALORE COMMERCIALE DI € 204.714,00

(diconsi euro duecentoquattromilasettecentoquattordici/00)

- SUBALTERNI 2/B, 2/C, 2/D, 2/E, 2/F, 2/G, 2/H

"[...] In caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione

(ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tal fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione)."

- SUBALTERNO 2/D

L'unico fabbricato insistente sulla particella n. 333 che può possedere un valore economico d'uso fino alla demolizione è il capannone censito al subalterno 2/D. Tale fabbricato versa in buone condizioni conservative e può essere utilizzato per una eventuale attività agricola fino alla demolizione.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

CAPANNONE: SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 757,00 (superficie lorda)

VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:

ESTRATTO DELLA BANCA DATI O. M. I.

(Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio)

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: SIDERNO

Fascia/zona: Extraurbana/FRAZIONI DONISI, MIRTO, GONIA, GRAPPIDARO E TERRITORIO URBANIZZATO CIRCOSTANTE IN ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE E COLLINARE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Produttiva

VALORE DI MERCATO CAPANNONI TIPICI

MIN: €/MQ 385,00

MAX: €/MQ 550,00

VALORE DI LOCAZIONE:

MIN: €/MQ X MESE: 2,00

MAX: €/MQ X MESE: 3,00

TENUTO CONTO DELLA POSIZIONE DEL FABBRICATO ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO DEL COMUNE DI SIDERNO, DELLE CONDIZIONI conservative DELLO STESSO, DELLA CORRISPONDENZA AI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI, SI EFFETTUA LA SEGUENTE VALUTAZIONE IN RIFERIMENTO ALLA DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO.

VALORE DI LOCAZIONE €/MQ APPLICATO: €/MQ 1,50

(SUPERFICIE COMMERCIALE) MQ 757,00 X (VALORE DI LOCAZIONE) €/MQ 1,50 = € 1.135,50

VALORE ECONOMICO D'USO: € 1.135,50 X 60 MESI = € 68.130,00

**IL SUBALTERNO 2/D DELLA PARTICELLA N. 333 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI
SIDERNO HA UN VALORE ECONOMICO D'USO DI € 68.130,00
(diconsi euro sessantottomilacentotrenta/00)**

I fabbricati censiti ai subalterni 2/B, 2/C, 2/E, 2/F, 2/G, risultano essere stati realizzati in assenza di titolo autorizzativo, quindi abusivamente, tali manufatti non possono essere soggetti a sanatoria perché costruiti con tecniche e materiali non compatibili con le vigenti normative tecniche di settore, sia sotto il profilo urbanistico che sotto il profilo strutturale.

I fabbricati predetti, inoltre, non possiedono valore economico d'uso perché le condizioni di conservazione degli stessi non sono compatibili con un eventuale utilizzo. Per i motivi sopra esposti, come indicato al quesito e) dell'ordinanza di nomina della sottoscritta C.T.U., si procederà alla valutazione del terreno sul quale insistono i fabbricati predetti, detraendo da tale valutazione il costo di demolizione dei fabbricati stessi.

- STIMA DEI COSTI DI DEMOLIZIONE

la stima dei costi di demolizione dei fabbricati abusivi e non sanabili viene effettuata facendo riferimento al prezzario delle opere edili della regione Calabria, precisamente alle voci relative alla demolizione di fabbricati con struttura corrispondente a quella dei fabbricati oggetto della procedura.

VOCI DA PREZZARIO OPERE EDILI REGIONE CALABRIA – DEMOLIZIONE DI FABBRICATI –

PR.R.00210.010.a

Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature ed inoltre ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte. Eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica: **per fabbricati con strutture verticali in legno, muratura e ferro, vuoto per pieno** _____ **€/mc 13,25**

PR.R.00210.010.b

Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature ed inoltre ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte. Eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata,

con esclusione degli oneri di discarica: per fabbricati con strutture verticali in cemento armato e misto cemento armato e muratura, vuoto per pieno _____ €/mc 16,52

CALCOLO DELLE VOLUMETRIE:

- SUBALTERNO 2/B: Mq. 496,40 x hm ml 3,40 = mc 1.687,76
- SUBALTERNO 2/C: Mq. 230,00 x hm ml 2,76 = mc 634,80
- SUBALTERNO 2/D: Mq. 757,00 x hm ml 3,15 = mc 2.384,55
- SUBALTERNO 2/E: Mq. 60,40 x hm ml 2,00 = mc 120,80
- SUBALTERNO 2/F: Mq. 65,70 x hm ml 3,31 = mc 217,46
- SUBALTERNO 2/G: Mq. 458,50 x hm ml 2,75 = mc 1.260,87
Mq. 215,16 x hm ml 3,21 = mc 690,66

COSTI DI DEMOLIZIONE:

- SUBALTERNO 2/B: mc 1.687,76 x €/mc 13,25 = € 22.362,82
- SUBALTERNO 2/C: mc 634,80 x €/mc 13,25 = € 8.411,10
- SUBALTERNO 2/D: mc 2.384,55 x €/mc 16,52 = € 39.392,76
- SUBALTERNO 2/E: mc 120,80 x €/mc 13,25 = € 1.600,60
- SUBALTERNO 2/F: mc 217,46 x €/mc 13,25 = € 2.881,34
- SUBALTERNO 2/G: (mc 1.260,87 + mc 690,66) x €/mc 13,25 = € 25.857,77

TOTALE _____ **€ 100.506,39**

**IL COSTO DI DEMOLIZIONE DEI SUBALTERNI NON SANABILI RELATIVI ALLA PARTICELLA N. 333
DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 AMMONTA AD € 100.506,39
(dicansi euro centomilacinquecentosei/39)**

- STIMA DELLA SUPERFICIE RESIDUA DEL TERRENO DELLA PARTICELLA N.333

La particella n. 333 del foglio n. 28 ha le seguenti dimensioni:

TOTALE PARTICELLA MQ 25.854,00

Sulla particella n. 333 insistono tre fabbricati dei quali è necessario sottrarre l'ingombro planimetrico rispetto alla superficie totale del terreno, i fabbricati predetti sono:

p.lla 333, sub 2/A - p.lla 313 - p.lla 437

INGOMBRI PLANIMETRICI:

1. p.lla 333, sub 2/A:

- STALLA PER BOVINI – LOCALE PRINCIPALE: MQ 378,92
- PIAZZALE COPERTO - SUPERFICIE MQ 760,00

TOTALE SUPERFICIE COPERTA: MQ 1.138,92

2. p.lla 313: TOTALE SUPERFICIE COPERTA: MQ 219,28

3. p.lla 437: TOTALE SUPERFICIE COPERTA: MQ 118,40

SUPERFICIE RESIDUA DELLA PARTICELLA N. 333:

MQ 25.854,00 - MQ 1.138,92 - MQ 219,28 - MQ 118,40 = MQ 24.377,40

TOTALE SUPERFICIE DELLA PARTICELLA N. 333

DI CUI STIMARE IL VALORE COMMERCIALE: MQ 24.377,40

- IL VALORE DI STIMA

Il terreno della particella n. 333 del foglio di mappa n. 28 non è catastalmente classificato secondo la coltura praticata, in quanto la particella viene definita attraverso la destinazione dei subalterni su di essa insistenti. **Essendo però, di fatto, in atto una coltura mista, in parte seminativo irriguo ed in parte uliveto irriguo**, si procederà alla valutazione del terreno facendo una media del valore dei terreni basandosi sulla **tabella dei VALORI AGRICOLI MEDI** DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA – ANNO 2014 – in riferimento alle colture predette.

(ALLEGATO 8 – TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA – ANNO 2014)

- SEMINATIVO IRRIGUO: €/HA 16.850,00 (€/MQ 1,68)
- ULIVETO IRRIGUO: €/HA 32.000,00 (€/MQ 3,20)

IN BASE ALLA POSIZIONE DEL TERRENO, ALLO STATO DI MANUTENZIONE, ALLA PRESENZA DI ACQUA PER IRRIGAZIONE, E ALLA LIMITROFA AZIENDA AGRICOLA IL VALORE DI STIMA E' IL SEGUENTE: €/MQ 2,80

SUPERFICIE RESIDUA DELLA PARTICELLA N. 333: MQ 24.377,40

STIMA DELLA SUPERFICIE RESIDUA DEL TERRENO: MQ 24.377,40 X €/MQ 2,80 = € 68.256,72

(diconsi euro sessantottomiladuecentocinquantasei/72)

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DELLA PARTICELLA N. 333 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DETRATTI I COSTI DI DEMOLIZIONE:

- IL SUBALTERNO 2/A DELLA PARTICELLA N. 333 HA UN VALORE COMMERCIALE DI € 204.714,00

- IL SUBALTERNO 2/D DELLA PARTICELLA N. 333 HA UN VALORE ECONOMICO D'USO DI € 68.130,00
- IL COSTO DI DEMOLIZIONE DEI SUBALTERNI NON SANABILI AMMONTA AD € 100.506,39
- IL VALORE COMMERCIALE DELLA SUPERFICIE RESIDUA DEL TERRENO AMMONTA AD € 68.256,72

VALORE COMMERCIALE DEL SUB 2/A + VALORE DEL TERRENO:

$$€ 204.714,00 + € 68.256,72 + 68.130,00 = € 341.100,72$$

VALORE COMMERCIALE DELLA PARTICELLA N. 333 DETRATTI I COSTI DI DEMOLIZIONE:

$$€ 341.100,72 - € 100.506,39 = € 240.594,33$$

**LA PARTICELLA N. 333 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO HA UN
VALORE COMMERCIALE DI € 240.594,33**

(diconsi euro duecentoquarantamilacinquecentonovantaquattro/33)

SUDDIVISIONE IN LOTTI:

Per quanto riguarda la possibile suddivisione in lotti della particella n. 333, si specifica che i subalterni utilizzabili ai fini della vendita e/o locazione (sub 2/A e sub 2/D) sono raggiungibili solamente attraversando la particella stessa, per cui è ragionevole ipotizzare l'apposizione di una servitù di passaggio al momento della vendita e/o locazione a seconda delle esigenze del soggetto subentrante.

PARTICELLA N. 313 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO

Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene adottato il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo R(R/1).

Gruppo R

**(Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato
e locali destinati a funzioni complementari)**

R/1 _ Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.

R/2 _ Abitazioni in villino e in villa.

R/3 _ Abitazioni tipiche dei luoghi.

R/4 _ Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli.

CRITERI DI VALUTAZIONE

**Gruppo R (Unità Immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato
e locali destinati a funzioni complementari)**

Superficie commerciale:

a) Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

- del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

- del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.
- Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;

- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostрина, dall'ascensore, dai cavedi, ecc)
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

PARTICELLA N. 313 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO

Catasto: **Fabbricati** Comune: **SIDERNO** Codice: **1725**

Foglio: **28** Particella: **313** Subalterno: **3**
 Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza 6,5 VANI – rendita € 386,05

Foglio: **28** Particella: **313** Subalterno: **4**
 Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 4,5 VANI – rendita € 227,76

Foglio: **28** Particella: **313** Subalterno: **5**
 Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 4,5 VANI – rendita € 227,76

Foglio: **28** Particella: **313** Subalterno: **6**
 Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 4,5 VANI – rendita € 227,76

Foglio: **28** Particella: **313** Subalterno: **7**
 Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 4,5 VANI – rendita € 227,76

Elenco Intestati

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE

PER LA DESCRIZIONE COMPLETA DELL'IMMOBILE VEDI PAG. 33.

(Si segnala la difformità della planimetria catastale del subalterno n. 3 rispetto allo stato di fatto rilevato dalla sottoscritta C.T.U. in sede di sopralluogo, si rileva infatti la presenza di un volume esterno alla sagoma del fabbricato depositata all'Agenzia del territorio. Il volume predetto è stato realizzato in epoca posteriore rispetto alla realizzazione dell'intero fabbricato, condiste in un volume di superficie lorda di mq. 8,10 ed altezza media ml.2,40 e non è mai stato dichiarato per l'aggiornamento della sagoma del fabbricato e della planimetria catastale del subalterno.)

L'immobile in oggetto è a tre piani fuori terra. I subalterni, dislocati ai diversi piani, sono serviti da una scala esterna in cemento armato posta sul prospetto principale che, tramite un ballatoio permette l'accesso alle unità immobiliari. Il piano terra è composto da un'unica unità immobiliare (sub 3) adibita a civile abitazione. Il piano primo è composto da due unità immobiliari (sub 4 e sub 5) adibite a civile abitazione con accesso dal ballatoio, la stessa distribuzione si riscontra al piano secondo, dove si trovano il sub 6 ed il sub 7.

Come già segnalato solo il piano terra dell'immobile risulta concesso con titolo autorizzativo, mentre i piani primo e secondo sono stati realizzati in assenza di titolo autorizzativo e per tale motivo risultano abusivi e non sanabili [vedi risposta ai quesiti c) ed e) riguardo la conformità dei manufatti alle licenze e riguardo la possibilità di sanatoria].

Si procede, quindi, alla QUANTIFICAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE AL PIANO TERRA DELL'IMMOBILE (sub 3) e alla QUANTIFICAZIONE DEL VALORE D'USO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI POSTE AL PIANO PRIMO E AL PIANO SECONDO (sub 4 – 5 – 6 – 7) FINO ALLA DEMOLIZIONE. come da disposizione riportata al quesito e) dell'ordinanza di nomina del C.T.U.:

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

- SUBALTERNO 3 – piano terra

Posta al piano terra del fabbricato, l'unità immobiliare è composta da: ingresso, due bagni, corridoio, soggiorno, quattro camere da letto ed un piccolo vano realizzato in un secondo momento rispetto alla realizzazione dell'intero fabbricato, al quale non è stato possibile accedere per il rilievo interno, le misure sono state ricavate dall'esterno. Tutti gli ambienti sono aerati ed illuminati naturalmente e hanno un'altezza di ml. 2,97.

Gli ambienti dell'unità immobiliare hanno le seguenti superfici utili:

- Ingresso: mq 13,70
- Bagno 1: mq 6,15
- Bagno 2: mq 5,90
- Camera 1: mq 25,40
- Camera 2: mq 23,40
- Camera 3: mq 21,50
- Camera 3: mq 18,00
- Corridoio: mq 6,10
- Soggiorno: mq 23,10
- Vano rilevato dall'esterno (superficie lorda mq. 8,10)

Il totale della superficie utile dell'appartamento è di mq 143,25

(escluso vano non rilevato internamente)

Il totale della superficie lorda dell'appartamento è di mq 181,95

L'altezza dell'interpiano dell'appartamento è di ml. 2,97

LA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE CORRISPONDE ALLA SUPERFICIE LORDA DELL'APPARTAMENTO CHE EQUIVALE MQ 181,95

VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:

ESTRATTO DELLA BANCA DATI O. M. I.

(Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio)

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: SIDERNO

Fascia/zona: Extraurbana/FRAZIONI DONISI, MIRTO, GONIA, GRAPPIDARO E TERRITORIO URBANIZZATO CIRCOSTANTE IN ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE E COLLINARE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

VALORE DI MERCATO

MIN: €/MQ 500,00

MAX: €/MQ 700,00

VALORE DI LOCAZIONE:

MIN: €/MQ X MESE: 1,7

MAX: €/MQ X MESE: 2,3

TENUTO CONTO DELLA POSIZIONE DEL FABBRICATO ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO DEL COMUNE DI SIDERNO, DELLE CONDIZIONI CONSERVATIVE DELLO STESSO, DEL PIANO, DELLE RIFINITURE RICONTRATE E DELLA CORRISPONDENZA AI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI, SI EFFETTUA LA SEGUENTE VALUTAZIONE IN RIFERIMENTO ALLA DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO.

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO: VALORE €/MQ APPLICATO: €/MQ 380,00

(SUPERFICIE COMMERCIALE) MQ 181,95 X (VALORE DI RIFERIMENTO) €/MQ 380,00 =

€ 69.141,00

IL SUBALTERNO 3 DELLA PARTICELLA N. 313 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO HA UN VALORE COMMERCIALE DI € 69.141,00
(diconsi euro sessantanovemilacentoquarantuno/00)

I SUBALTERNI 4 – 5 – 6 – 7 – VERRANNO VALUTATI IN BASE AL VALORE ECONOMICO D'USO DEGLI STESSI PER CINQUE ANNI.

- SUBALTERNO 4 – piano primo

L'unità immobiliare, collocata al piano primo dell'immobile, è servita dalla scala esterna e dal ballatoio. L'unità immobiliare è composta da: ingresso - soggiorno, cucina, bagno e due camere da letto. Tutti gli ambienti sono aerati ed illuminati naturalmente e hanno un'altezza di ml. 2,97.

Gli ambienti dell'unità immobiliare hanno le seguenti superfici utili:

- o Ingresso - soggiorno: mq 22,80
- o Bagno 1: mq 5,00
- o Cucina: mq 17,45
- o Camera 1: mq 14,30
- o Camera 2: mq 14,00

Il totale della superficie utile dell'appartamento è di mq 73,55

Il totale della superficie lorda dell'appartamento è di mq 85,90

L'altezza dell'interpiano dell'appartamento è di ml. 2,97

LA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE CORRISPONDE ALLA SUPERFICIE LORDA DELL'APPARTAMENTO CHE EQUIVALE MQ 85,90

VALORE ECONOMICO D'USO DELL'IMMOBILE:

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

VALORE DI MERCATO
MIN: €/MQ 500,00
MAX: €/MQ 700,00

VALORE DI LOCAZIONE:
MIN: €/MQ X MESE: 1,7
MAX: €/MQ X MESE: 2,3

TENUTO CONTO DELLA POSIZIONE DEL FABBRICATO ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO DEL COMUNE DI SIDERNO, DELLE CONDIZIONI CONSERVATIVE DELLO STESSO, DEL PIANO, DELLE RIFINITURE RISCOSTRATE E DELLA CORRISPONDENZA AI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI, SI EFFETTUA LA SEGUENTE VALUTAZIONE IN RIFERIMENTO ALLA DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO.

- ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO: VALORE DI LOCAZIONE €/MQ APPLICATO: €/MQ 2,00
- (SUPERFICIE COMMERCIALE) MQ 85,90 X (VALORE DI LOCAZIONE) €/MQ 2,00 = € 171,80
- (VALORE DI LOCAZIONE) € 171,80 X 60 MESI = € 10.308,00

IL SUBALTERNO 4 DELLA PARTICELLA N. 313 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI
SIDERNO HA UN VALORE ECONOMICO D'USO DI € 10.308,00

(diconsi euro diecimilatrecentootto/00)

- **SUBALTERNO 5 – piano primo**

L'unità immobiliare, collocata al piano primo dell'immobile ed è perfettamente speculare rispetto all'unità immobiliare posta accanto e censita al subalterno 4. L'unità immobiliare è composta da: ingresso - soggiorno, cucina, bagno e due camere da letto. Tutti gli ambienti sono aerati ed illuminati naturalmente e hanno un'altezza di ml. 2,97.

Gli ambienti dell'unità immobiliare hanno le seguenti superfici utili:

- o Ingresso - soggiorno: mq 24,16
- o Bagno 1: mq 5,10
- o Cucina: mq 17,30
- o Camera 1: mq 14,30
- o Camera 2: mq 14,20

Il totale della superficie utile dell'appartamento è di mq 75,00

Il totale della superficie lorda dell'appartamento è di mq 88,00

L'altezza dell'interpiano dell'appartamento è di ml. 2,97

LA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE CORRISPONDE ALLA SUPERFICIE LORDA DELL'APPARTAMENTO CHE EQUIVALE MQ 88,00

VALORE ECONOMICO D'USO DELL'IMMOBILE:

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

VALORE DI MERCATO

MIN: €/MQ 500,00

MAX: €/MQ 700,00

VALORE DI LOCAZIONE:

MIN: €/MQ X MESE: 1,7

MAX: €/MQ X MESE: 2,3

TENUTO CONTO DELLA POSIZIONE DEL FABBRICATO ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO DEL COMUNE DI SIDERNO, DELLE CONDIZIONI CONSERVATIVE DELLO STESSO, DEL PIANO, DELLE RIFINITURE RISCONTRATE E DELLA CORRISPONDENZA AI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI, SI EFFETTUA LA SEGUENTE VALUTAZIONE IN RIFERIMENTO ALLA DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO.

- **ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO: VALORE DI LOCAZIONE €/MQ APPLICATO: €/MQ 2,00**
- **(SUPERFICIE COMMERCIALE) MQ 88,00 X (VALORE DI LOCAZIONE) €/MQ 2,00 = € 176,00**
- **(VALORE DI LOCAZIONE) € 176,00 X 60 MESI = € 10.560,00**

IL SUBALTERNO 5 DELLA PARTICELLA N. 313 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI
SIDERNO HA UN VALORE ECONOMICO D'USO DI € 10.560,00
(diconsi euro diecimilacinquecentosessanta/00)

- **SUBALTERNO 6 – piano secondo**

L'unità immobiliare collocata al piano secondo dell'immobile, è servita dalla scala esterna e dal ballatoio che permette l'accesso all'appartamento che avviene tramite un portone in legno. L'unità immobiliare è composta da: ingresso - soggiorno, cucina, bagno e due camere da letto. Tutti gli ambienti sono aerati ed illuminati naturalmente e l'unità immobiliare ha un'altezza media di ml. 3,20

Gli ambienti dell'unità immobiliare hanno le seguenti superfici utili:

- o Ingresso - soggiorno: mq 23,70
- o Bagno 1: mq 5,10
- o Cucina: mq 16,80
- o Camera 1: mq 14,60
- o Camera 2: mq 14,20

Il totale della superficie utile dell'appartamento è di mq 74,40

Il totale della superficie lorda dell'appartamento è di mq 87,30

L'altezza media dell'interpiano dell'appartamento è di ml. 3,20

LA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE CORRISPONDE ALLA SUPERFICIE LORDA DELL'APPARTAMENTO CHE EQUIVALE MQ 87,30

VALORE ECONOMICO D'USO DELL'IMMOBILE:

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

VALORE DI MERCATO

MIN: €/MQ 500,00

MAX: €/MQ 700,00

VALORE DI LOCAZIONE:

MIN: €/MQ X MESE: 1,7

MAX: €/MQ X MESE: 2,3

TENUTO CONTO DELLA POSIZIONE DEL FABBRICATO ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO DEL COMUNE DI SIDERNO, DELLE CONDIZIONI CONSERVATIVE DELLO STESSO, DEL PIANO, DELLE RIFINITURE RISCONTRATE E DELLA CORRISPONDENZA AI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI, SI EFFETTUA LA SEGUENTE VALUTAZIONE IN RIFERIMENTO ALLA DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO.

- **ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO: VALORE DI LOCAZIONE €/MQ APPLICATO: €/MQ 1,80**

- (SUPERFICIE COMMERCIALE) MQ 87,30 X (VALORE DI LOCAZIONE) €/MQ 1,80 = € 157,14
- (VALORE DI LOCAZIONE) € 157,14 X 60 MESI = € 9.428,40

IL SUBALTERNO 6 DELLA PARTICELLA N. 313 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI
SIDERNO HA UN VALORE ECONOMICO D'USO DI € 9.428,40
(diconsi euro novemilaquattrocentoventotto/40)

- SUBALTERNO 7 – piano secondo

L'unità immobiliare, collocata al piano secondo dell'immobile è perfettamente speculare rispetto all'unità immobiliare posta accanto e censita al subalterno 6. L'unità immobiliare è servita dalla scala esterna e dal ballatoio posto al piano secondo che permette l'accesso all'appartamento che avviene tramite un portone in legno. L'unità immobiliare è composta da: ingresso - soggiorno, cucina, bagno e due camere da letto. Tutti gli ambienti sono aerati ed illuminati naturalmente e l'unità immobiliare ha un'altezza media di ml. 3.20

Gli ambienti dell'unità immobiliare hanno le seguenti superfici utili:

- o Ingresso - soggiorno: mq 22,91
- o Bagno 1: mq 5,10
- o Cucina: mq 17,60
- o Camera 1: mq 14,30
- o Camera 2: mq 14,00

Il totale della superficie utile dell'appartamento è di mq 73,90

Il totale della superficie lorda dell'appartamento è di mq 86,55

L'altezza media dell'interpiano dell'appartamento è di ml. 3,20

LA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE CORRISPONDE ALLA SUPERFICIE LORDA DELL'APPARTAMENTO CHE EQUIVALE MQ 86,55

VALORE ECONOMICO D'USO DELL'IMMOBILE:

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

VALORE DI MERCATO
MIN: €/MQ 500,00
MAX: €/MQ 700,00

VALORE DI LOCAZIONE:
MIN: €/MQ X MESE: 1,7
MAX: €/MQ X MESE: 2,3

TENUTO CONTO DELLA POSIZIONE DEL FABBRICATO ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO DEL COMUNE DI SIDERNO, DELLE CONDIZIONI CONSERVATIVE DELLO STESSO, DEL PIANO, DELLE RIFINITURE RISCOstrate E DELLA CORRISPONDENZA AI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI, SI EFFETTUA LA SEGUENTE VALUTAZIONE IN RIFERIMENTO ALLA DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO.

- ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO: VALORE DI LOCAZIONE €/MQ APPLICATO: €/MQ 1,80
- (SUPERFICIE COMMERCIALE) MQ 86,55 X (VALORE DI LOCAZIONE) €/MQ 1,80 = € 155,79
- (VALORE DI LOCAZIONE) € 155,79 X 60 MESI = € 9.347,40

IL SUBALTERNO 7 DELLA PARTICELLA N. 313 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO HA UN VALORE ECONOMICO D'USO DI € 9.347,40
(diconsi euro novemilatrecentoquarantasette/40)

STIMA DEI COSTI DI DEMOLIZIONE DELLE UNITA' ABUSIVE NON SANABILI

Per effettuare la stima dei costi di demolizione delle unità poste al piano primo e secondo del fabbricato censito alla particella n. 313, unità immobiliari realizzate in assenza di titolo autorizzativo, si farà riferimento al PREZZARIO REGIONALE DELLE OPERE EDILI DELLA REGIONE CALABRIA:

PR.R.00210.010.b

Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza compreso firo, puntelli, ponti di servizio, schermature ed inoltre ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte. Eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica: **per fabbricati con strutture verticali in cemento armato e misto cemento armato e muratura, vuoto per pieno** _____ €/mc 16,52

VOLUMI DA DEMOLIRE: piano primo e piano secondo + scala esterna e ballatoio:

- SUPERIFICIE LORDA PIANO PRIMO
(comprensiva di scala esterna e ballatoio): MQ 211,22
- ALTEZZA ML 3,27 (comprensiva di solaio di interpiano)

VOLUME DA DEMOLIRE PIANO PRIMO: MQ 211,22 X ML 3,27 =mc 690,68

- SUPERIFICIE LORDA PIANO SECONDO
(comprensiva di scala esterna e ballatoio): MQ 211,22
- ALTEZZA ML 3,50 (comprensiva di solaio di copertura)

VOLUME DA DEMOLIRE PIANO PRIMO: MQ 211,22 X ML 3,50 =mc 739,27

VOLUME TOTALE DA DEMOLIRE CALCOLATO VUOTO PER PIENO: MC 690,68 + MC 739,27 =
MC 1.429,95

STIMA DEI COSTI DI DEMOLIZIONE: MC 1.429,95 X €/MC 16,52 = 23.622,77

VALORE COMPLESSIVO PARTICELLA N. 313, FG N. 28 DETRATTI I COSTI DI DEMOLIZIONE:

(VALORE COMMERCIALE) € 108.784,80 – (COSTI DI DEMOLIZIONE) € 23.622,77 =
€ 85.162,03

IL FABBRICATO CENSITO ALLA PARTICELLA N. 313 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL
COMUNE DI SIDERNO HA UN VALORE COMMERCIALE DI € 85.162,03
(diconsi euro ottantacinquemilacentosessantadue/03)

SUDDIVISIONE IN LOTTI

PER QUANTO RIGUARDA LA POSSIBILE **SUDDIVISIONE IN LOTTI** DELLA PARTICELLA N. 313 DEL
FOGLIO N. 28, SI FA PRESENTE CHE **IL FABBRICATO**, ESSENDO COMPOSTO DA PIU' UNITA'
IMMOBILIARI SERVITE DA SCALA ESTERNA, **PUO' ESSERE SUDDIVISO IN LOTTI,**
CORRISPONDENTI AI RELATIVI SUBALTERNI DELLA PARTICELLA.
PER LA VALUTAZIONE DI OGNI LOTTO SI FA RIFERIMENTO ALLE STIME SOPRA ESPOSTE.

- LOTTO 1) SUBALTERNO 3: VALORE COMMERCIALE DI € 69.141,00
- LOTTO 2) SUBALTERNO 4: VALORE ECONOMICO D'USO DI € 10.308,00
- LOTTO 3) SUBALTERNO 5: VALORE ECONOMICO D'USO DI € 10.560,00
- LOTTO 4) SUBALTERNO 6: VALORE ECONOMICO D'USO DI € 9.428,40
- LOTTO 5) SUBALTERNO 7: VALORE ECONOMICO D'USO DI € 9.347,40

PARTICELLA N. 320 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO

Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene adottato il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo R(R/1) e il gruppo Z (Z/2).

Gruppo R

**(Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato
e locali destinati a funzioni complementari)**

R/1 _ Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.

R/2 _ Abitazioni in villino e in villa.

R/3 _ Abitazioni tipiche dei luoghi.

R/4 _ Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli.

CRITERI DI VALUTAZIONE

**Gruppo R (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato
e locali destinati a funzioni complementari)**

Superficie commerciale:

a) Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

- del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

- del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.
- Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiana;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc)
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

Gruppo Z (Unità immobiliari a destinazione terziaria produttiva e diversa)

- Z/1 _ Unità immobiliari per funzioni produttive.
- Z/2 _ Unità immobiliari per funzioni produttive connesse all'agricoltura.
- Z/3 _ Unità immobiliari per funzioni terziario_commerciali.
- Z/4 _ Unità immobiliari per funzioni terziario_direzionali.
- Z/5 _ Unità immobiliari per funzioni ricettive.
- Z/6 _ Unità immobiliari per funzioni culturali e per lo spettacolo.
- Z/7 _ Stazioni di servizio e per la distribuzione dei carburanti agli autoveicoli.
- Z/8 _ Posti barca compresi in porti turistici.
- Z/9 _ Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo.
- Z/10 _ Unità immobiliari a destinazione residenziale o terziaria, non censibili nelle categorie dei gruppi R e T, per la presenza di caratteristiche non ordinarie, ovvero unità immobiliari non riconducibili, per destinazione, alle altre categorie del gruppo Z.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Gruppo Z (Unità immobiliari a destinazione terziaria produttiva e diversa)

Superficie commerciale

Il parametro unitario di riferimento viene identificato nel metro quadrato commerciale. La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezz'opera delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Superficie delle pertinenze accessorie

Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene proposto il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo T (T/1).

- superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

Locali accessori

Ai fini del calcolo della consistenza viene effettuata la seguente distinzione:

- locali accessori comunicanti con i locali principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna;
- locali accessori non comunicanti.

La superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata come segue:

- al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale;
- al 25% qualora non comunicanti;
- La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 10%.

PARTICELLA N. 320 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO

Catasto: **Fabbricati** Comune: **SIDERNO** Codice: **1725**

Foglio: **28** Particella: **320** Subalterno: **4**

Categoria C/3 - Classe 2 - Consistenza mq182,00 – rendita € 554,57

Foglio: **28** Particella: **320** Subalterno: **5**

Categoria A/2 - Classe 3 - Consistenza 6 vani – rendita € 495,80

Foglio: **28** Particella: **320** Subalterno: **6**

Categoria A/2 - Classe 3 - Consistenza 6 vani – rendita € 495,80

Foglio: **28** Particella: **320** Subalterno: **7**

- Unità in corso di costruzione

Foglio: **28** Particella: **320** Subalterno: **8**

- Unità in corso di costruzione

Foglio: **28** Particella: **320** Subalterno: **9**

- Unità in corso di costruzione

Foglio: **28** Particella: **320** Subalterno: **10**

- Unità in corso di costruzione

Foglio: **28** Particella: **320** Subalterno: **11**

- Unità in corso di costruzione

Foglio: **28** Particella: **320** Subalterno: **12**

- Unità in corso di costruzione

Foglio: **28** Particella: **320** Subalterno: **13**

- Unità in corso di costruzione

Elenco Intestati

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE

PER LA DESCRIZIONE COMPLETA DELL'IMMOBILE VEDI PAG. 40.

Il fabbricato censito alla particella n.320 consiste in un manufatto di grandi dimensioni a tre piani fuori terra. I livelli del fabbricato sono serviti da due corpi scala. Il fabbricato si presenta per la maggior parte allo stato rustico, risultano rifiniti solo il **subalterno n.4** al piano terra consistente in una unità immobiliare destinata a **laboratorio caseario** e il **subalterni n. 5 e n. 6** al piano primo consistenti in due unità immobiliari destinate a **civile abitazione**. I **subalterni n. 9** al piano terra, **n. 10 e n. 11** al piano primo e **n. 7, n. 8, n. 12 e n. 13** al piano secondo risultano **non rifiniti**, completati solamente per la parte strutturale, di tamponatura e di tramezzatura interna in mattoni forati. Al piano terra, sul fronte principale del fabbricato, si trova **un portico ad uso pubblico** che collega i due corpi scala della superficie di **mq. 59,20**.

- SUBALTERNO 4 – piano terra – (gruppo Z)

L'unità immobiliare si trova al piano terra del fabbricato, ha accesso direttamente dall'esterno ed è destinata a **laboratorio caseario** (categoria catastale C/3: Locali destinati all'esercizio della professione di artigiano per servizi, realizzazione o trasformazioni dei prodotti).

Gli ambienti dell'unità immobiliare hanno le seguenti superfici utili:

- Ambiente 1: mq 24,45
- Ambiente 2: mq 26,60
- Ambiente 3: mq 17,70
- Ambiente 4: mq 68,30
- Ambiente 5: mq 10,17
- Ambiente 6: mq 10,53
- Bagno + antibagno: mq 12,35
- Corridoio: mq 11,80

Il totale della superficie utile dell'unità immobiliare è di mq 182,00

Il totale della superficie lorda dell'unità immobiliare è di mq 205,70

L'altezza dell'interpiano dell'unità immobiliare è di ml. 3,87

LA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE CORRISPONDE ALLA SUPERFICIE LORDA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE CHE EQUIVALE MQ 205,70

VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:

N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'unità.

ESTRATTO DELLA BANCA DATI O. M. I.

(Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio)

Provincia: **REGGIO CALABRIA**

Comune: **SIDERNO**

Fascia/zona: **Extraurbana/FRAZIONI DONISI, MIRTO, GONIA, GRAPPIDARO E TERRITORIO URBANIZZATO CIRCOSTANTE IN ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE E COLLINARE**

Codice di zona: **R1**

Microzona catastale n.: **0**

Tipologia prevalente: **Non presente**

Destinazione: **Produttiva**

VALORE DI MERCATO LABORATORI

MIN: €/MQ 350,00

MAX: €/MQ 450,00

VALORE DI LOCAZIONE:

MIN: €/MQ X MESE: 1,7

MAX: €/MQ X MESE: 2,2

TENUTO CONTO DELLA POSIZIONE DEL FABBRICATO ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO DEL COMUNE DI SIDERNO, DELLE CONDIZIONI CONSERVATIVE DELLO STESSO, DEL PIANO, DELLE RIFINITURE RISCOINTRATE E DELLA CORRISPONDENZA AI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI, SI EFFETTUA LA SEGUENTE VALUTAZIONE IN RIFERIMENTO ALLA DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO.

- **UNITA' IMMOBILIARE ADIBITA A LABORATORIO CASEARIO €/MQ APPLICATO: €/MQ 400,00**
- **(SUPERFICIE COMMERCIALE) MQ 205,70 X (VALORE APPLICATO) €/MQ 400,00 =**
€ 82.280,00

**IL SUBALTERNO 4 DELLA PARTICELLA N. 320 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO HA UN VALORE COMMERCIALE DI € 82.280,00
(diconsi euro ottantaduemiladuecentoottanta/00)**

- **SUBALTERNO 9 – piano terra – unità in corso di costruzione**

L'unità immobiliare si trova al piano terra del fabbricato e risulta **in corso di costruzione**, infatti l'ambiente si presenta privo di rifiniture, con struttura in cemento armato e tamponature in mattone forato a vista. L'unità immobiliare ha una **superficie utile di mq. 351,86 ed un'altezza di ml. 3,98** e consta di un grande ambiente principale e di quattro vani, attualmente tutti adibiti a **deposito**.

Gli ambienti dell'unità immobiliare hanno le seguenti superfici utili:

- o **Ambiente 1: mq 260,90**
- o **Ambiente 2: mq 12,80**
- o **Ambiente 3: mq 28,80**

- o Ambiente 4: mq 35,76
- o Ambiente 5: mq 13,60

Il totale della superficie utile dell'unità immobiliare è di mq 351,86

Il totale della superficie lorda dell'unità immobiliare è di mq 376,16

L'altezza dell'interpiano dell'unità immobiliare è di ml. 3,98

LA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE CORRISPONDE ALLA SUPERFICIE LORDA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE CHE EQUIVALE MQ 376,16

VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:

N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'unità.

ESTRATTO DELLA BANCA DATI O. M. I.

(Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio)

Provincia: **REGGIO CALABRIA**

Comune: **SIDERNO**

Fascia/zona: **Extraurbana/FRAZIONI DONISI, MIRTO, GONIA, GRAPPIDARO E TERRITORIO URBANIZZATO CIRCOSTANTE IN ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE E COLLINARE**

Codice di zona: **R1**

Microzona catastale n.: **0**

Tipologia prevalente: **Non presente**

Destinazione: _____

VALORE DI MAGAZZINI E DEPOSITI : MIN: €/MQ 350,00 - MAX: €/MQ 450,00

TENUTO CONTO DELLA POSIZIONE DEL FABBRICATO ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO DEL COMUNE DI SIDERNO, DELLE CONDIZIONI CONSERVATIVE DELLO STESSO, DEL PIANO, DELLE RIFINITURE RISCOSTRATE E DELLA CORRISPONDENZA AI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI, SI EFFETTUA LA SEGUENTE VALUTAZIONE IN RIFERIMENTO ALLA DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO.

- UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE €/MQ DI RIFERIMENTO:

€/MQ 280

(valore medio di €/mq 400,00 ridotto di una percentuale del 30% dovuta alla condizione del fabbricato: unità in corso di costruzione)

- (SUPERFICIE COMMERCIALE) MQ 376,16 X (VALORE APPLICATO) €/MQ 280,00 =

**IL SUBALTERNO 9 DELLA PARTICELLA N. 320 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI
SIDERNO HA UN VALORE COMMERCIALE DI € 105.324,80
(diconsi euro centocinquemilatrecentoventiquattro/80)**

- SUBALTERNO 5 – piano primo –

L'unità immobiliare si trova al piano primo del fabbricato è adibita a **civile abitazione** ed è composta da: ingresso, soggiorno - cucina, due bagni di cui uno con ingresso da una camera da letto, tre camere da letto, ripostiglio e corridoio di distribuzione degli ambienti, si rileva anche un piccolo ambiente adibito a lavanderia con accesso dalla terrazza esterna.

Gli ambienti dell'unità immobiliare hanno le seguenti superfici utili:

- o Ingresso: mq 4,95
- o Soggiorno - cucina: mq 36,00
- o Bagno 1: mq 9,00
- o Bagno 2: mq 4,00
- o Camera 1: mq 10,96
- o Camera 2: mq 18,00
- o Camera 3: mq 15,00
- o Corridoio: mq 8,50
- o Ripostiglio: mq 2,71
- o Lavanderia: mq 3,20

Il totale della superficie utile dell'appartamento è di mq 112,32

Il totale della superficie lorda dell'appartamento è di mq 133,40

Il totale della superficie utile della terrazza è di mq 98,00

L'altezza dell'interpiano dell'appartamento è di ml. 2,86

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:

dalla superficie lorda dell'unità immobiliare verrà detratta la porzione riscontrata non congruente con le previsioni di progetto.

- **SUPERFICIE LORDA DELL'APPARTAMENTO: MQ 133,40 – MQ 12,70 (porzione abusiva):
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 120,70**
- **SUPERFICIE LORDA DELLA TERRAZZA (area di pertinenza esclusiva): MQ 104,96:
SUPERFICIE COMMERCIALE: (30% DI MQ 25 + 10% DI MQ 79,96) = MQ 7,50 + MQ 7,99
= MQ 15,49.**

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE: MQ 120,70 + MQ 15,49 = MQ 136,19

VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:

N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'unità.

ESTRATTO DELLA BANCA DATI O. M. I.

(Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio)

Provincia: **REGGIO CALABRIA**

Comune: **SIDERNO**

Fascia/zona: **Extraurbana/FRAZIONI DONISI, MIRTO, GONIA, GRAPPIDARO E TERRITORIO URBANIZZATO CIRCOSTANTE IN ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE E COLLINARE**

Codice di zona: **R1**

Microzona catastale n.: **0**

Tipologia prevalente: **Non presente**

Destinazione: **Residenziale**

ABITAZIONI CIVILI

VALORE DI MERCATO: MIN: €/MQ 540,00 - MAX: €/MQ 760,00

TENUTO CONTO DELLA POSIZIONE DEL FABBRICATO ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO DEL COMUNE DI SIDERNO, DELLE CONDIZIONI CONSERVATIVE DELLO STESSO, DEL PIANO, DELLE RIFINITURE RISCOSTRATE E DELLA CORRISPONDENZA AI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI, SI EFFETTUA LA SEGUENTE VALUTAZIONE IN RIFERIMENTO ALLA DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO.

ABITAZIONE CIVILE: VALORE €/MQ APPLICATO: €/MQ 600,00

(SUPERFICIE COMMERCIALE) MQ 136,19 X (VALORE APPLICATO) €/MQ 600,00 =

€ 81.714,00

STIMA DEI COSTI DI DEMOLIZIONE DELLA PORZIONE DIFFORME

PR.R.00210.010.a

Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature ed inoltre ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte. Eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica: **per fabbricati con strutture verticali in legno, muratura e ferro, vuoto per pieno** _____ **€/mc 13,25**

STIMA DEI COSTI DI DEMOLIZIONE: MC 36,00 X €/MQ 13,25 = € 477,00

VALORE COMMERCIALE DEL SUB 5 DETRATTI I COSTI DI DEMOLIZIONE:

€ 81.714,00 - € 477,00 = € 81.237,00

**IL SUBALTERNO 5 DELLA PARTICELLA N. 320 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI
SIDERNO HA UN VALORE COMMERCIALE DI € 81.237,00
(diconsi euro ottantunomiladuecentotrentasette/40)**

- SUBALTERNO 6 – piano primo -

L'unità immobiliare si trova al piano primo del fabbricato è adibita a **civile abitazione** ed è composta da: ingresso, soggiorno, cucina, un bagno, tre camere da letto, ripostiglio e corridoio di distribuzione degli ambienti. L'appartamento ha due balconi che servono la cucina e una camera da letto sul lato Sud e una terrazza che serve il soggiorno e una camera da letto sul fronte principale, lato Nord, infatti, gli ambienti predetti infatti sono dotati di portefinestre che danno l'accesso alla terrazza stessa e ai balconi.

Gli ambienti dell'unità immobiliare hanno le seguenti superfici utili:

- o Ingresso: mq 4,70
- o Soggiorno: mq 21,00
- o Cucina: mq 16,10
- o Bagno: mq 8,80
- o Camera 1: mq 15,80
- o Camera 2: mq 19,90
- o Camera 3: mq 19,20
- o Corridoio: mq 12,35
- o Ripostiglio: mq 2,62

Il totale della superficie utile dell'appartamento è di mq 120,47

Il totale della superficie lorda dell'appartamento è di mq 135,40

Il totale della superficie utile della terrazza è di mq 60,90

Il totale della superficie utile dei balconi è di mq 13,30

L'altezza dell'interpiano dell'appartamento è di ml. 2,86

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:

- SUPERFICIE LORDA DELL'APPARTAMENTO: MQ 135,40:
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 135,40

- SUPERFICIE LORDA DELLA TERRAZZA (area di pertinenza esclusiva): MQ 60,90
 - SUPERFICIE LORDA DEI BALCONI (area di pertinenza esclusiva): MQ 14,50
- SUPERFICIE COMMERCIALE PERTINENZE: MQ 60,90 + MQ 14,50 = MQ 75,40
 (30% DI MQ 25 + 10% DI MQ 50,40) = MQ 7,50 + MQ 5,00 = MQ 12,50.

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE: MQ 135,40 + MQ 12,50 = MQ 147,90

VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:

N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'unità.

ESTRATTO DELLA BANCA DATI O. M. I.

(Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio)

Provincia: **REGGIO CALABRIA**

Comune: **SIDERNO**

Fascia/zona: **Extraurbana/FRAZIONI DONISI, MIRTO, GONIA, GRAPPIDARO E TERRITORIO URBANIZZATO CIRCOSTANTE IN ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE E COLLINARE**

Codice di zona: **R1**

Microzona catastale n.: **0**

Tipologia prevalente: **Non presente**

Destinazione: **Residenziale**

ABITAZIONI CIVILI

VALORE DI MERCATO: MIN: €/MQ 540,00 - MAX: €/MQ 760,00

TENUTO CONTO DELLA POSIZIONE DEL FABBRICATO ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO DEL COMUNE DI SIDERNO, DELLE CONDIZIONI CONSERVATIVE DELLO STESSO, DEL PIANO, DELLE RIFINITURE RISCOstrate E DELLA CORRISPONDENZA AI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI, SI EFFETTUA LA SEGUENTE VALUTAZIONE IN RIFERIMENTO ALLA DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO.

ABITAZIONE CIVILE: VALORE €/MQ APPLICATO: €/MQ 570,00

(SUPERFICIE COMMERCIALE) MQ 147,90 X (VALORE APPLICATO) €/MQ 570,00 =

€ 84.303,00

IL SUBALTERNO 6 DELLA PARTICELLA N. 320 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO HA UN VALORE COMMERCIALE DI € 84.303,00

(diconsi euro ottantaquattromilatrecentotre/00)

- **SUBALTERNO 10 – piano primo – unità immobiliare in corso di costruzione**

L'unità immobiliare si trova al piano primo del fabbricato, **risulta in corso di costruzione**, ed è composta da: ingresso, corridoio, ripostiglio e sei stanze con destinazione ancora non definita ed è servita, come il sub n. 6, da terrazza sul fronte Nord e balconi sul fronte Sud. Tutti gli ambienti sono aerati ed illuminati naturalmente. Si procederà, per questo subalterno, alla definizione della superficie dei singoli ambienti senza specificarne la destinazione d'uso, in quanto ancora non definiti essendo l'unità immobiliare in corso di costruzione.

Gli ambienti dell'unità immobiliare hanno le seguenti superfici utili:

- o Ingresso: mq 5,00
- o Corridoio: mq 13,10
- o Ripostiglio: mq 2,80
- o Camera 1: mq 22,20
- o Camera 2: mq 9,22
- o Camera 3: mq 19,00
- o Camera 4: mq 20,00
- o Camera 5: mq 16,70
- o Camera 6: mq 16,00

Il totale della superficie utile dell'unità immobiliare è di mq 124,00

Il totale della superficie lorda dell'unità immobiliare è di mq 136,50

Il totale della superficie utile della terrazza è di mq 60,90

Il totale della superficie utile dei balconi è di mq 13,30

L'altezza dell'interpiano dell'unità immobiliare è di ml. 2,94

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:

- SUPERFICIE LORDA DELL'APPARTAMENTO: MQ 136,50:
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 136,50
- SUPERFICIE LORDA DELLA TERRAZZA (area di pertinenza esclusiva): MQ 60,90
- SUPERFICIE LORDA DEI BALCONI (area di pertinenza esclusiva): MQ 14,50
SUPERFICIE COMMERCIALE PERTINENZE: MQ 60,90 + MQ 14,50 = MQ 75,40
(30% DI MQ 25 + 10% DI MQ 50,40) = MQ 7,50 + MQ 5,00 = MQ 12,50.

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE: MQ 136,50 + MQ 12,50 = MQ 149,00

VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:

N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'unità.

ESTRATTO DELLA BANCA DATI O. M. I.

(Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio)

Provincia: **REGGIO CALABRIA**

Comune: **SIDERNO**

Fascia/zona: **Extraurbana/FRAZIONI DONISI, MIRTO, GONIA, GRAPPIDARO E TERRITORIO URBANIZZATO CIRCOSTANTE IN ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE E COLLINARE**

Codice di zona: **R1**

Microzona catastale n.: **0**

Tipologia prevalente: **Non presente**

Destinazione: **Residenziale**

ABITAZIONI CIVILI

VALORE DI MERCATO: MIN: €/MQ 540,00 - MAX: €/MQ 760,00

TENUTO CONTO DELLA POSIZIONE DEL FABBRICATO ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO DEL COMUNE DI SIDERNO, DELLE CONDIZIONI CONSERVATIVE DELLO STESSO, DEL PIANO, DELLE RIFINITURE RISCOINTRATE E DELLA CORRISPONDENZA AI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI, SI EFFETTUA LA SEGUENTE VALUTAZIONE IN RIFERIMENTO ALLA DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO.

ABITAZIONE CIVILE: VALORE €/MQ APPLICATO: €/MQ 325,00

(valore medio di €/mq 650,00 ridotto di una percentuale del 50% dovuta alla condizione del fabbricato: unità in corso di costruzione)

(SUPERFICIE COMMERCIALE) MQ 149,00 X (VALORE APPLICATO) €/MQ 325,00 =

€ 48.425,00

IL SUBALTERNO 10 DELLA PARTICELLA N. 320 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO HA UN VALORE COMMERCIALE DI € 48.425,00

(diconsi euro quarantottomilaquattrocentoventicinque/00)

- SUBALTERNO 11 – piano primo – unità immobiliare in corso di costruzione

L'unità immobiliare si trova al piano primo del fabbricato **risulta in corso di costruzione** ed è composta da: ingresso, corridoio, ripostiglio e cinque stanze con destinazione ancora non definita ed è servita da un balcone continuo su tutti i lati. Tutti gli ambienti sono aerati

ed illuminati naturalmente. Si procederà, per questo subalterno, alla definizione della superficie dei singoli ambienti senza specificarne la destinazione d'uso, in quanto ancora non definiti essendo l'unità immobiliare in corso di costruzione.

Gli ambienti dell'unità immobiliare hanno le seguenti superfici utili:

- o Ingresso: mq 5,20
- o Corridoio: mq 6,00
- o Ripostiglio: mq 2,96
- o Camera 1: mq 33,30
- o Camera 2: mq 13,90
- o Camera 3: mq 6,30
- o Camera 4: mq 18,24
- o Camera 5: mq 14,54

Il totale della superficie utile dell'unità immobiliare è di mq 100,44

Il totale della superficie lorda dell'unità immobiliare è di mq 116,70

Il totale della superficie utile dei balconi è di mq 49,70

L'altezza dell'interpiano dell'unità immobiliare è di ml. 2,94

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:

- **SUPERFICIE LORDA DELL'APPARTAMENTO: MQ 116,70:**
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 116,70
- **SUPERFICIE LORDA DEI BALCONI (area di pertinenza esclusiva): MQ 49,70**
SUPERFICIE COMMERCIALE PERTINENZE: MQ 49,70
(30% DI MQ 25 + 10% DI MQ 24,70) = MQ 7,50 + MQ 2,47 = MQ 9,97.

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE: MQ 116,70 + MQ 9,97 = MQ 126,67

VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:

N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'unità.

ESTRATTO DELLA BANCA DATI O. M. I.

(Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio)

Provincia: **REGGIO CALABRIA**

Comune: **SIDERNO**

Fascia/zona: **Extraurbana/FRAZIONI DONISI, MIRTO, GONIA, GRAPPIDARO E TERRITORIO URBANIZZATO CIRCOSTANTE IN ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE E COLLINARE**

Codice di zona: **R1**

Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: **Non presente**
Destinazione: **Residenziale**

ABITAZIONI CIVILI

VALORE DI MERCATO: MIN: €/MQ 540,00 - MAX: €/MQ 760,00

TENUTO CONTO DELLA POSIZIONE DEL FABBRICATO ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO DEL COMUNE DI SIDERNO, DELLE CONDIZIONI CONSERVATIVE DELLO STESSO, DEL PIANO, DELLE RIFINITURE RISCONTRATE E DELLA CORRISPONDENZA AI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI, SI EFFETTUA LA SEGUENTE VALUTAZIONE IN RIFERIMENTO ALLA DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO.

ABITAZIONE CIVILE: VALORE €/MQ APPLICATO: €/MQ 325,00

(valore medio di €/mq 650,00 ridotto di una percentuale del 50% dovuta alla condizione del fabbricato: unità in corso di costruzione)

(SUPERFICIE COMMERCIALE) MQ 126,67 X (VALORE APPLICATO) €/MQ 325,00 =

€ 41.167,75

IL SUBALTERNO 11 DELLA PARTICELLA N. 320 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO HA UN VALORE COMMERCIALE DI € 41.167,75

(diconsi euro quarantunomilacentosessantasette/75)

- SUBALTERNI 7 – 8 – 12 - 13 – piano secondo –
unità immobiliari in corso di costruzione

Il piano secondo del fabbricato **risulta in corso di costruzione**, infatti non risulta diviso internamente con tramezzature né perimetrato da muri esterni, i subalterni sono individuati catastalmente nell'elaborato planimetrico in allegato alla presente relazione (**Allegato A.3.4**) ma non risultano divisi fisicamente all'interno della pianta del piano secondo. L'intero piano secondo ha una **superficie coperta di mq. 515,00 (esclusi i vani scala) ed un'altezza media di ml. 3,20 circa.**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:

- SUPERFICIE LORDA DEL PIANO: MQ 515,00:
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 515,00

- SUPERFICIE LORDA DEI BALCONI (area di pertinenza esclusiva): MQ 127,95
SUPERFICIE COMMERCIALE PERTINENZE: MQ 127,95
(30% DI MQ 25 + 10% DI MQ 102,95) = MQ 7,50 + MQ 10,29 = MQ 17,79.

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE: MQ 515,00 + MQ 17,79 = MQ 532,79

VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:

N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'unità.

ESTRATTO DELLA BANCA DATI O. M. I.

(Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio)

Provincia: **REGGIO CALABRIA**

Comune: **SIDERNO**

Fascia/zona: **Extraurbana/FRAZIONI DONISI, MIRTO, GONIA, GRAPPIDARO E TERRITORIO URBANIZZATO CIRCOSTANTE IN ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE E COLLINARE**

Codice di zona: **R1**

Microzona catastale n.: **0**

Tipologia prevalente: **Non presente**

Destinazione: **Residenziale**

ABITAZIONI CIVILI

VALORE DI MERCATO: MIN: €/MQ 540,00 - MAX: €/MQ 760,00

TENUTO CONTO DELLA POSIZIONE DEL FABBRICATO ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO DEL COMUNE DI SIDERNO, DELLE CONDIZIONI CONSERVATIVE DELLO STESSO, DEL PIANO, DELLE RIFINITURE RISCONTRATE E DELLA CORRISPONDENZA AI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI, SI EFFETTUA LA SEGUENTE VALUTAZIONE IN RIFERIMENTO ALLA DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO.

ABITAZIONE CIVILE: VALORE €/MQ APPLICATO: €/MQ 260,00

(valore medio di €/mq 650,00 ridotto di una percentuale del 60% dovuta alla condizione del fabbricato: unità in corso di costruzione)

(SUPERFICIE COMMERCIALE) MQ 532,79 X (VALORE APPLICATO) €/MQ 260,00 =

€ 138.525,40

**IL PIANO SECONDO CENSITO AI SUBALTERNI 7 – 8 – 12 - 13 DELLA PARTICELLA N. 320 DEL
FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO HA UN VALORE COMMERCIALE DI €
138.525,40**

(diconsi euro centotrentottomilacinquecentoventicinque/40)

**IL FABBRICATO CENSITO ALLA PARTICELLA N. 320 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE
DI SIDERNO HA UN VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO DI € 581.262,95**

(diconsi euro cinquecentottantunomiladuecentosessantadue/95)

SUDDIVISIONE IN LOTTI

PER QUANTO RIGUARDA LA POSSIBILE **SUDDIVISIONE IN LOTTI** DELLA PARTICELLA N. 320 DEL
FOGLIO N. 28, SI FA PRESENTE CHE **IL FABBRICATO**, ESSENDO COMPOSTO DA PIU' UNITA'
IMMOBILIARI SERVITE DA DUE CORPI SCALA, **PUO' ESSERE SUDDIVISO IN LOTTI,**
CORRISPONDENTI AI RELATIVI SUBALTERNI DELLA PARTICELLA.

**IL PIANO SECONDO, ALLO STATO ATTUALE, PUO' COSTITUIRE UN INTERO LOTTO (LOTTO 7),
NON ESSENDO SUDDIVISO FISICAMENTE MA SOLO CATASTALMENTE, OPPURE ESSERE
SUDDIVISO IN PIU' LOTTI (LOTTI 7.A – 7.B – 7.C – 7.D) RISPETTANDO LA PERIMETRAZIONE
CATASTALE DEI SUBALTERNI.**

PER LA VALUTAZIONE DI OGNI LOTTO SI FA RIFERIMENTO ALLE STIME SOPRA ESPOSTE.

- **LOTTO 1) SUBALTERNO 4: VALORE COMMERCIALE DI € 82.280,00**
- **LOTTO 2) SUBALTERNO 9: VALORE COMMERCIALE DI € 105.324,80**
- **LOTTO 3) SUBALTERNO 5: VALORE COMMERCIALE DI € 81.237,00**
- **LOTTO 4) SUBALTERNO 6: VALORE COMMERCIALE DI € 84.303,00**
- **LOTTO 5) SUBALTERNO 10: VALORE COMMERCIALE DI € 48.425,00**
- **LOTTO 6) SUBALTERNO 11: VALORE COMMERCIALE DI € 41.167,75**
- **LOTTO 7) PIANO SECONDO: SUBALTERNI 7 – 8 – 12 - 13:**

VALORE COMMERCIALE DI € 138.525,40

SUDDIVISIONE ALTERNATIVA DEL PIANO SECONDO

(secondo perimetrazione catastale dei subalterni):

LOTTO 7.A) PIANO SECONDO: SUBALTERNO 7: SPECULARE AL SUBALTERNO 11:
MQ 126,67 X €/MQ 260,00 = € 32.934,20

LOTTO 7.B) PIANO SECONDO: SUBALTERNO 8: SPECULARE AL SUBALTERNO 10:
MQ 149,00 X €/MQ 260,00 = € 38.740,00

LOTTO 7.C) PIANO SECONDO: SUBALTERNO 12: SPECULARE AL SUBALTERNO 10:
MQ 149,00 X €/MQ 260,00 = € 38.740,00

LOTTO 7.D) PIANO SECONDO: SUBALTERNO 13: SPECULARE AL SUBALTERNO 11:
MQ 126,67 X €/MQ 260,00 = € 32.934,20

PARTICELLA N. 370 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO

Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene adottato il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo Z (Z/2).

Gruppo Z (Unità immobiliari a destinazione terziaria produttiva e diversa)

- Z/1 _ Unità immobiliari per funzioni produttive.
- Z/2 _ Unità immobiliari per funzioni produttive connesse all'agricoltura.
- Z/3 _ Unità immobiliari per funzioni terziario_commerciali.
- Z/4 _ Unità immobiliari per funzioni terziario_direzionali.
- Z/5 _ Unità immobiliari per funzioni ricettive.
- Z/6 _ Unità immobiliari per funzioni culturali e per lo spettacolo.
- Z/7 _ Stazioni di servizio e per la distribuzione dei carburanti agli autoveicoli.
- Z/8 _ Posti barca compresi in porti turistici.
- Z/9 _ Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo.
- Z/10 _ Unità immobiliari a destinazione residenziale o terziaria, non censibili nelle categorie dei gruppi R e T, per la presenza di caratteristiche non ordinarie, ovvero unità immobiliari non riconducibili, per destinazione, alle altre categorie del gruppo Z.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Gruppo Z (Unità immobiliari a destinazione terziaria produttiva e diversa)

Superficie commerciale

Il parametro unitario di riferimento viene identificato nel metro quadrato commerciale. La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Superficie delle pertinenze accessorie

Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene proposto il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo T (T/1).

- superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

Il capannone ha una **estensione in superficie di mq. 1.017,45 ed un'altezza media di ml. 5,00.**

- **FABBRICATO "B":** il fabbricato denominato "B" appartiene anch'esso alla tipologia del capannone, è un manufatto di forma rettangolare di grandi dimensioni con struttura in profilati metallici che consta di una parte aperta priva di tamponatura perimetrale, indicata in planimetria catastale come "piazzale coperto" adibita a ricovero mezzi e deposito e di una parte chiusa con tamponatura perimetrale in muratura adibita a deposito. La copertura è in pannelli coibentati su struttura metallica controventata a doppia falda spiovente simmetrica.

Gli ambienti dell'unità immobiliare hanno le seguenti superfici utili:

- **Ingresso:** mq 45,00
- **Deposito 1:** mq 159,25
- **Deposito 2:** mq 53,25
- **Deposito 3:** mq 74,85
- **Wc e antiwc:** mq 21,70
- **Piazzale coperto:** mq 255,50

Il totale della superficie utile della parte chiusa dell'unità immobiliare è di mq 354,05

Il totale della superficie del piazzale coperto dell'unità immobiliare è di mq 255,50

L'altezza media dell'unità immobiliare è di ml. 4,90

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

- **FABBRICATO "A"**
LOCALE PRINCIPALE: SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 1.017,45 (superficie lorda)
- **FABBRICATO "B"**
- LOCALE PRINCIPALE: SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 390,22 (superficie lorda)
- PIAZZALE COPERTO - AREA DI PERTINENZA ESCLUSIVA MQ 25,55 (10% DI MQ 255,50)
- **PIAZZALE SCOPERTO:** MQ 286,35 (10% DI MQ 2.863,50)

SUPERFICIE COMMERCIALE FABBRICATO "A": MQ 1.017,45

SUPERFICIE COMMERCIALE FABBRICATO "B": MQ 390,22 + MQ 25,50 = MQ 415,72

SUPERFICIE COMMERCIALE PIAZZALE SCOPERTO: MQ 286,35

VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:

ESTRATTO DELLA BANCA DATI O. M. I.

(Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio)

Provincia: **REGGIO CALABRIA**

Comune: **SIDERNO**

Fascia/zona: **Extraurbana/FRAZIONI DONISI, MIRTO, GONIA, GRAPPIDARO E TERRITORIO URBANIZZATO CIRCOSTANTE IN ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE E COLLINARE**

Codice di zona: **R1**

Microzona catastale n.: **0**

Tipologia prevalente: **Non presente**

Destinazione: **Produttiva**

VALORE DI MERCATO CAPANNONI TIPICI

MIN: €/MQ 385,00

MAX: €/MQ 550,00

VALORE DI LOCAZIONE:

MIN: €/MQ X MESE: 2,00

MAX: €/MQ X MESE: 3,00

TENUTO CONTO DELLA POSIZIONE DEL FABBRICATO ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO DEL COMUNE DI SIDERNO, DELLE CONDIZIONI CONSERVATIVE DELLO STESSO, DELLA CORRISPONDENZA AI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI, SI EFFETTUA LA SEGUENTE VALUTAZIONE IN RIFERIMENTO ALLA DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO.

CAPANNONE : VALORE €/MQ APPLICATO: €/MQ 450,00

• FABBRICATO "A":

(SUPERFICIE COMMERCIALE) MQ 1.017,45 X (VALORE APPLICATO) €/MQ 450,00 =

€ 457.852,50

• FABBRICATO "B":

(SUPERFICIE COMMERCIALE) MQ 415,72 X (VALORE APPLICATO) €/MQ 450,00 =

€ 187.074,00

• PIAZZALE SCOPERTO: MQ 286,35

(SUPERFICIE COMMERCIALE) MQ 286,35 X (VALORE APPLICATO) €/MQ 450,00 =

• € 128.857,50

VALORE COMMERCIALE TOTALE € 773.784,00

I FABBRICATI CENSITI ALLA PARTICELLA N. 370 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO HANNO UN VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO DI € 773.784,00

(diconsi euro settecentoseffantatre milasettecentoottantaquattro/00)

SUDDIVISIONE IN LOTTI:

la suddivisione in lotti della particella n. 370 puo' essere applicata considerando **ogni fabbricato come un lotto, il piazzale scoperto non puo' essere diviso a causa dei diversi accessi ai due fabbricati, per cui rimarrebbe a servizio di entrambi i lotti.**

LOTTO 1) FABBRICATO "A" - € 457.852,50

LOTTO 2) FABBRICATO "B" - € 187.074,00

PARTICELLA N. 371 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO

Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene adottato il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo Z (Z/2).

Gruppo Z (Unità immobiliari a destinazione terziaria produttiva e diversa)

- Z/1 _ Unità immobiliari per funzioni produttive.
- Z/2 _ Unità immobiliari per funzioni produttive connesse all'agricoltura.
- Z/3 _ Unità immobiliari per funzioni terziario_commerciali.
- Z/4 _ Unità immobiliari per funzioni terziario_direzionali.
- Z/5 _ Unità immobiliari per funzioni ricettive.
- Z/6 _ Unità immobiliari per funzioni culturali e per lo spettacolo.
- Z/7 _ Stazioni di servizio e per la distribuzione dei carburanti agli autoveicoli.
- Z/8 _ Posti barca compresi in porti turistici.
- Z/9 _ Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo.
- Z/10 _ Unità immobiliari a destinazione residenziale o terziaria, non censibili nelle categorie dei gruppi R e T, per la presenza di caratteristiche non ordinarie, ovvero unità immobiliari non riconducibili, per destinazione, alle altre categorie del gruppo Z.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Gruppo Z (Unità immobiliari a destinazione terziaria produttiva e diversa)

Superficie commerciale

Il parametro unitario di riferimento viene identificato nel metro quadrato commerciale. La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Superficie delle pertinenze accessorie

Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene proposto il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo T (T/1).

- superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

Locali accessori

Ai fini del calcolo della consistenza viene effettuata la seguente distinzione:

- locali accessori comunicanti con i locali principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna;
- locali accessori non comunicanti.

La superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata come segue:

- al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale;
- al 25% qualora non comunicanti;
- La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 10%.

PARTICELLA N. 371 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO

Catasto: **Fabbricati** Comune: **SIDERNO** Codice: **1725**

Foglio: **28** Particella: **371**

Categoria D/10 - Classe - - Consistenza - - rendita € 1.558,00

Elenco Intestati

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE

PER LA DESCRIZIONE COMPLETA DELL'IMMOBILE VEDI PAG. 50

La particella n. 371 del foglio n. 28 ha le seguenti dimensioni:

TOTALE PARTICELLA MQ: 592,00

TOTALE SUPERFICIE COPERTA MQ: 120,70

TOTALE SUPERFICIE SCOPERTA MQ: 471,30

Il fabbricato censito alla particella n. 371 del foglio n. 28 è un manufatto con pianta ad L risalente agli anni 50, successivamente ristrutturato.

Il fabbricato avrebbe dovuto ospitare un attività agrituristica, attualmente risulta inutilizzato ma in condizioni conservative normali, è composto da tre ambienti adibiti a sala fornita di camino, cucina e dispensa, doppi servizi per il pubblico con antibagno, un servizio per il personale con antibagno e un veranda esterna sul fronte principale.

Gli ambienti dell'unità immobiliare hanno le seguenti superfici utili:

- o **Sala: mq 56,50**
- o **Cucina: mq 22,40**
- o **Dispensa: mq 5,64**
- o **Wc e antiwc pubblico: mq 7,30**
- o **Wc e antiwc personale: mq 3,48**
- o **veranda: mq 29,20**

Il totale della **superficie utile** dell'unità immobiliare è di **mq 95,32**

Il totale della **superficie lorda** dell'unità immobiliare è di **mq 120,70**

L'altezza media dell'unità immobiliare è di **ml. 4,10**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

- LOCALE PRINCIPALE: SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 120,70 (superficie lorda)
- VERANDA - AREA DI PERTINENZA ESCLUSIVA MQ 3,33 (10% DI MQ 33,30 – superficie lorda)
- SUPERFICIE SCOPERTA MQ: 471,30: MQ 47,13 (10% DI MQ 471,30)

SUPERFICIE COMMERCIALE FABBRICATO : MQ 120,70 + MQ 3,33 + MQ 47,13 = MQ 171,16

VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:

ESTRATTO DELLA BANCA DATI O. M. I.

(Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio)

Provincia: **REGGIO CALABRIA**

Comune: **SIDERNO**

Fascia/zona: **Extraurbana/FRAZIONI DONISI, MIRTO, GONIA, GRAPPIDARO E TERRITORIO URBANIZZATO CIRCOSTANTE IN ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE E COLLINARE**

Codice di zona: **R1**

Microzona catastale n.: **0**

Tipologia prevalente: **Non presente**

Destinazione: **Produttiva**

VALORE DI MERCATO

MIN: €/MQ 385,00

MAX: €/MQ 550,00

VALORE DI LOCAZIONE:

MIN: €/MQ X MESE: 2,00

MAX: €/MQ X MESE: 3,00

TENUTO CONTO DELLA POSIZIONE DEL FABBRICATO ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO DEL COMUNE DI SIDERNO, DELLE CONDIZIONI CONSERVATIVE DELLO STESSO, DEL PIANO, DELLE RIFINITURE RISCOSE E DELLA CORRISPONDENZA AI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI, SI EFFETTUA LA SEGUENTE VALUTAZIONE IN RIFERIMENTO ALLA DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO.

UNITÁ IMMOBILIARI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALL'AGRICOLTURA:

VALORE €/MQ APPLICATO: €/MQ 550,00

(SUPERFICIE COMMERCIALE) MQ 171,16 X (VALORE APPLICATO) €/MQ 550,00 =

€ 94.138,00

**IL FABBRICATO CENSITO ALLA PARTICELLA N. 371 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE
DI SIDERNO HA UN VALORE COMMERCIALE DI € 94.138,00**
(diconsi euro novantaquattromilacentotrentotto/00)

PARTICELLA N. 329 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO

Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene adottato il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo R(R/1) e il gruppo Z (Z/2).

Gruppo R

**(Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato
e locali destinati a funzioni complementari)**

R/1 _ Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.

R/2 _ Abitazioni in villino e in villa.

R/3 _ Abitazioni tipiche dei luoghi.

R/4 _ Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli.

CRITERI DI VALUTAZIONE

**Gruppo R (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato
e locali destinati a funzioni complementari)**

Superficie commerciale:

a) Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

- del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

- del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

- Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostрина, dall'ascensore, dai cavedi, ecc)
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

Gruppo Z (Unità immobiliari a destinazione terziaria produttiva e diversa)

Z/1 _ Unità immobiliari per funzioni produttive.

Z/2 _ Unità immobiliari per funzioni produttive connesse all'agricoltura.

Z/3 _ Unità immobiliari per funzioni terziario_commerciali.

Z/4 _ Unità immobiliari per funzioni terziario_direzionali.

Z/5 _ Unità immobiliari per funzioni ricettive.

Z/6 _ Unità immobiliari per funzioni culturali e per lo spettacolo.

Z/7 _ Stazioni di servizio e per la distribuzione dei carburanti agli autoveicoli.

Z/8 _ Posti barca compresi in porti turistici.

Z/9 _ Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo.

Z/10 _ Unità immobiliari a destinazione residenziale o terziaria, non censibili nelle categorie dei gruppi R e T, per la presenza di caratteristiche non ordinarie, ovvero unità immobiliari non riconducibili, per destinazione, alle altre categorie del gruppo Z.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Gruppo Z (Unità immobiliari a destinazione terziaria produttiva e diversa)

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE

PER LA DESCRIZIONE COMPLETA DELL'IMMOBILE VEDI PAG. 51

Il bene censito alla particella n. 329 del foglio n. 28 consiste in un fabbricato di grandi dimensioni su tre livelli: piano seminterrato (**sub. n. 6 categoria D/1 - opificio**), piano terra (**sub. 4 - da definire - e sub. 5 categoria A/2 - abitazione di tipo civile**) e piano primo (**sub. 5 categoria A/2 - abitazione di tipo civile**), con struttura in cemento armato e tamponature in mattoni forati tradizionali. L'accesso all'unità immobiliare adibita ad abitazione (sub. 5) avviene direttamente dalla strada comunale mentre l'accesso al piano seminterrato, che ospita il frantoio oleario, avviene dall'interno della corte mediante una rampa di accesso al livello sotto strada.

UNITA' RESIDENZIALI (gruppo R):

- **SUBALTERNO 4:** l'unità immobiliare censita al subalterno n. 4 della particella n. 329 risulta attualmente dichiarata come unità in **corso di costruzione, in realtà in sede di sopralluogo la sottoscritta C.T.U. ha rilevato che l'unità stessa risulta rifinita in ogni sua parte, per cui lo stato di fatto rilevato non corrisponde con la definizione indicata in visura catastale (vedi allegato A.3. 7 del fascicolo degli allegati)**. L'unità immobiliare ha accesso indipendente direttamente dal portico del fabbricato, posto sul fronte Est ed è composta da un vano adibito a laboratorio e un piccolo bagno con antibagno.

Gli ambienti dell'unità immobiliare hanno le seguenti superfici utili:

- Laboratorio: mq 22,20
- Wc e antiwc: mq 4,60

Il totale della superficie utile dell'unità immobiliare è di mq 26,80

Il totale della superficie lorda dell'unità immobiliare è di mq 32,00

L'altezza dell'unità immobiliare è di ml. 2,94

- **SUBALTERNO 5:** l'unità immobiliare si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo ed ha accesso direttamente dalla strada comunale attraverso un portico situato sul fronte principale che si trova ad Est. Il **piano terra** che ospita la zona giorno dell'abitazione è composto da: ingresso, due ripostigli, soggiorno con *bow window*, cucina con balcone, bagno di servizio e piccolo disimpegno, il **piano primo** adibito a zona notte, al quale si accede tramite una scala elicoidale interna, è composto da

quattro camere da letto di cui due servite da balconi, due bagni, uno con vasca da bagno e uno con doccia e corridoio di distribuzione che permette l'accesso alla terrazza posta allo stesso livello.

- **Gli ambienti dell'unità immobiliare hanno le seguenti superfici utili:**

piano terra:

- Ingresso: mq 16,00
- Ripostiglio 1: mq 3,15
- Ripostiglio 2: mq 3,00
- Soggiorno: mq 45,00
- Cucina: mq 23,80
- Corridoio: mq 2,60
- Bagno P. t. : mq 3,00
- Balcone cucina: mq 5,80
- Portico: mq 14,30

Piano primo

- Corridoio: mq 12,25
- Camera 1: mq 10,90
- Camera 2: mq 22,90
- Camera 3: mq 13,85
- Camera 4: mq 13,65
- Bagno 1: mq 8,20
- Bagno 2: mq 6,65
- Balcone 1: mq 2,85
- Balcone 2: mq 6,23
- Terrazza: mq 23,85

Il totale della **superficie utile** dell'unità immobiliare è di **mq 184,95**

Il totale della **superficie lorda** dell'unità immobiliare è di **mq 238,00**

Il totale della **superficie utile dei balconi** è di **mq 38,73**

Il totale della **superficie utile del portico** è di **mq 14,30**

L'**altezza** dell'interpiano dell'unità immobiliare è di **ml. 2,92**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:

- **SUB 4:**

- **SUPERFICIE LORDA DELL'UNITA' IMMOBILIARE: MQ 32,00**
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 32,00

- **SUB 5:**

- **SUPERFICIE LORDA DELL'UNITA' IMMOBILIARE: MQ 238,00**

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 238,00

- SUPERFICIE LORDA PORTICO (area di pertinenza esclusiva): MQ 17,37
- SUPERFICIE LORDA TERRAZZA E BALCONI (area di pertinenza esclusiva): MQ 49,14
- SUPERFICIE LORDA CORTE (area di pertinenza esclusiva): MQ 216,65:

SUPERFICIE LORDA PERTINENZE (PORTICO + TERRAZZA + BALCONI): $MQ\ 17,37 + MQ\ 49,14 = MQ\ 66,51$

- SUPERFICIE COMMERCIALE PERTINENZE (PORTICO + TERRAZZA + BALCONI):
(30% DI MQ 25 + 10% DI MQ 41,51) = MQ 7,50 + MQ 4,15 = MQ 11,65
- SUPERFICIE COMMERCIALE CORTE : (10% DI MQ 216,65) = MQ 21,66

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE:

[(sub 4) MQ 32,00] + [(sub 5) MQ 238,00 + MQ 11,65] + [(corte) MQ 21,66] = MQ 303,31

VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:

N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'unità.

ESTRATTO DELLA BANCA DATI O. M. I.

(Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio)

Provincia: **REGGIO CALABRIA**

Comune: **SIDERNO**

Fascia/zona: **Extraurbana/FRAZIONI DONISI, MIRTO, GONIA, GRAPPIDARO E TERRITORIO URBANIZZATO CIRCOSTANTE IN ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE E COLLINARE**

Codice di zona: **RT**

Microzona catastale n.: **0**

Tipologia prevalente: **Non presente**

Destinazione: **Residenziale**

ABITAZIONI CIVILI

VALORE DI MERCATO: MIN: €/MQ 540,00 - MAX: €/MQ 760,00

TENUTO CONTO DELLA POSIZIONE DEL FABBRICATO ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO DEL COMUNE DI SIDERNO, DELLE CONDIZIONI CONSERVATIVE DELLO STESSO, DEL PIANO, DELLE RIFINITURE RICONTRATE E DELLA CORRISPONDENZA AI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI, SI EFFETTUA LA SEGUENTE VALUTAZIONE IN RIFERIMENTO ALLA DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO.

ABITAZIONE CIVILE: VALORE €/MQ APPLICATO: €/MQ 700,00

(SUPERFICIE COMMERCIALE) MQ 303,31 X (VALORE APPLICATO) €/MQ 700,00 =

€ 212.317,00

**I SUBALTERNI 4 – 5 DELLA PARTICELLA N. 329 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI
SIDERNO HANNO UN VALORE COMMERCIALE DI € 212.317,00
(diconsi euro duecentododicimilatrecentodiciassette/00)**

UNITA' PRODUTTIVA (gruppo Z):

- **SUBALTERNO 6:** L'unità immobiliare censita al subalterno n. 6 della particella n. 329 ospita l'attività di **frantoio oleario**, si presenta infatti come un fabbricato di grandi dimensioni con accesso da una rampa che permette di raggiungere il livello sotto strada al quale si trova l'unità immobiliare stessa.
L'unità è composta da n. 5 ambienti adibiti a laboratori per la trasformazione della materia prima e depositi, un ufficio, un bagno con antibagno, un deposito e un portico antistante

AMBIENTE PRINCIPALE

- **Ambiente 1:** ambiente principale adibito a laboratorio per la trasformazione della materia prima - Superficie lorda mq 115,60, altezza ml 3,96.
- **Ambiente 2 (ufficio):** superficie lorda mq 12,60 altezza ml 3,96.
- **Bagno e antibagno:** superficie lorda mq 8,30, altezza ml. 3,96.

SUPERFICIE LORDA: MQ 136,50

SUPERFICIE COMMERCIALE: MQ 136,50

VANI ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI

- **Ambiente 3:** ambiente con accesso diretto dall'ambiente n. 1 adibito a deposito - superficie lorda mq 37,86, altezza ml. 2,70.
- **Ambiente 4:** ambiente con accesso diretto dall'ambiente n. 3 e dall'esterno tramite porte in metallo, adibito a deposito - superficie lorda mq 39,00, altezza ml. 2,88.

SUPERFICIE LORDA: MQ 76,86

SUPERFICIE COMMERCIALE: (50% di MQ 76,86)= MQ 38,43

AMBIENTE PRINCIPALE

- **Ambiente 5:** ambiente adibito a laboratorio per la trasformazione della materia prima con accesso diretto dall'esterno - Superficie lorda mq 156,69, altezza ml. 3,62.

- **Ambiente 6:** ambiente adibito a laboratorio per la trasformazione della materia prima con accesso diretto dall'esterno tramite cancello in metallo - Superficie lorda mq 87,26, altezza ml. 3,62.

SUPERFICIE LORDA: MQ 243,95
SUPERFICIE COMMERCIALE: MQ 243,95

- **PORTICO:** superficie lorda mq 78,85

SUPERFICIE LORDA: MQ 78,85
SUPERFICIE COMMERCIALE: (10% di MQ 78,85)= MQ 7,88

- **DEPOSITO ESTERNO**

SUPERFICIE LORDA: MQ 58,60
SUPERFICIE COMMERCIALE: (10% di MQ 58,60)= MQ 5,86

- **CORTE** dell'unità immobiliare - mq 1.866,76

SUPERFICIE LORDA: MQ 1.866,76
SUPERFICIE COMMERCIALE: (10% di MQ 1.866,76)= MQ 186,67

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:

- **SUPERFICIE COMMERCIALE AMBIENTI PRINCIPALI:**

SUPERFICIE COMMERCIALE: MQ 136,50
SUPERFICIE COMMERCIALE: MQ 243,95

- **SUPERFICIE COMMERCIALE ACCESSORI DIRETTI:**

SUPERFICIE COMMERCIALE: (50% di MQ 76,86)= MQ 38,43

- **SUPERFICIE COMMERCIALE PORTICO:**

SUPERFICIE COMMERCIALE: (10% di MQ 78,85)= MQ 7,88

- **DEPOSITO ESTERNO**

SUPERFICIE COMMERCIALE: (10% di MQ 58,60)= MQ 5,86

- **SUPERFICIE COMMERCIALE CORTE:**

SUPERFICIE COMMERCIALE: (10% di MQ 1.866,76)= MQ 186,67

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE:

MQ 136,50 + MQ 243,95 + MQ 38,43 + MQ 7,88 + MQ 5,86 + MQ 186,67 = MQ 619,29

VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:

ESTRATTO DELLA BANCA DATI O. M. I.

(Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio)

Provincia: **REGGIO CALABRIA**

Comune: **SIDERNO**

Fascia/zona: **Extraurbana/FRAZIONI DONISI, MIRTO, GONIA, GRAPPIDARO E TERRITORIO URBANIZZATO CIRCOSTANTE IN ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE E COLLINARE**

Codice di zona: **R1**

Microzona catastale n.: **0**

Tipologia prevalente: **Non presente**

Destinazione: **Produttiva**

VALORE DI MERCATO LABORATORI

MIN: €/MQ 350,00

MAX: €/MQ 450,00

VALORE DI LOCAZIONE:

MIN: €/MQ X MESE: 1,7

MAX: €/MQ X MESE: 2,2

TENUTO CONTO DELLA POSIZIONE DEL FABBRICATO ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO DEL COMUNE DI SIDERNO, DELLE CONDIZIONI CONSERVATIVE DELLO STESSO, DEL PIANO, DELLE RIFINITURE RISCONTRATE E DELLA CORRISPONDENZA AI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI, SI EFFETTUA LA SEGUENTE VALUTAZIONE IN RIFERIMENTO ALLA DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO.

- UNITA' IMMOBILIARE ADIBITA A OLEIFICIO €/MQ APPLICATO: €/MQ 400,00
- (SUPERFICIE COMMERCIALE) MQ 619,29 X (VALORE APPLICATO) €/MQ 400,00 =

€ 247.716,00

IL SUBALTERNO 6 DELLA PARTICELLA N. 329 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO HA UN VALORE COMMERCIALE DI € 247.716,00
(diconsi euro duecentoquarantasettemilasettecentosedici/00)

IL FABBRICATO CENSITO ALLA PARTICELLA N. 329 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO HA UN VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO DI
€ 460.033,00

(diconsi euro quattrocentosessantamilatrentatre/00)

SUDDIVISIONE IN LOTTI

La particella n. 329 del foglio di mappa n. 28 può essere suddivisa in due lotti, considerando che una parte del fabbricato è adibita a civile abitazione (sub 4 – 5) e una parte è adibita a oleificio, le due parti hanno ingressi indipendenti e non sono collegate fra loro.

- LOTTO 1) PIANO TERRA E PIANO PRIMO: SUBALTERNI N. 4 – 5 -
- SUB 4:
 - SUPERFICIE LORDA DELL'UNITA' IMMOBILIARE: MQ 32,00
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 32,00
- SUB 5:
 - SUPERFICIE LORDA DELL'UNITA' IMMOBILIARE: MQ 238,00
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 238,00
 - SUPERFICIE LORDA PORTICO (area di pertinenza esclusiva): MQ 17,37
 - SUPERFICIE LORDA TERRAZZA E BALCONI (area di pertinenza esclusiva): MQ 49,14
 - SUPERFICIE LORDA CORTE (area di pertinenza esclusiva): MQ 216,65:

SUPERFICIE LORDA PERTINENZE (PORTICO + TERRAZZA + BALCONI): MQ 17,37 + MQ 49,14 = MQ 66,51

 - SUPERFICIE COMMERCIALE PERTINENZE (PORTICO + TERRAZZA + BALCONI):
(30% DI MQ 25 + 10% DI MQ 41,51) = MQ 7,50 + MQ 4,15 = MQ 11,65
 - SUPERFICIE COMMERCIALE CORTE : (10% DI MQ 216,65) = MQ 21,66

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE:

[(sub 4) MQ 32,00] + [(sub 5) MQ 238,00 + MQ 11,65] + [(corte) MQ 21,66] = MQ 303,31

VALORE COMMERCIALE LOTTO 1): € 212.317,00

- LOTTO 2) PIANO INTERRATO: SUBALTERNO N. 6 -
- SUPERFICIE COMMERCIALE AMBIENTI PRINCIPALI:
SUPERFICIE COMMERCIALE: MQ 136,50
SUPERFICIE COMMERCIALE: MQ 243,95
- SUPERFICIE COMMERCIALE ACCESSORI DIRETTI:
SUPERFICIE COMMERCIALE: (50% di MQ 76,86)= MQ 38,43
- SUPERFICIE COMMERCIALE PORTICO:
SUPERFICIE COMMERCIALE: (10% di MQ 78,85)= MQ 7,88
- DEPOSITO ESTERNO
SUPERFICIE COMMERCIALE: (10% di MQ 58,60)= MQ 5,86
- SUPERFICIE COMMERCIALE CORTE:
SUPERFICIE COMMERCIALE: (10% di MQ 1.866,76)= MQ 186,67

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE:

MQ 136,50 + MQ 243,95 + MQ 38,43 + MQ 7,88 + MQ 5,86 + MQ 186,67 = MQ 619,29

VALORE COMMERCIALE LOTTO 2): € 247.716,00

PARTICELLA N. 437 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO

Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene adottato il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo R(R/1).

Gruppo R

**(Unitá immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato
e locali destinati a funzioni complementari)**

R/1 _ Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.

R/2 _ Abitazioni in villino e in villa.

R/3 _ Abitazioni tipiche dei luoghi.

R/4 _ Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli.

CRITERI DI VALUTAZIONE

**Gruppo R (Unitá immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato
e locali destinati a funzioni complementari)**

Superficie commerciale:

a) Per le unitá immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

- del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unitá immobiliare, computata nella misura:

- del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.
- Per le unitá immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unitá immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unitá immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unitá immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unitá immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalitá dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

- o Deposito: mq 18,90
- o Wc: mq 2,85

Il totale della superficie utile dell'unità immobiliare è di mq 89,85

Il totale della superficie lorda dell'unità immobiliare è di mq 105,00

L'altezza media dell'unità immobiliare è di ml. 3,16

Come già segnalato l'immobile risulta realizzato in assenza di titolo autorizzativo e per tale motivo risulta abusivo e non sanabile.

[vedi risposta ai quesiti c) ed e) riguardo la conformità dei manufatti alle licenze e riguardo la possibilità di sanatoria]

Si procede, quindi, alla quantificazione del valore d'uso dell'unità immobiliare come da disposizione riportata al quesito e) dell'ordinanza di nomina del C.T.U.:

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

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:

SUPERFICIE LORDA DELL'UNITA' IMMOBILIARE: MQ 105,00

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 105,00

VALORE ECONOMICO D'USO DELL'IMMOBILE:

ESTRATTO DELLA BANCA DATI O. M. I.

(Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio)

Provincia: **REGGIO CALABRIA**

Comune: **SIDERNO**

Fascia/zona: **Extraurbana/FRAZIONI DONISI, MIRTO, GONIA, GRAPPIDARO E TERRITORIO URBANIZZATO CIRCOSTANTE IN ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE E COLLINARE**

Codice di zona: **R1**

Microzona catastale n.: **0**

Tipologia prevalente: **Non presente**

Destinazione: **Residenziale**

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

VALORE DI MERCATO

MIN: €/MQ 500,00

VALORE DI LOCAZIONE:

MIN: €/MQ X MESE: 1,7

TRIBUNALE DI LOCRI – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI - Proc. Civile 83/2013 R.G.

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Pag. 188 di 213

MAX: €/MQ 700,00

MAX: €/MQ X MESE: 2,3

TENUTO CONTO DELLA POSIZIONE DEL FABBRICATO ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO DEL COMUNE DI SIDERNO, DELLE CONDIZIONI CONSERVATIVE DELLO STESSO, DEL PIANO, DELLE RIFINITURE RICONTRATE E DELLA CORRISPONDENZA AI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI, SI EFFETTUA LA SEGUENTE VALUTAZIONE IN RIFERIMENTO ALLA DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO.

- ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (A/4): VALORE DI LOCAZIONE €/MQ APPLICATO: €/MQ 1,20
- (SUPERFICIE COMMERCIALE) MQ 105,00 X (VALORE DI LOCAZIONE) €/MQ 1,20 = € 126,00
- (VALORE DI LOCAZIONE) € 126,00 X 60 MESI = € 7.560,00

IL FABBRICATO CENSITO ALLA PARTICELLA N. 437 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO HA UN VALORE ECONOMICO D'USO DI € 7.560,00
(diconsi euro settemilacinquecentosessanta/00)

STIMA DEI COSTI DI DEMOLIZIONE DELL' UNITA' ABUSIVA NON SANABILE

Per effettuare la stima dei costi di demolizione dell' unità censita alla particella n. 437, realizzata in assenza di titolo autorizzativo, si farà riferimento al PREZZARIO REGIONALE DELLE OPERE EDILI DELLA REGIONE CALABRIA:

PR.R.00210.010.a

Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature ed inoltre ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte. Eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica: **per fabbricati con strutture verticali in legno, muratura e ferro, vuoto per pieno** _____ €/mc 13,25

VOLUME DA DEMOLIRE:

- SUPERFICIE LORDA (comprensiva di scale esterne in cls) MQ 118,40
- ALTEZZA ML 3,20 (comprensiva di solaio di copertura)

VOLUME DA DEMOLIRE: MQ 118,4 X ML 3,20 =mc 378,88

STIMA DEI COSTI DI DEMOLIZIONE: MC 378,88 X €/MC 13,25 = 5.020,16

- **Particella n. 36 del foglio n. 28: ZONA OMOGENEA "E2" – AGRICOLA COLLINARE-**
Il terreno censito alla particella n. 36 del foglio n. 28 presenta una coltura a seminativo corrispondente con quella dichiarata in visura catastale. Il terreno al momento del sopralluogo risulta incolto e si rileva la presenza di alcune piante di ulivo.

VALUTAZIONE DEL TERRENO:

Per quanto riguarda la valutazione del terreno si farà riferimento ai seguenti fattori:

- **ALLA SUPERFICIE DEL TERRENO;**
- **ALLA COLTURA PRATICATA SUL TERRENO;**
- **ALLA TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PAROVINCIA DI REGGIO CALABRIA AGGIORNATA ALL'ANNO 2014. (vedi tabella Valori Agricoli Medi in ALLEGATO 8)**

- SUPERFICIE E COLTURA DEL TERRENO:

Foglio: 28 Particella: 36

Qualità SEMINATIVO - Classe 2 - Superficie Are 03,00 . ca 80,00 (mq 380,00)

- **VALUTAZIONE DA TABELLA VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA – 2014 : QUALITA' ULIVETO: 7.400,00 €/Ha - 0,74 €/MQ**

Il terreno censito alla particella n. 36 del foglio n. 28 è posizionato in modo tale da poter essere raggiunto dalla strada comunale confinando con la stessa strada sul lato Est. Si riscontrano sulla stesso alcune piante di ulivo, il terreno non è pianeggiante ma è facilmente accessibile e coltivabile ed è censito in classe SECONDA. Le condizioni appena esposte determinano l'applicazione di una percentuale di merito del 40% rispetto alla valutazione riportata nella Tabella dei V.A.M. della Provincia di Reggio Calabria.

IN BASE ALL'ESTENSIONE, ALLA COLTURA DICHIARATA E RICONTRATA E ALLA POSIZIONE DEL TERRENO, SI EFFETTUA LA SEGUENTE VALUTAZIONE ECONOMICA.

VALUTAZIONE APPLICATA €/MQ 0,74 + (40% = 0,29 €) = €/MQ 1,03

(SUPERFICIE) MQ 380,00 X (VALORE MQ APPLICATO) 1,03 €/MQ = € 391,40

LA PARTICELLA N. 36 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO HA UN VALORE COMMERCIALE DI € 391,40

(diconsi euro trecentonovantuno/40)

PARTICELLA N. 42 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO

Catasto: **Terreni** Comune: **SIDERNO** Codice: **1725**

Foglio: **28** Particella: **42**

Qualità **ULIVETO** - Classe **2** - Superficie Are **31,00** . ca **80,00** (mq **3.180,00**)

Elenco Intestati

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

DESCRIZIONE DEL TERRENO:

Il terreno oggetto della presente procedura si trova in Contrada Tenda del Comune di Siderno e ricade all'interno della zona omogenea prevista dal P.R.G. del Comune di Siderno come di seguito specificato:

- **Particella n. 42 del foglio n. 28: ZONA OMOGENEA "E2" – AGRICOLA COLLINARE-**
Il terreno censito alla particella n. 42 del foglio n. 28 presenta una coltura a seminativo corrispondente con quella dichiarata in visura catastale. Il terreno al momento del sopralluogo risulta ben curato.

VALUTAZIONE DEL TERRENO:

Per quanto riguarda la valutazione del terreno si farà riferimento ai seguenti fattori:

- **ALLA SUPERFICIE DEL TERRENO;**
- **ALLA COLTURA PRATICATA SUL TERRENO;**
- **ALLA TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PAROVINCIA DI REGGIO CALABRIA AGGIORNATA ALL'ANNO 2014. (vedi tabella Valori Agricoli Medi in ALLEGATO 8)**

- SUPERFICIE E COLTURA DEL TERRENO:

Foglio: **28** Particella: **42**

Qualità ULIVETO - Classe 2 - Superficie Are 31,00 . ca 80,00 (mq 3.180,00)

- **VALUTAZIONE DA TABELLA VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA – 2014 : QUALITA' ULIVETO: 25.000,00 €/Ha - 2,50 €/MQ**

Il terreno censito alla particella n. 42 del foglio n. 28 è posizionato in modo tale da non poter essere raggiunto attraverso la strada comunale, ma solo attraverso strade interpoderali di difficile percorribilità oppure, attraversando le proprietà dei sig.ri Leone, percorso che presuppone l'apposizione di una servitù di passaggio sulla particella n. 333 in caso di vendita della particella n. 13. Tuttavia il terreno consta di una elevata quantità di

- SUPERFICIE E COLTURA DEL TERRENO:

Foglio: 28 Particella: 367

Qualità ULIVETO - Classe 3 - Superficie Are 41,00 . ca 50,00 (mq 4.150,00)

- VALUTAZIONE DA TABELLA VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA – 2014 : QUALITA' ULIVETO: 25.000,00 €/Ha - 2,50 €/MQ

Il terreno censito alla particella n. 367 del foglio n. 28 è posizionato in modo tale da non poter essere raggiunto attraverso la strada comunale, ma solo attraverso strade interpoderali di difficile percorribilità oppure, attraversando le proprietà dei sig.ri Leone, percorso che presuppone l'apposizione di una servitù di passaggio sulla particella n. 333 in caso di vendita della particella n. 13. Tuttavia il terreno consta di una elevata quantità di ulivi. Le condizioni appena esposte determinano una percentuale di merito del 10% rispetto alla valutazione riportata nella Tabella dei V.A.M. della Provincia di Reggio Calabria.

IN BASE ALL'ESTENSIONE, ALLA COLTURA DICHIARATA E RICONTRATA E ALLA POSIZIONE DEL TERRENO, SI EFFETTUA LA SEGUENTE VALUTAZIONE ECONOMICA.

VALUTAZIONE APPLICATA €/MQ 2,50 + (10% = 0,25 €) = €/MQ 2,75

(SUPERFICIE) MQ 4.150,00 X (VALORE MQ APPLICATO) 2,75 €/MQ = € 11.412,50

LA PARTICELLA N. 367 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO HA UN VALORE COMMERCIALE DI € 11.412,50

(diconsi euro undicimilaquattrocentododici/50)

PARTICELLA N. 369 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO

Catasto: **Terreni** Comune: **SIDERNO** Codice: **1725**

Foglio: **28** Particella: **369**

Qualità ENTE URBANO - Classe - - Superficie Are 11,00 . ca 77,00 (mq 1.177,00)

Elenco Intestati

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

DESCRIZIONE DEL TERRENO:

Il terreno oggetto della presente procedura si trova in Contrada Tenda del Comune di Siderno e ricade all'interno della zona omogenea prevista dal P.R.G. del Comune di Siderno come di seguito specificato:

- **Particella n. 369 del foglio n. 28: ZONA OMOGENEA "E2" – AGRICOLA COLLINARE-**

Il terreno censito alla particella n. 369 del foglio n. 28 si trova in posizione antistante la particella n. 370 della stessa ditta, e si presenta come un piazzale che dà l'accesso a quest'ultima particella, libero da ingombri e coltivazioni. **Considerando che tale particella risulta censita come ENTE URBANO per la valutazione si farà riferimento al valore applicato alla corte della particella n. 370 (ridotta di una percentuale di demerito in quanto priva di massetto in cemento), poiché, come già esposto, la particella n. 369 funge da piazzale di accesso alla particella n. 370 e risulta censita, invece che come terreno agricolo, come ente urbano, cioè suolo destinato a fini diversi da quelli agricoli.**

VALUTAZIONE DEL TERRENO:

VALUTAZIONE APPLICATA €/MQ 45,00 (- 30% = 13,50) = €/MQ 31,50

(SUPERFICIE) MQ 1.177,00 X (VALORE MQ APPLICATO) 31,50 €/MQ = € 37.075,50

Sulla particella n. 369 del foglio n. 28 si rileva la presenza di un manufatto privo di titolo autorizzativo, realizzato in modo non conforme alla normativa di settore, **trattasi di una tettoia piuttosto estesa (mq. 260,00 circa)** realizzata con struttura in blocchi di cls e profilati metallici con copertura in Eternit su struttura lignea. **Tale struttura non può essere soggetta a sanatoria, di conseguenza deve essere demolita.**

SI PROCEDE ALLA STIMA DEI COSTI DI DEMOLIZIONE.

VOCI DA PREZZARIO OPERE EDILI REGIONE CALABRIA – DEMOLIZIONE DI FABBRICATI –

PR.R.00210.010.a

Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature ed inoltre ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte. Eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica: **per fabbricati con strutture verticali in legno, muratura e ferro, vuoto per pieno** _____ €/mc 13,25

VOLUME DA DEMOLIRE MQ 260,00 X HML 2,20 = MC 572,00

MC 572,00 X €/MQ 13,25 = € 7.579,00

VALORE COMMERCIALE DELLA PARTICELLA N. 369 SOTTRATTI I COSTI DI DEMOLIZIONE:

(VALORE COMMERCIALE) € 37.075,50 – (COSTI DI DEMOLIZIONE) € 7.579,00 =

€ 29.496,50

LA PARTICELLA N. 369 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO HA UN VALORE COMMERCIALE DI € 29.496,50

(diconsi euro ventinovemilaquattrocentonovantasei/50)

PARTICELLA N. 163 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO

Catasto: **Terreni** Comune: **SIDERNO** Codice: **1725**

Foglio: **28** Particella: **163**

AA - Qualità SEMINATIVO IRRIGUO - Classe I - Superficie Are 10,00 . ca 30,00 (mq 1.030,00)

AB - Qualità ULIVETO - Classe I - Superficie Ha 1,00 Are 30,00 . ca 00,00 (mq 13.000,00)

Elenco Intestati

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

DESCRIZIONE DEL TERRENO:

Il terreno oggetto della presente procedura si trova in Contrada Marinello del Comune di Siderno e ricade all'interno della zona omogenea prevista dal P.R.G. del Comune di Siderno come di seguito specificato:

- **Particella n. 163 del foglio n. 28: ZONA OMOGENEA "E1" – AGRICOLA IRRIGUA-**

Il terreno censito alla particella n. 163 del foglio n. 28 presenta una coltura a seminativo e uliveto corrispondente con quella dichiarata in visura catastale. Il terreno al momento del sopralluogo risulta curato.

VALUTAZIONE DEL TERRENO:

Per quanto riguarda la valutazione del terreno si farà riferimento ai seguenti fattori:

- **ALLA SUPERFICIE DEL TERRENO;**
- **ALLA COLTURA PRATICATA SUL TERRENO;**
- **ALLA TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PAROVINCIA DI REGGIO CALABRIA AGGIORNATA ALL'ANNO 2014. (vedi tabella Valori Agricoli Medi in ALLEGATO 8)**

- **SUPERFICIE E COLTURA DEL TERRENO:**

Foglio: **28** Particella: **163**

AA - Qualità SEMINATIVO IRRIGUO - Classe 1 - Superficie Are 10,00 . ca 30,00 (mq 1.030,00)

AB - Qualità ULIVETO - Classe 1 - Superficie Ha 1,00 Are 30,00 . ca 00,00 (mq 13.000,00)

- VALUTAZIONE DA TABELLA VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA - 2014 :

AA - QUALITA' SEMINATIVO IRRIGUO: 16.850,00 €/Ha - 1,68 €/MQ

AB - QUALITA' ULIVETO: 25.000,00 €/Ha - 2,50 €/MQ

Il terreno censito alla particella n. 163 del foglio n. 28 è posizionato in modo tale da poter essere raggiunto attraverso la strada comunale, si presenta pianeggiante, curato e censito in classe PRIMA in entrambe le colture effettuate (seminativo e uliveto). Le condizioni appena esposte determinano una percentuale di merito del 30% rispetto alla valutazione riportata nella Tabella dei V.A.M. della Provincia di Reggio Calabria.

IN BASE ALL'ESTENSIONE, ALLA COLTURA DICHIARATA E RICONTRATA E ALLA POSIZIONE DEL TERRENO, SI EFFETTUA LA SEGUENTE VALUTAZIONE ECONOMICA.

• PORZIONE AA:

VALUTAZIONE APPLICATA €/MQ 1,68 + (30% = 0,50 €) = €/MQ 2,18

• PORZIONE AB:

VALUTAZIONE APPLICATA €/MQ 2,50 + (30% = 0,75 €) = €/MQ 3,25

PORZIONE AA:

(SUPERFICIE) MQ 1.030,00 X (VALORE MQ APPLICATO) 2,18 €/MQ = € 2.245,40

PORZIONE AB:

(SUPERFICIE) MQ 13.000,00 X (VALORE MQ APPLICATO) 3,25 €/MQ = € 42.250,00

VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO € 44.495,40

LA PARTICELLA N. 163 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO HA UN VALORE COMMERCIALE DI € 44.495,40

(diconsi euro quarantaquattromilaquattrocentonovantacinque/40)

PARTICELLA N. 165 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO

Catasto: **Terreni** Comune: **SIDERNO** Codice: **1725**

Foglio: **28** Particella: **165**

Qualità ULIVETO - Classe 1 - Superficie Ha 1,00 Are 00,00 . ca 70,00 (mq 10.070,00)

Elenco intestati

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

DESCRIZIONE DEL TERRENO:

Il terreno oggetto della presente procedura si trova in Contrada Marinello del Comune di Siderno e ricade all'interno della zona omogenea prevista dal P.R.G. del Comune di Siderno come di seguito specificato:

- **Particella n. 165 del foglio n. 28: ZONA OMOGENEA "E1" – AGRICOLA IRRIGUA-**
Il terreno censito alla particella n. 165 del foglio n. 28 presenta una coltura a uliveto corrispondente con quella dichiarata in visura catastale. Il terreno al momento del sopralluogo risulta curato.

VALUTAZIONE DEL TERRENO:

Per quanto riguarda la valutazione del terreno si farà riferimento ai seguenti fattori:

- **ALLA SUPERFICIE DEL TERRENO;**
- **ALLA COLTURA PRATICATA SUL TERRENO;**
- **ALLA TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PAROVINCIA DI REGGIO CALABRIA AGGIORNATA ALL'ANNO 2014. (vedi tabella Valori Agricoli Medi in ALLEGATO 8)**

- SUPERFICIE E COLTURA DEL TERRENO:

Foglio: **28** Particella: **165**

Qualità ULIVETO - Classe 1 - Superficie Ha 1,00 Are 00,00 . ca 70,00 (mq 10.070,00)

- **VALUTAZIONE DA TABELLA VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA – 2014 : QUALITA' ULIVETO: 25.000,00 €/Ha - 2,50 €/MQ**

Il terreno censito alla particella n. 165 del foglio n. 28 è posizionato in modo tale da poter essere raggiunto attraverso la strada comunale, si presenta pianeggiante, curato e censito in classe PRIMA. Le condizioni appena esposte determinano una percentuale di merito del 30% rispetto alla valutazione riportata nella Tabella dei V.A.M. della Provincia di Reggio Calabria.

IN BASE ALL'ESTENSIONE, ALLA COLTURA DICHIARATA E RICONTRATA E ALLA POSIZIONE DEL TERRENO, SI EFFETTUA LA SEGUENTE VALUTAZIONE ECONOMICA.

VALUTAZIONE APPLICATA €/MQ 2,50 + (30% = 0,75 €) = €/MQ 3,25

(SUPERFICIE) MQ 10.070,00 X (VALORE MQ APPLICATO) 3,25 €/MQ = € 32.727,50

LA PARTICELLA N. 165 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO HA UN VALORE

COMMERCIALE DI **€ 32.727,50**

(diconsi euro trentaduemilasettecentoventisette/50)

PARTICELLA N. 427 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO

Catasto: **Terreni** Comune: **SIDERNO** Codice: **1725**

Foglio: **28** Particella: **427**

Qualità **ULIVETO** - Classe **I** - Superficie Are **57,00** . ca **11,00** (mq **5.711,00**)

Elenco Intestati

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

DESCRIZIONE DEL TERRENO:

Il terreno oggetto della presente procedura si trova in Contrada Marinello del Comune di Siderno e ricade all'interno della zona omogenea prevista dal P.R.G. del Comune di Siderno come di seguito specificato:

- **Particella n. 427 del foglio n. 28: ZONA OMOGENEA "E1" – AGRICOLA IRRIGUA-**

Il terreno censito alla particella n. 427 del foglio n. 28 presenta una coltura a uliveto corrispondente con quella dichiarata in visura catastale. Il terreno al momento del sopralluogo risulta curato.

VALUTAZIONE DEL TERRENO:

Per quanto riguarda la valutazione del terreno si farà riferimento ai seguenti fattori:

- **ALLA SUPERFICIE DEL TERRENO;**
- **ALLA COLTURA PRATICATA SUL TERRENO;**
- **ALLA TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PAROVINCIA DI REGGIO CALABRIA AGGIORNATA ALL'ANNO 2014. (vedi tabella Valori Agricoli Medi in ALLEGATO 8)**

- **SUPERFICIE E COLTURA DEL TERRENO:**

Il terreno censito alla particella n. 428 del foglio n. 28 presenta una coltura a uliveto corrispondente con quella dichiarata in visura catastale. Il terreno al momento del sopralluogo risulta curato.

VALUTAZIONE DEL TERRENO:

Per quanto riguarda la valutazione del terreno si farà riferimento ai seguenti fattori:

- **ALLA SUPERFICIE DEL TERRENO;**
- **ALLA COLTURA PRATICATA SUL TERRENO;**
- **ALLA TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PAROVINCIA DI REGGIO CALABRIA AGGIORNATA ALL'ANNO 2014. (vedi tabella Valori Agricoli Medi in ALLEGATO 8)**

- **SUPERFICIE E COLTURA DEL TERRENO:**

Foglio: 28 Particella: 428

Qualità ULIVETO - Classe 1 - Superficie Are 08,00 . ca 31,00 (mq 831,00)

- **VALUTAZIONE DA TABELLA VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA - 2014 : QUALITA' ULIVETO: 25.000,00 €/Ha - 2,50 €/MQ**

Il terreno censito alla particella n. 428 del foglio n. 28 è posizionato in modo tale da poter essere raggiunto attraverso la strada comunale, si presenta pianeggiante, curato e censito in classe PRIMA. Le condizioni appena esposte determinano una percentuale di merito del 30% rispetto alla valutazione riportata nella Tabella dei V.A.M. della Provincia di Reggio Calabria.

IN BASE ALL'ESTENSIONE, ALLA COLTURA DICHIARATA E RICONTRATA E ALLA POSIZIONE DEL TERRENO, SI EFFETTUA LA SEGUENTE VALUTAZIONE ECONOMICA.

VALUTAZIONE APPLICATA €/MQ 2,50 + (30% = 0,75 €) = €/MQ 3,25

(SUPERFICIE) MQ 831,00 X (VALORE MQ APPLICATO) 3,25 €/MQ = € 2.700,75

LA PARTICELLA N. 428 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO HA UN VALORE COMMERCIALE DI € 2.700,75

(diconsi euro duemilasettecento/75)

PARTICELLA N. 429 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO

Catasto: **Terreni** Comune: **SIDERNO** Codice: 1725

Foglio: **28** Particella: **429**

Qualità ULIVETO - Classe 1 - Superficie Are 01,00 . ca 38,00 (mq 138,00)

Elenco Intestati

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

DESCRIZIONE DEL TERRENO:

Il terreno oggetto della presente procedura si trova in Contrada Marinello del Comune di Siderno e ricade all'interno della zona omogenea prevista dal P.R.G. del Comune di Siderno come di seguito specificato:

- **Particella n. 429 del foglio n. 28: ZONA OMOGENEA "E1" – AGRICOLA IRRIGUA-**
Il terreno censito alla particella n. 429 del foglio n. 28 presenta una coltura a uliveto corrispondente con quella dichiarata in visura catastale. Il terreno al momento del sopralluogo risulta curato.

VALUTAZIONE DEL TERRENO:

Per quanto riguarda la valutazione del terreno si farà riferimento ai seguenti fattori:

- **ALLA SUPERFICIE DEL TERRENO;**
- **ALLA COLTURA PRATICATA SUL TERRENO;**
- **ALLA TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PAROVINCIA DI REGGIO CALABRIA AGGIORNATA ALL'ANNO 2014. (vedi tabella Valori Agricoli Medi in ALLEGATO 8)**

- SUPERFICIE E COLTURA DEL TERRENO:

Foglio: **28** Particella: **429**

Qualità ULIVETO - Classe 1 - Superficie Are 01,00 . ca 38,00 (mq 138,00)

- **VALUTAZIONE DA TABELLA VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA – 2014 : QUALITA' ULIVETO: 25.000,00 €/Ha - 2,50 €/MQ**

Il terreno censito alla particella n. 428 del foglio n. 28 è posizionato in modo tale da poter essere raggiunto attraverso la strada comunale, si presenta pianeggiante, curato e censito in classe PRIMA. Le condizioni appena esposte determinano una percentuale di merito del 30% rispetto alla valutazione riportata nella Tabella dei V.A.M. della Provincia di Reggio Calabria.

IN BASE ALL'ESTENSIONE, ALLA COLTURA DICHIARATA E RICONTRATA E ALLA POSIZIONE DEL TERRENO, SI EFFETTUA LA SEGUENTE VALUTAZIONE ECONOMICA.

VALUTAZIONE APPLICATA € /MQ 2,50 + (30% = 0,75 €) = € /MQ 3,25

(SUPERFICIE) MQ 138,00 X (VALORE MQ APPLICATO) 3,25 € /MQ = € 448,50

LA PARTICELLA N. 429 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO HA UN VALORE COMMERCIALE DI € 448,50

(diconsi euro quattrocentoquarantotto/50)

RIEPILOGO DEL VALORE DEI BENI PIGNORATI:

FABBRICATI

PARTICELLA N. 1713 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 31:

VALORE COMMERCIALE DI € 1.072.706,50

(diconsi euro unmilionesettanduemilasettecentosei/50)

PARTICELLA N. 333 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28:

VALORE COMMERCIALE DI € 240.594,33

(diconsi euro duecentoquarantamilacinquecentonovantaquattro/33)

PARTICELLA N. 313 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28:

VALORE COMMERCIALE DI € 85.162,03

(diconsi euro ottantacinquemilacentosessantadue/03)

PARTICELLA N. 320 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28:

VALORE COMMERCIALE DI € 581.262,95

(diconsi euro cinquecentoottantunomiladuecentosessantadue/95)

PARTICELLA N. 370 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28:

VALORE COMMERCIALE DI € 773.784,00

(diconsi euro settecentosettantatremilasettecentoottantaquattro/00)

PARTICELLA N. 371 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28:

VALORE COMMERCIALE DI € 94.138,00

(diconsi euro novantaquattromilacentotrentotto/00)

PARTICELLA N. 329 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28:

VALORE COMMERCIALE DI € 460.033,00

(diconsi euro quattrocentosessantamilatrentatre/00)

PARTICELLA N. 437 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28:

VALORE COMMERCIALE DI € 2.539,84

(diconsi euro duemilacinquecentotrentanove/84)

TOTALE VALORE DEI FABBRICATI DETRATTI I COSTI DI DEMOLIZIONE: € 3.310.220,65

TERRENI

LA PARTICELLA N. 13 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 26

VALORE COMMERCIALE DI € 30.800,00

(diconsi euro trentamilaottocento/00)

PARTICELLA N. 36 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28:

UN VALORE COMMERCIALE DI € 391,40

(diconsi euro trecentonovantuno/40)

PARTICELLA N. 42 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28:

VALORE COMMERCIALE DI € 8.745,00

(diconsi euro ottomilasettecentoquarantacinque/00)

PARTICELLA N. 367 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28

UN VALORE COMMERCIALE DI € 11.412,50

(diconsi euro undicimilaquattrocentododici/50)

PARTICELLA N. 369 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28

VALORE COMMERCIALE DI € 29.496,50

(diconsi euro ventinovemilaquattrocentonovantasei/50)

PARTICELLA N. 163 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28:

VALORE COMMERCIALE DI € 44.495,40

(diconsi euro quarantaquattromilaquattrocentonovantacinque/40)

PARTICELLA N. 165 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28:

VALORE COMMERCIALE DI € 32.727,50

(diconsi euro trentaduemilasettecentoventisette/50)

PARTICELLA N. 427 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28:

VALORE COMMERCIALE DI € 18.560,75

(diconsi euro diciottomilacinquecentosessanta/75)

PARTICELLA N. 428 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28:

VALORE COMMERCIALE DI € 2.700,75

(diconsi euro duemilasettecento/75)

PARTICELLA N. 429 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28

VALORE COMMERCIALE DI € 448,50

(diconsi euro quattrocentoquarantotto/50)

TOTALE VALORE DEI TERRENI: € 179.778,30

**TOTALE VALORE PROPRIETA'DETRATTI I COSTI DI DEMOLIZIONE DEI
FABBRICATI NON SANABILI: € 3.489.998,95**

QUESITO l) “per i fabbricati rediga le piante planimetriche”

LE PLANIMETRIE SCATURITE DAI RILEVI EFFETTUATI DALLA SOTTOSCRITTA C.T.U. DURANTE I SOPRALLUOGHI SONO RIPORTATE NELLE TAVOLE IN ALLEGATO ALLA PRESENTE RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.

LE TAVOLE RIPORTANO:

- L'INDICAZIONE CATASTALE DEL FABBRICATO;
- LA PLANIMETRIA QUOTATA DEL FABBRICATO;
- LA SUPERFICIE DEL FABBRICATO;
- GLI ATTI AUTORIZZATIVI RELATIVI AL FABBRICATO.

LE TAVOLE SONO ORGANIZZATE NELLA SEZIONE **ALLEGATO 9 (TAVOLE DI RESTITUZIONE PLANIMETRICA DELLE PARTICELLE OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA)** COME DI SEGUITO SPECIFICATO:

- TAVOLA 1) – P.LLA 1713, FG. 31 – PIANO INTERRATO E PIANO PRIMO;
- TAVOLA 2) – P.LLA 1713, FG. 31 – PIANO PRIMO E PIANO SECONDO;
- TAVOLA 3) – P.LLA 333, FG. 28 – SUBALTERNO 2/A;
- TAVOLA 4) – P.LLA 333, FG. 28 – SUBALTERNI 2/B, 2/C, 2/E;
- TAVOLA 5) – P.LLA 333, FG. 28 – SUBALTERNI 2/D, 2/F;
- TAVOLA 6) – P.LLA 333, FG. 28 – SUBALTERNO 2/G – P.LLA 369, FG. 28 – P.LLA 437, FG. 28;
- TAVOLA 7) – P.LLA 313, FG. 28;
- TAVOLA 8) – P.LLA 320, FG. 28 – PIANO TERRA;
- TAVOLA 9) – P.LLA 320, FG. 28 – PIANO PRIMO E PIANO SECONDO;
- TAVOLA 10) – P.LLA 370, FG. 28;
- TAVOLA 11) – P.LLA 329, FG. 28 – PIANO SEMINTERRATO E PIANO TERRA;
- TAVOLA 8) – P.LLA 320, FG. 28 – PIANO PRIMO – P.LLA 371, FG.28.

QUESITO m) “indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad I.V.A.”

L'assoggettabilità dei beni immobili al regime I.V.A. dipende sia dalla destinazione d'uso dell'unità immobiliare, intesa esclusivamente come CLASSIFICAZIONE CATASTALE del bene, sia dalla natura dei soggetti che intervengono nell'operazione di vendita o locazione.

Di seguito viene specificata la recente normativa in materia di assoggettabilità I.V.A. dei beni immobili a destinazione ABITATIVA e STRUMENTALE, secondo in "Decreto Sviluppo" (DL 83/2012).

Il "**decreto sviluppo**" (DL 83/2012) ha riscritto interamente il regime Iva delle cessioni di beni immobili. In particolare l'articolo 9 del DL ha sostituito integralmente i numeri 8-bis e 8-ter dell'articolo 10 DPR 633/1972, i quali contengono la **disciplina Iva, rispettivamente delle locazioni di beni immobili (abitativi e strumentali), le cessioni di immobili abitativi e le cessioni di immobili strumentali.**

- Sono considerati immobili abitativi quelli appartenenti alla categoria catastale A, escluso A10.
- Gli immobili rientranti nelle altre categorie catastali, inclusa A10, sono considerati strumentali.

Sul punto l'Agenzia delle Entrate, con la circolare 27/E del 2006 prevede espressamente che **"la distinzione tra immobili abitativi e immobili strumentali deve essere operata con riferimento alla classificazione catastale dei fabbricati, a prescindere da loro effettivo utilizzo"**.

Anteriormente alla modifica legislativa, le **cessioni di fabbricati abitativi** era, come regola generale, esente Iva a meno che il cedente non fosse stato l'impresa costruttrice o l'impresa che abbia eseguito sullo stesso opere di ripristino (restauro e di risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia e/o interventi di ristrutturazione urbanistica) da meno di 5 anni dalla costruzione dell'immobile o dal termine dei lavori di ripristino.

Dopo la novella legislativa continua ad applicarsi tale regola con l'introduzione della possibilità, solamente per i **soggetti costruttori o quelli che abbiano eseguito i predetti lavori di ripristino**, di esercitare l'opzione per l'imponibilità Iva trascorsi 5 anni dalla costruzione. L'opzione per l'imponibilità Iva deve essere manifestata nell'atto di vendita.

La norma vuole favorire le imprese di costruzioni in sede di vendita dei beni invenduti.

D'ora in poi tali soggetti potranno applicare alla cessioni l'iva, indipendentemente dal momento in cui cedono i beni costruiti o ripristinati, potendo così detrarre l'iva versata durante la costruzione del bene.

Nella tabella che segue viene riassunto il regime fiscale delle cessioni di beni immobili con DESTINAZIONE ABITATIVA:

Operazione	Cedente	Cessionario	Iva		Registro	Ipotecarie e catastali
			Regime	Detrazione per il		

				cedente		
Cessione di fabbricati abitativi	1) Imprese costruttrici o che vi abbiano eseguito interventi di restauro e di risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia e/o interventi di ristrutturazione urbanistica da meno di 5 anni	Chiunque (soggetti passivi Iva e privati)	Imponibile 4% (prima casa) 10% aliquota ordinaria	Ammessa	Fissa 168 €	Fissa 168 € + 168 €
	2) Imprese costruttrici o che vi abbiano eseguito interventi di restauro e di risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia e/o interventi di ristrutturazione urbanistica che hanno esercitato l'opzione per l'imponibilità Iva trascorsi cinque anni dal termine dei lavori	Chiunque (soggetti passivi Iva e privati)	Imponibile 4% (prima casa) 10% aliquota ordinaria	Ammessa	Fissa 168 €	Fissa 168 € + 168 €
	3) Imprese diverse dalle precedenti	Chiunque (soggetti passivi Iva e privati)	Esente	Non ammessa o ammessa con il prorata	3% (prima casa) 7% aliquota ordinaria	Fissa 168 € + 168 € (prima casa) 2%+1% aliquote ordinarie

La modifica più rilevante riguarda le cessioni di fabbricati strumentali; per questi viene stabilita una regola di imponibilità per opzione senza vincolarla alla tipologia del soggetto che la esercita, come accade invece per le cessioni di fabbricati abitativi.

Prima della novella legislativa, le cessioni di immobili strumentali avvenivano in esenzione Iva a meno che il cedente non fosse l'impresa di costruzione o di ripristino entro i 4 anni successivi oppure per i cedenti diversi da questi quando il cessionario:

- aveva una percentuale di detrazione Iva inferiore o uguale al 25%;
- non era un soggetto passivo Iva.

Con l'entrata in vigore del DL 83/2011, le regole per l'imponibilità Iva sono state semplificate.

Le cessioni di immobili strumentali sono soggetti ad Iva in due sole ipotesi;

- qualora il cessionario sia l'impresa costruttrice del bene o via abbia eseguito i lavori di ripristino entro 5 anni dal termine della costruzione o dei lavori;
- qualora il cedente abbia manifestato l'opzione per l'imponibilità.

Anche nel caso degli IMMOBILI STRUMENTALI, l'opzione deve essere manifestata nell'atto di vendita.

Cessione di fabbricati strumentali	1) Imprese costruttrici o che vi abbiano eseguito interventi di restauro e di risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia e/o interventi di ristrutturazione urbanistica da meno di 5 anni	Chiunque (soggetti passivi Iva e privati)	21% aliquota ordinaria	Ammessa	Fissa 168 €	Fissa 168 € + 168 €
	2) Qualunque impresa che ha esercitato l'opzione per l'imponibilità Iva	Chiunque (soggetti passivi Iva e privati)	21% aliquota ordinaria	Ammessa	Fissa 168 €	3% + 1%
	3) Imprese diverse dalle precedenti	Chiunque (soggetti passivi Iva e privati)	Esente	Non ammessa o ammessa con il pro-rata	7% aliquota ordinaria	3% + 1%

Lo stesso DL 83/2012 ha apportato modifiche anche all'articolo 17, comma 6, lettera a-bis) del DPR 633/1972. In tale norma era precedentemente contenuto l'obbligo del *reverse charge* per i cessionari di immobili strumentali, qualora il cedente avesse esercitato l'opzione per l'imponibilità oppure qualora il cessionario era un soggetto passivo con un pro-rata di detraibilità uguale o inferiore al 25%.

Con la modifica apportata, il reverse charge è ora obbligatorio, tanto per le cessioni di immobili abitativi quanto per quelli strumentali, qualora il cedente eserciti, nei limiti previsti, l'opzione per l'imponibilità Iva.

Il recente DL 83/2012 modifica strutturalmente anche la **disciplina delle locazione** di immobili. Infatti l'articolo 9 del DL riscrive interamente il n. 8), comma 1, dell'articolo 10 del DPR 633/1972.

Anteriormente alla modifica, il regime Iva ordinario delle locazioni di immobili era l'esenzione ad eccezione di alcune tipologie di locazione. In particolare erano soggette all'Iva (10%) le locazioni di immobili abitativi da parte delle imprese costruttrici o di ripristino (cioè quelle che hanno eseguito interventi di restauro e di risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia e/o interventi di ristrutturazione urbanistica) in attuazione di piani di edilizia convenzionata entro quattro dalla ultimazione della costruzione o dei lavori a patto che il contratto di locazione non abbia una durata inferiore a quattro anni.

Erano inoltre soggetti ad Iva (21%) le locazioni di fabbricati strumentali da chiunque concesse quando il locatario aveva una percentuale di detrazione Iva inferiore o uguale al 25% oppure non era un soggetto passivo Iva oppure il locatore aveva manifestato l'opzione per l'imponibilità.

Con l'entrata in vigore del DL 83/2012 la disciplina viene semplificata. Rimane infatti, come regola generale, l'**esenzione Iva per le locazione di immobili, sia abitativi sia strumentali, affiancata da tre eccezioni.**

L'imponibilità Iva della locazione è riservata, previa esplicita opzione del locatore nel contratto di locazione, per i fabbricati:

- abitativi, effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino (cioè quelle che hanno eseguito interventi di restauro e di risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia e/o interventi di ristrutturazione urbanistica) senza limite temporale;
- abitativi, destinati ad alloggi sociali (cd. housing sociale);
- strumentali.

Operazione	Cedente	Cessionario	Iva		Registro
			Regime	Detrazione per il cedente	
Locazione di fabbricati abitativi	1) Imprese costruttrici o che vi abbiano eseguito interventi di restauro e di risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia e/o interventi di ristrutturazione urbanistica se hanno esercitato l'opzione per l'imponibilità	Chiunque (soggetti passivi Iva e privati)	Imponibile 10%	Ammessa	Fissa 168 €
	2) Qualunque soggetto passivo se l'immobile è destinato ad alloggio sociale	Chiunque (soggetti passivi Iva e privati)	Imponibile 10%	Ammessa	Fissa 168 €
	3) Imprese diverse dalle precedenti	Chiunque (soggetti passivi Iva e privati)	Esente	Non ammessa o ammessa con il prorata	Aliquota 2%
Locazione di fabbricati strumentali	1) Qualunque impresa che ha esercitato l'opzione per l'imponibilità Iva	Chiunque (soggetti passivi Iva e privati)	Imponibile 21%	Ammessa	Fissa 168 €
	2) Imprese diverse dalle	Chiunque	Esente	Non	Aliquota 1%

	precedenti	(soggetti passivi Iva e privati)		ammessa o ammessa con il prorata	
--	------------	----------------------------------	--	----------------------------------	--

L'Agenzia delle Entrate, considerata la recente entrata in vigore del DL 83/2012, non si è ancora pronunciata sulle modalità di esercitare l'opzione per i contratti in corso alla data di entrata in vigore del DL (26 giugno 2012).

Alcuna dottrina ritiene applicabile quanto riportato nella Risoluzione 4 gennaio 2008, n. 2/E. In particolare, secondo l'Agenzia delle Entrate il soggetto subentrante in un contratto di locazione che non ha potuto esercitare l'opzione per l'imponibilità all'Iva in sede di registrazione del contratto, può esercitarla all'atto del sub-ingresso mediante invio di apposita raccomandata a/r al competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, ove manifesta tale opzione. Si attende sul punto una pronuncia dell'agenzia delle Entrate.

RISPOSTA DEL C.T.U. AI QUESITI POSTI DAL G.E. CON NOTA DEL 14. 08. 2015

(RIFERIMENTO ALLEGATO 11 – QUESITI POSTI DAL G.E. AL C.T.U. CON NOTA DEL 14. 08. 2015)

RISPOSTA AL QUESITO A)

La localizzazione dei fabbricati censiti alla particella n. 370 del foglio di mappa n. 28 del Comune di Siderno, oggetto della presente procedura, riscontrata incongruente rispetto alle previsioni di progetto (vedi paragrafo di risposta al QUESITO c) della relazione di C.T.U.), non può essere rettificata sotto il profilo tecnico – amministrativo. La localizzazione di fabbricati suddetti in mappa catastale risulta congruente con quello che è lo stato dei fatti dei luoghi.

RISPOSTA AL QUESITO B)

Il valore dei beni di cui alle particelle n. 333 e n. 437 del foglio di mappa n. 28 del Comune di Siderno, oggetto della presente procedura, è stata effettuata come disposto nel QUESITO e). (vedi paragrafo di risposta al QUESITO k) – valutazione dei beni)

