

# TRIBUNALE DI LOCRI

Sezione Civile – Esecuzioni

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**n. 43/2021 R. G. E.**

G.Es. : Dr.ssa Martina CASTALDI

**PERIZIA DI STIMA**

PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI PIGNORATI

- **PARTE RICORRENTE** - (Creditore procedente) :  
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.A.

- **CONTROPARTE** - (Debitore esecutato) :

██████████ ██████████ ██████████ █ ██████████ ██████████ ████ -

**Esperto del Giudice**  
(ing. Antonio FRANCO)

**ING. Antonio FRANCO**

Viale degli Ulivi, 15 – 89047 - Roccella Ionica (RC) -  
Tel. 339.2875740 - p e c : antonio.franco@ingpec.eu

## 1 PREMESSA.

1.1. Il sottoscritto ing. Antonio FRANCO, iscritto all'Albo professionale dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Reggio Calabria al n. A 852 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Locri, è stato nominato in data 19.09.2021 dal G. Es. **dr.ssa Martina Castaldi** quale esperto per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare **R.G.E. n. 43/2021**, promossa da **PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.A.** con sede in Milano, via **Valtellina 15/17** contro **██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████** - via delle Americhe, 56 – Siderno (RC).

Il sottoscritto in data 21.09.2021, giusto verbale redatto in pari data, prestava il giuramento di rito di accettazione dell'incarico e ritirava estratto copia della documentazione agli atti dell'esecuzione immobiliare in argomento.

## 2 QUESITI.

Al fine di procedere alla stima del bene pignorato il G. Es. ha posto i seguenti quesiti :

- a) prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;**
- 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 locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento ( contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;**
- e) evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;**
- f) indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finitura di particolare pregio o di**

carattere ornamentale;

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

**h) in caso di opere abusive,** controlli la possibilità di sanatoriali sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del provvedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte; in ogni altro caso, verifichi , ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che glò immobili pignorati si trovino nelle condizioni previsti dall'art. 40, comma sesto, della legge 29 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380., specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

**k)** dica se l'immobile sia ( o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica; previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizza all'uopo ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici;

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

**m)**per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

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

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

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

**p)** terminata la relazione (da depositare entro l'udienza sopra fissata), ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche e non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il proseguo, a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo di posta ordinaria;

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

**r)** compaia alla predetta udienza , qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub o.indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;

### 3 CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI.

Il sottoscritto (**EdG**), dopo aver avviato gli accertamenti preliminari ed aver preso visione degli atti dell'esecuzione immobiliare, ha dato corso alle seguenti operazioni peritali:

**3.1.** In data **30 settembre 2021** il sottoscritto ha estratto presso l'agenzia del territorio - catasto fabbricati :

- copia delle visure e planimetrie delle unità immobiliare pignorati (catasto fabbricati).

Gli immobili pignorati sono risultati censiti nel modo seguente :

**-Catasto fabbricati – Comune di Siderno (RC) - Foglio di mappa n° 16; Particella n°546; Sub. 11; Cat. A/2; Classe 2; Consistenza 7 vani; sup. cat. 161 mq ; R.C. euro 488,05; via delle Americhe snc (ex c.da Zangarini) ; Piano 1 (Piano II° F.T.); Diritti sul bene : ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ proprietà per 1000/1000.**

**-Catasto fabbricati –Comune di Siderno (RC) - Foglio di mappa n° 16; Particella n°546; Sub. 12; Cat. : in corso di costruzione ; via delle Americhe snc (ex c.da Zangarini) ; Piano 1 (Piano II° F.T.) ; Diritti sul bene : ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ proprietà per 1000/1000.**

**3.2.** In data **28/11/2021** il sottoscritto comunicava alle parti ( con pec al creditore precedente e con racc. A/R al debitore esecutato) che il **15 dicembre 2021** alle ore 9,30 avrebbe dato corso alle operazioni peritali con sopralluogo sugli immobili oggetto dell'esecuzione.

**3.3.** In data **15/12/2021** alle ore 9,30 il sottoscritto si recava, giusto verbale redatto in pari data, presso i beni di cui all'esecuzione.

Al sopralluogo, oltre al sottoscritto, era presente il sig. ██████████ ██████████ n.q. di legale rappresentante della società esecutata nonché l'avv. ██████████ ██████████ difensore della predetta società esecutata il quale ha consegnato una copia dell'ordinanza con cui disponeva la sospensione dell'efficacia esecutiva del titolo costituito dal contratto di mutuo fondiario.

Per tale situazione il sottoscritto ha ritenuto di sospendere le operazioni e con pec in pari data ha comunicato al G.Es. quanto accaduto (comunicazione del **15/12/2021**).

**3.4.** con nota del **19/01/2022** il G. Es. ha disposto la prosecuzione delle operazioni peritali.

**3.5.** Con pec del **10/02/2022** il sottoscritto ha chiesto al G.Es. la riformulazione dei tempi per la consegna dell'elaborato peritale.

In data **11/02/2022** il G.Es. ha autorizzato la proroga e rinviato all'udienza del 09/05/2022.

**3.6.** con pec del **11/02/2022** il sottoscritto ha chiesto al Responsabile del Settore 5 – Politiche del Territorio – del Comune di Siderno (RC), se per gli immobili pignorati ( Foglio 16, Part. 546, sub 11, Categoria A/2, piano 1 e Foglio 16, Part. 546, sub 12 in corso di costruzione), è stato rilasciato il relativo certificato di agibilità/agibilità e chiedendo inoltre l'accesso agli atti per visionare il relativo progetto urbanistico ed eventualmente estrarre copia.

**3.7.** Con pec del **21/03/2022** il sottoscritto comunicava alle parti che il **23/03/2022** alle ore 15,00 avrebbe dato corso alla ripresa delle operazioni peritali.

**3.8.** In data **23/03/2022** alle ore 15,00 il sottoscritto si recava, giusto verbale redatto in pari data, presso i beni di cui all'esecuzione.

Al sopralluogo, oltre al sottoscritto, era presente il sig. ██████████ ██████████ n.q. di legale rappresentante della società esecutata alla cui presenza sono stati visionati i beni pignorati, si è proceduto alla misurazione degli immobili e si è scattata un'ampia documentazione fotografica.

**3.9.** Con pec del **4/04/2022** il sottoscritto ha chiesto al G.Es. la riformulazione dei tempi per la consegna dell'elaborato peritale.

In data **4/04/2022** il G.Es. ha autorizzato la proroga e rinviato all'udienza del **11/07/2022**.

**3.10.** Con pec del **4/04/2022** il Responsabile del Settore 5 – Politiche del Territorio – del Comune di Siderno (RC) ha attestato, in riscontro al punto **3.6**, quanto segue :

- concessione Edilizia in Sanatoria n. 46 pratica n. 300, prot. n. 16639 del 22/07/1999, rilasciata in data 12/07/1999, in testa a ██████████ ██████████ ..... Relativa ad una unità immobiliare ad uso residenziale posta al Piano II° F.T. in catasto al foglio di mappa n. 16 p.lla n. 546;

- concessione Edilizia in Sanatoria n. 47 pratica n. 302, prot. n. 16640 del 22/07/1999, rilasciata in data 13/07/1999, in testa a ██████████ ██████████ ..... Relativa ad una unità immobiliare ad uso residenziale posta al Piano II° F.T. in catasto al foglio di mappa n. 16 p.lla n. 546;

- concessione Edilizia in Sanatoria n. 48 pratica n. 303, prot. n. 16641 del 22/07/1999, rilasciata in data 13/07/1999, in testa a ██████████ ██████████ ..... Relativa ad una unità immobiliare ad uso residenziale posta al Piano II° F.T. in catasto al foglio di mappa n. 16 p.lla n. 546;

- per gli immobili sopra elencati non risulta il rilascio di Abitabilità/agibilità,
- non risultano altre documentazioni tecnico-amministrative (Pratiche Edilizie, S.C.I.A., C.I.L.A.) riconducibili all'immobile sopra citato.

3.11.Alla data del sopralluogo si è constatato che :

-l'immobile è identificato catastalmente : **Foglio di mappa n° 16; Particella n°546; Sub. 11; Cat. A/2; Classe 2; Consistenza 7 vani; sup. cat. 161 mq ; R.C. euro 488,05; via delle Americhe snc (ex c.da Zangarini) ; Piano 1 (Piano II° F.T.) ; Diritti sul bene : ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ proprietà per 1000/1000.**

**L'immobile risulta accatastato e riportato in mappa ed allo stato è occupato dal sig. ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ con la sua famiglia;**

-l'immobile è identificato catastalmente : **Foglio di mappa n° 16; Particella n°546; Sub. 12; Cat. : in corso di costruzione ; via delle Americhe snc (ex c.da Zangarini) ; Piano 1 (Piano II° F.T.) ; Diritti sul bene : ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ proprietà per 1000/1000.**

**L'immobile, risulta accatastato in corso di costruzione ma non è stato riportato in mappa, perché trovasi, ancora, in fase di completamento.**

**Infatti allo stato l'immobile è delimitato , soltanto, da una chiusura verticale lungo il perimetro esterno mediante una tamponatura in muratura di mattoni pieni e da una copertura piana mediante un solaio in latero cemento.**

## 4 RISPOSTE AI QUESITI

Acquisita la documentazione già raccolta, sia presso il Comune di Siderno, che presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, e sull'esito del sopralluogo, sono stati elaborati tutti i dati in possesso ed espletate le dovute indagini e verifiche, il sottoscritto, dopo attenta analisi degli elementi raccolti, ha redatto la presente relazione di stima e ha risposto ai quesiti formulati dal **Giudice dell' Esecuzione**.

**4.1.** L'esame della documentazione ha evidenziato che il difensore del creditore procedente ha depositato la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

**4.2.** Le differenze riscontrate sui dati dei beni pignorati, tra quelli risultanti presso l'Agenzia del Territorio - catasto fabbricati e quelli indicati nell'istanza di vendita, come si evince da quanto riportato nel punto **3.1.** non sono tali da compromettere l'esatta individuazione dei beni stessi.

Pertanto si è operato nel prosieguo con i dati indicati al punto **3.1**,

### **4.3. Descrizione dei beni pignorati**

**a) Catasto fabbricati – Comune di Siderno (RC) - Foglio di mappa n° 16; Particella n°546; Sub. 11; Cat. A/2; Classe 2; Consistenza 7 vani; sup. cat. 161 mq ; R.C. euro 488,05; via delle Americhe snc (ex c.da Zangarini) ; Piano 1 (Piano II° F.T.); Diritti sul bene : ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ proprietà per 1000/1000**

L'immobile si trova in c.da Lenzi del comune di Siderno e precisamente al piano 1 (piano II° F.T.) di un fabbricato a due piani F.T. con struttura intelaiata in c.a. in prossimità della via delle Americhe.

Al fabbricato si accede, come si evince dagli elaborati planimetrici, mediante il sub 9 della particella n. 546 con diritti sul bene : ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ **proprietà per 1000/1000 ( All. 5 e All. 5a)**

L'immobile è utilizzato come appartamento per civile abitazione e si accede ad esso, dal piano terra, attraverso una scala a tre rampe in c.a. ed è costituito dai seguenti ambienti :

-ingresso-soggiorno; cucina, wc, corridoio, n. 3 camere da letto e un bagno; inoltre vi è una veranda coperta e n. 3 balconi.

Tutti i locali sono ben arieggiati ed illuminati.

Esternamente le facciate, sia lato mare che lato Marina di Gioiosa Ionica, presentano a vista la struttura con mattoni pieni ; mentre la copertura piana è costituita da un solaio in latero cemento con travetto e interposta pignatta in laterizio.

I tramezzi divisorii interni sono in forati di laterizio.

Tutte le pareti sono intonacate civilmente e tinteggiate;

Le rifiniture : pavimenti , infissi interni ed esterni nonché pareti e soffitti si trovano in uno stato di buona conservazione.

L'appartamento è dotato dai seguenti impianti tecnologici : impianto elettrico, impianto di riscaldamento, impianto idrico e fognario,

L'appartamento potrebbe essere dotato di attestazione di prestazione energetica.

La planimetria stato di fatto e le foto allegate forniranno comunque un quadro completo della distribuzione interna ed esterna dell'appartamento e dei balconi.

L'intero fabbricato entro cui ricade l'appartamento non è gravato da alcun vincolo : storico, artistico, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

Sulla base dalla documentazione acquisita è emerso che:

- L'intero fabbricato, costruito con struttura intelaiata in c. a. e a due piani F.T., ( identificato catastalmente Foglio 16 – particella 546 nel comune di Siderno) è stato realizzato abusivamente prima del 15/03/1985;

- I germani Sig.ri ██████████ ██████████ , ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ , nel 1995 hanno richiesto al Sindaco del Comune di Siderno, ai sensi dell'art. 39 della legge 724 del 23 dicembre 1994, il rilascio della concessione in sanatoria per il fabbricato su indicato, dichiarando ai fini catastali che l'area su cui sorgeva la costruzione oggetto di condono ricadeva sul suolo individuato nel comune di Siderno con la particella n. 546 del foglio di mappa n. 16 e che alla data della domanda la costruzione ( costituita da un fabbricato a due piani f.t.) risulta accatastata in corso di costruzione.

Tale situazione trova riscontro nell'elaborato planimetrico presentato al Catasto in data 31/12/1990. **(All.5a)**

- a tale richiesta è stato allegato, anche, il Certificato di idoneità statica relativo all'intero fabbricato (depositato presso l'Ufficio del Genio Civile in data 29 giugno 1998 n. 651) e redatto ai sensi dell'art. 35, quarto comma, della legge 28/02/1985 n. 47 e del DM.LL.PP 15/05/1985. **(All.15b)**



-Il Comune di Siderno in data 6 luglio 1999 ha rilasciato al sig. [REDACTED] [REDACTED] (C.F. n. [REDACTED]) la Concessione Edilizia in Sanatoria N.46 - Pratica 300 - relativa ad una unità immobiliare posta al secondo piano f.t. dell'edificio sito in località Zagarini, in catasto al foglio di mappa n. 16, particella n. 546, che corrisponde, alla data odierna, all'immobile identificato catastalmente : Comune di Siderno (RC) - Foglio di mappa n° 16; Particella n°546; Sub. 11; Cat. A/2; Classe 2; Consistenza 7 vani; sup. cat. 161 mq ; R.C. euro 488,05; via delle Americhe snc (ex c.da Zangarini) ; Piano 1 (Piano II° F.T.); Diritti sul bene : [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1000/1000. (AlI.15)

Da un raffronto tra la planimetria catastale e la planimetria stato di fatto, considerato che la difformità riscontrata non incide sulla Rendita Catastale attribuita, si può non comunicare la variazione catastale.

Allo stato come attestato dal Comune di Siderno per l'immobile in argomento non risulta il rilascio di Abitabilità/agibilità; nonostante ciò, vi erano e vi sono gli elementi necessari per dotare l'immobile di tale certificato.

-allo stato non sono stati adottati nè risultano pendenti provvedimenti sanzionatori per l'immobile in argomento.

**b) Catasto fabbricati – Comune di Siderno (RC) - Foglio di mappa n° 16; Particella n°546; Sub. 12; Cat. : in corso di costruzione ; via delle Americhe snc (ex c.da Zangarini) ; Piano 1 (Piano II° F.T.) ; Diritti sul bene : [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1000/1000.**

L'immobile si trova in c.da Lenzi del comune di Siderno e precisamente al piano 1 (piano II° F.T.) di un fabbricato a due piani F.T. , con struttura intelaiata in c.a., in prossimità della via delle Americhe.

Al fabbricato si accede, come si evince dagli elaborati planimetrici, mediante il sub 9 della particella n. 546 con diritti sul bene : [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **proprietà per 1000/1000**

All' immobile si accede, dal pianto terra attraverso una scala a tre rampe in c.a.

L'immobile, allo stato, è in fase di completamento ; infatti risulta, soltanto, definito il suo volume mediante il solaio del pavimento, il solaio di copertura piana e la tamponatura esterna.

Entrambi i solai sono realizzati in latero - cemento con travetto e interposta pignatta in laterizio.

Le opere eseguite si trovano in uno stato di degrado, in particolare il solaio di copertura è interessato da uno sfondellamento delle pignatte che potrebbe compromettere la stabilità del solaio stesso.

Le foto allegate forniranno comunque un quadro completo dello stato in cui si trova l'immobile.

L'intero fabbricato entro cui ricade l'immobile non è gravato da alcun vincolo : storico, artistico, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

Sulla base dalla documentazione acquisita è emerso che:

- L'intero fabbricato, costruito con struttura intelaiata in c. a. a due piani F.T., ( identificato catastalmente Foglio 16 – particella 546 nel comune di Siderno) è stato realizzato abusivamente prima del 15/03/1985;

- I germani Sig.ri ██████████ ██████████ , ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ , nel 1995 hanno, separatamente, richiesto al Sindaco del Comune di Siderno, ai sensi dell'art. 39 della legge 724 del 23 dicembre 1994, il rilascio della concessione in sanatoria per il fabbricato su indicato, dichiarando ai fini catastali che l'area su cui sorge l'opera oggetto di condono è individuata nel comune di Siderno alla particella n. 546 del foglio di mappa n. 16 ed alla data della presente domanda la costruzione risulta accatastata in corso di costruzione.

Tale situazione trova riscontro nell'elaborato planimetrico.

- a tale richiesta è stato allegato, anche, il Certificato di idoneità statica relativo all'intero fabbricato redatto ai sensi dell'art. 35, quarto comma, della legge 28/02/1985 n. 47 e del DM.LL.PP 15/05/1985 (depositato presso l'Ufficio del Genio Civile in data 29 giugno 1998 n. 651);

-Allo stato non risulta che il Comune di Siderno abbia rilasciato alcuna Concessione Edilizia in Sanatoria relativa alla unità immobiliare posta al secondo piano f.t. dell'edificio sito in località Zagarini, in catasto al foglio di mappa n. 16, particella n. 546, che corrisponde, alla data odierna, all'immobile identificato catastalmente : Comune di Siderno (RC) - Foglio di mappa n° 16; Particella n°546; Sub. 12; Cat. : in corso di costruzione ; via delle Americhe snc (ex c.da Zangarini) ; Piano 1 (Piano II° F.T.) ; Diritti sul bene : ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ proprietà per 1000/1000.

-allo stato non sono stati adottati nè risultano pendenti provvedimenti sanzionatori.

-come attestato dal Comune di Siderno per l'immobile in argomento non risulta il rilascio di Abitabilità/agibilità; nonostante ciò, vi erano e vi sono gli elementi necessari per completare

i lavori sull'immobile, mediante il necessario titolo edilizio, e successivamente dotare lo stesso del certificato di abitabilità/agibilità.

# STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

## Metodologia di stima

La valutazione dell'immobile è stata eseguita adottando due diversi metodi di stima, questo perché si è ritenuto utile operare una verifica dei risultati ottenuti e per una maggiore approssimazione del più probabile valore di mercato.

Come è noto la stima per comparazione dei prezzi, consiste nella determinazione del valore di un immobile, mediante confronto con altri aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe e che siano stati oggetto di vendita in condizioni normali di mercato.

Relativamente all'immobile in esame si è tenuto conto nella ricerca sul mercato dei beni assimilabili all'oggetto di stima.

Tenuto conto della scarsa attendibilità dei valori indicati negli atti di trasferimento, si è ritenuto opportuno fare riferimento ai dati elaborati (anno 2021 – Semestre 2) dall'autorevole sito dell'Agenzia del Territorio "Osservatorio Mercato Immobiliare" per la zona in esame del Comune di Siderno, **Codice di zona** : R2, **Microzona catastale n** : 0, **Tipologia prevalente** : non presente, **Destinazione** : Residenziale, Stato conservativo : Normale.

Si ribadisce l'importanza di tale riferimento in quanto tali dati provengono da un organo la cui funzione è quella di assicurare la trasparenza ai fini della corretta applicazione di valori e canoni.

La situazione dei luoghi, anche se ciascuno degli immobili ha una propria identificazione catastale e quindi non si deve ricorrere al frazionamento degli stessi, consentirebbe di procedere alla vendita di un lotto accorpando i due immobili.

## Immobile – Fg. 16 – part. 546 - Sub. 11 - Cat. A/2

### Determinazione della superficie commerciale

La misurazione della superficie commerciale è avvenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli di confine, nonché dei tramezzi interni e comprensiva della superficie corretta dei balconi e della veranda.

La superficie commerciale complessiva dell'immobile oggetto di stima è di **mq 183,28 di cui mq 8,68 di superficie relativa ai balconi e alla veranda.**

Prezzo unitario medio di mercato

Tenendo conto dei prezzi di mercato e principalmente dei valori dell'Osservatorio su indicato, il prezzo medio di mercato è di **€. 590,00 al metro quadrato.**

Tale valore è stato successivamente aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto di stima e precisamente : a) zona , b) vetustà, c) finiture e caratteristiche interne, d) stato di manutenzione interno ed esterno ect.

Considerando i coefficienti e moltiplicandoli fra loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo del valore medio pari a **1,20.**

Calcolo del valore dell'immobile pignorato

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di €. 590,00 al metro quadrato e moltiplicandola per il coefficiente correttivo complessivo del valore medio ( €. 590,00/mq x 1,20 = €. 708,00 / mq ) **possiamo dire che il valore medio unitario corretto per l'immobile oggetto di stima è di €. 708,00 al metro quadrato.**

L'immobile risultando libero, non è gravato da vincoli determinanti un impedimento del possesso immediato da parte del potenziale acquirente, non va pertanto svalutato e conserva quindi, il pieno valore di mercato.

In considerazione di quanto sopra il valore di mercato dell'immobiliare pignorato è pari a :

$$\mathbf{V_m = Sup. commerciale \times V_{muc} = mq\ 183,28 \times \text{€. } 708,00 = \text{€. } 129.760,00}$$

Premesso quanto sopra si dichiara, a conclusione della presente stima, che l'immobile pignorato, con la seguente identificazione catastale : " Comune di Siderno (RC) - **Foglio di mappa n° 16; Particella n°546; Sub. 11; Cat. A/2; Classe 2; Consistenza 7 vani; sup. cat. 161 mq ; R.C. euro 488,05; via delle Americhe snc (ex c.da Zangarini) ; Piano 1 (Piano II° F.T.), intestato a ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████** , ha come più probabile valore di mercato (valore dell'immobile allo stato attuale) la somma di **€. 129.760,00 (euro centoventinovesettecentosessanta/00).**

**Immobile – Fg. 16 – part. 546 - Sub. 11 - Cat. : in corso di costruzione**

Determinazione della superficie commerciale

La misurazione della superficie commerciale è avvenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli di confine, e comprensiva della superficie corretta del balcone.

La superficie commerciale complessiva dell'immobile oggetto di stima è di **mq 160,95 di cui mq 0,95 di superficie relativa ai balcone.**

#### Prezzo unitario medio di mercato

Tenendo conto dei prezzi di mercato e principalmente dei valori dell'Osservatorio su indicato, il prezzo medio di mercato è di **€. 590,00 al metro quadrato.**

Tale valore è stato successivamente aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto di stima e precisamente : a) zona , b) vetustà, c)lavori per mettere in sicurezza statica la struttura del solaio di copertura e di completamento, ect..

Considerando i coefficienti e moltiplicandoli fra loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo del valore medio pari a 0,20.

#### Calcolo del valore dell'immobile pignorato

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di €. 590,00 al metro quadrato e moltiplicandola per il coefficiente correttivo complessivo del valore medio ( €. 590,00/mq x 0,20 = €. 118,00 / mq ) **possiamo dire che il valore medio unitario corretto per l'immobile oggetto di stima è di €. 118,00 al metro quadrato.**

L'immobile risultando libero, non è gravato da vincoli determinanti un impedimento del possesso immediato da parte del potenziale acquirente, non va pertanto svalutato e conserva quindi, il pieno valore di mercato.

In considerazione di quanto sopra il valore di mercato dell'immobiliare pignorato è pari a :

$$Vm = \text{Sup. commerciale} \times Vmuc = \text{mq } 160,95 \times \text{€. } 118,00 = \text{€. } 18.990,00.$$

Premesso quanto sopra si dichiara, a conclusione della presente stima, che l'immobile pignorato, con la seguente identificazione catastale : " Comune di Siderno (RC) - **Foglio di mappa n° 16; Particella n°546; Sub. 12; Cat. : in corso di costruzione via delle Americhe snc (ex c.da Zangarini) ; Piano 1 (Piano II° F.T.), intestato a** ■■■■■■■■ ■■■■■■■■ ■■■■■■■■ ■■■■■■■■ ■■■■■■■■ , ha come più probabile valore di mercato (valore dell'immobile allo stato attuale) la somma di €. 18.990,00 (euro diciottonovecentonovanta/00).

La situazione dei luoghi, anche se ciascuno degli immobili ha una propria identificazione catastale e quindi non si deve ricorrere al frazionamento degli stessi, consentirebbe l'accorpamento degli stessi e quindi di procedere alla vendita di un lotto.

## ELENCO DEGLI ALLEGATI

Alla presente relazione si allega la seguente documentazione :

- All.1) Verbale giuramento incarico
- All.2) Visure catasto fabbricati – particelle 546 - sub 11
- All.3) Visure catasto fabbricati – particelle 546 - sub 12
- All.3a) Visure catasto fabbricati –particelle 546 - sub 8
- All.3a) Visure catasto fabbricati –particelle 546 - sub 9
- All.4) Estratto di mappa catasto terreni – particella 546
- All.5) Catasto fabbricati - elaborato planimetrico – particella 546 del 26/10/2007
- All.5a) Catasto fabbricati - elaborato planimetrico – particella 546 del 31/12/1990
- All.6) Catasto fabbricati - planimetria particella 546 - sub 11
- All.7) Comunicazione alle parti per sopralluogo
- All.7) Comunicazione alle parti per sopralluogo – ricevuta raccomandata
- All.7a) Verbale di sopralluogo (n. 6 pagine)
- All.8) Comunicazione del Giudice
- All.9) Richiesta proroga termini e autorizzazione
- All.10) Richiesta al Responsabile del comune di Siderno
- All.11) Comunicazione alle parti per sopralluogo e verbale sopralluogo (n. 7pagine)
- All.12) Richiesta proroga termini e autorizzazione
- All.13) Risposta del Responsabile del comune di Siderno (n. 2 pagine)
- All.14) Istanza di sanatoria (n. 2 pagine)
- All.15) Concessione edilizia in sanatoria (n. 2 pagine)
- All.15a)Perizia giurata allegata all'istanza di sanatoria (n. 4 pagine)
- All.15b)certificato di idoneità statica allegato all'istanza di sanatoria (n. 3 pagine)
- All.15c)Dichiarazione sostitutiva di atto notorietà allegata all'istanza di sanatoria
- All.16) Planimetria stato di fatto
- All.17) Documentazione fotografica – Foto n. 15

Avendo espletato l'incarico affidatogli, il sottoscritto EdG rassegna la presente relazione di stima, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roccella Ionica 06/06/2022

**Esperto del Giudice**  
(ing. Antonio FRANCO)

# **A L L E G A T I**

**1 - 17**



**All. 17**

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**N. 15 Foto**



ALL. 1

CRON. 656/2021

## TRIBUNALE DI LOCRI

### VERBALE DI ACCETTAZIONE INCARICO E GIURAMENTO ESPERTO

L'anno 2021 il giorno 21 del mese di SETTEMBRE, nel Tribunale di Locri avanti al Cancelliere sottoscritto, è comparso personalmente ING. ANTONIO FRANCO nato a PLACANICA (R.C.) il 20/09/1949 residente in ROCCELLA JONICA (R.C.) identificato/a per mezzo di [REDACTED] il/la quale dichiara di accettare l'incarico conferitogli/le quale stimatore degli immobili pignorati nella procedura n 43121 tra ELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA [REDACTED]

Pertanto, invitato/a all'uopo a prestare giuramento nei modi di rito, il/la suddetto/a ripete la formula :

*"Giuro di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidatomi al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità".*

Del che è verbale.

L.C.S.

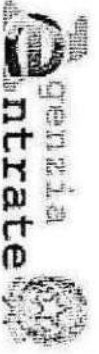
L'esperto

*[Handwritten signature of Antonio Franco]*



Il Cancelliere  
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dott.ssa Jiana RACO

*[Handwritten signature of Jiana Raco]*



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1990 al 30/09/2021

Data: 30/09/2021 - Ora: 09.24.22 Segue  
Visura n.: T50519 Pag: 1

ALL.2

Dati della richiesta	Comune di SIDERNO ( Codice: 1725) Provincia di REGGIO DI CALABRIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 16 Particella: 546 Sub.: 11

### INTERSTATO

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000
---	------------	------------	-----------------------------

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	16	546	11			A/2	2	7 vani	Totale: 161 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 153 m <sup>2</sup>	Euro 488,05	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo				VIA DELLE AMERICHE SNC piano: 1;								
Annotazioni				Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)								

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune 1725 - Sezione - Foglio 16 - Particella 546

### Situazione dell'unità immobiliare dal 24/06/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	16	546	11			A/2	2	7 vani		Euro 488,05	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/06/2014 protocollo n. RC0200157 in atti dal 24/06/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 112888.1/2014)
Indirizzo				VIA DELLE AMERICHE SNC piano: 1;								
Annotazioni				Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)								

ALL.2

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1990 al 30/09/2021

### Situazione dell'unità immobiliare dal 16/10/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	16	546	11			A/2	2	7 vani		Euro 488,05	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/10/2008 protocollo n. RC0323334 in atti dal 16/10/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 33759.1/2008)
Indirizzo: CONTRADA ZAGGARINI SNC piano: 1;												
Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

### Situazione dell'unità immobiliare dal 26/10/2007

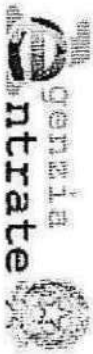
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	16	546	11			A/2	2	7 vani		Euro 488,05	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 26/10/2007 protocollo n. RC0394380 in atti dal 26/10/2007 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 19517.1/2007)
Indirizzo: CONTRADA ZAGGARINI SNC piano: 1;												
Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

### Situazione degli intestati dal 26/10/2007

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1						fino al 19/03/1984
2						fino al 19/03/1984
3						fino al 19/03/1984
4						fino al 19/03/1984
5						fino al 19/03/1984
6						fino al 19/03/1984
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 26/10/2007 protocollo n. RC0394380 in atti dal 26/10/2007 Registrazione: FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 19517.1/2007)						

### Situazione degli intestati dal 19/10/1993

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1						(1) Proprietà, per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA SCITTURA PRIVATA del 19/10/1993 protocollo n. RC0149510 Voltura in atti dal 24/06/2010 Registro n.: 41050 Rogante: LABBADIA ERMINIA Sede: ROCCELLA IONICA Registrazione: AP Sede: LCCRI n. 1896 del 05/11/1993 RETTI. QUOTA E MOD. ATTO COSTITUTIVO (n. 7993.1/2010)						



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

ALL. 2

Data: 30/09/2021 - Ora: 09.24.22 Fine  
Visura n.: T50519 Pag: 3

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1990 al 30/09/2021

Situazione degli intestati dal 19/03/1984

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà, per 1/1, fino al 19/10/1993

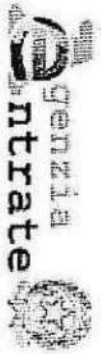
**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**  
- foglio 16 particella 546 subalerno 6  
- foglio 16 particella 546 subalerno 7

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

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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



A22.3

Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastrali

### Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1990 al 30/09/2021

Data: 30/09/2021 - Ora: 09.33.57 Segue  
Visura n.: T57406 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>SIDERNO</b> (Codice: 1725) Provincia di <b>REGGIO DI CALABRIA</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 16 Particella: 546 Sub.: 12

#### INTESTATO

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000
---	------------	------------	-----------------------------

#### Unità immobiliare dal 24/06/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbania	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		16	546	12			In corso di costruz.					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/06/2014 protocollo n. RC0200158 in atti dal 24/06/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 112889, 1/2014)
Indirizzo												
VIA DELLE AMERICHE SNC piano: 1:												

Mappati Terreni Correlati  
Codice Comune 1725 - Sezione - Foglio 16 - Particella 546

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 22/01/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbania	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		16	546	12			In corso di costruz.					VARIAZIONE del 22/01/2010 protocollo n. RC0018845 in atti dal 22/01/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 1419, 1/2010)
Indirizzo												
, CONTRADA ZAGARINI SNC piano: 1: di stadio: stato dell'unità confermata con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, prot. n. 18421 del 21/01/2010												
Annotazioni												



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

422.3

Data: 30/09/2021 - Ora: 09.33.57 Segue  
Visura n.: T57406 Pag: 2

## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1990 al 30/09/2021

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/10/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1	Urbania	16	546	12	Cens.		In corso di costruz.					FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 26/10/2007 protocollo n. RC0394380 in atti dal 26/10/2007 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 19517.1/2007)
Indirizzo: , CONTRADA ZAGARINI SNC piano: 1;												

Situazione degli intestati dal 26/10/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Fino al 19/03/1984
2			Fino al 19/03/1984
3			Fino al 19/03/1984
4			Fino al 19/03/1984
5			Fino al 19/03/1984
6			Fino al 19/03/1984
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 26/10/2007 protocollo n. RC0394380 in atti dal 26/10/2007 Registrazione: FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 19517.1/2007)			

Situazione degli intestati dal 19/10/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 19/10/1993 protocollo n. RC0149510 Voltura in atti dal 24/06/2010 Repertorio n.: 41050 Regione: LABBADIA ERMINIA Sede: ROCCELLA IONICA Registrazione: AP Sede: LOCRI n. 1896 del 05/11/1993 RETTI. QUOTA E MOD. ATTO COSTITUTIVO (n. 7993.1/2010)			

Situazione degli intestati dal 19/03/1984

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1 fino al 19/10/1993
DATI DERIVANTI DA VOLIURA DUFFICIO del 19/03/1984 protocollo n. RC0147325 in atti dal 22/06/2010 Registrazione: Sede: REFINTEST. COME DA C.T (n. 7847.1/2010)			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 16 particella 546 subalterno 6
- foglio 16 particella 546 subalterno 7

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

ALL.3

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1990 al 30/09/2021

Data: 30/09/2021 - Ora: 09.33.57 Fine

Visura n.: T57406 Pag: 3

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **03/06/2022**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/06/2022

**Dati identificativi:** Comune di **SIDERNO (I725) (RC)**

Foglio **16** Particella **546** Subalterno **8**

**Indirizzo:** VIA DELLE AMERICHE Piano T

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/07/2014 Pratica n. RC0213825 in atti dal 02/07/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 122787.1/2014)

> **Dati identificativi**

Comune di **SIDERNO (I725) (RC)**

Foglio **16** Particella **546** Subalterno **8**

Bene comune non censibile - Partita speciale A

VARIAZIONE del 31/12/1990 in atti dal 31/10/1997  
FRAZIONAMENTO CLASS. DEL 29/10/97 PF.L.133/94  
(n. 1351.1/1990)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **SIDERNO (I725) (RC)**

Foglio **16** Particella **546**

> **Indirizzo**

VIA DELLE AMERICHE Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/07/2014  
Pratica n. RC0213825 in atti dal 02/07/2014  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 122787.1/2014)

> **Dati di classamento**

Bene comune non censibile - Partita speciale A

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/07/2014  
Pratica n. RC0213825 in atti dal 02/07/2014  
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 122787.1/2014)

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **03/06/2022**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

---

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/06/2022

Dati identificativi: Comune di **SIDERNO (I725) (RC)**

Foglio **16** Particella **546** Subalterno **9**

Classamento:

Categoria **F/1<sup>a</sup>**

Indirizzo: **VIA DELLE AMERICHE** Piano **T**

Ultimo atto di aggiornamento: **VARIAZIONE TOPONOMASTICA** del 02/07/2014 Pratica n. **RC0213826** in atti dal 02/07/2014 **VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA** (n. 122788.1/2014)

---

> **Dati identificativi**

Comune di **SIDERNO (I725) (RC)**  
Foglio **16** Particella **546** Subalterno **9**

**VARIAZIONE** del 31/12/1990 in atti dal 31/10/1997  
**FRAZIONAMENTO CLASS. DEL 29/10/97 P.F.L.133/94**  
(n. 1351.1/1990)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **SIDERNO (I725) (RC)**  
Foglio **16** Particella **546**

---

> **Indirizzo**

**VIA DELLE AMERICHE** Piano **T**

**VARIAZIONE TOPONOMASTICA** del 02/07/2014  
Pratica n. **RC0213826** in atti dal 02/07/2014  
**VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA** (n. 122788.1/2014)

---

> **Dati di classamento**


Categoria F/1<sup>a</sup>)

VARIAZIONE del 31/12/1990 in atti dal 31/10/1997  
FRAZIONAMENTO CLASS. DEL 29/10/97 P.F.L.133/94  
(n. 1351.1/1990)

---

> **Inestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

---

>   
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto  
1)

1. SCRITTURA PRIVATA del 19/10/1993 Pubblico  
ufficiale LABBADIA ERMINIA Sede ROCCELLA  
IONICA (RC) Repertorio n. 41050 - AP Sede LOCRI  
(RC) Registrazione n. 1896 registrato in data  
05/11/1993 - RETTI. QUOTA E MOD. ATTO  
COSTITUTIVO Voltura n. 7993.1/2010 - Pratica n.  
RC0149510 in atti dal 24/06/2010

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

*Legenda*

a) F/1: Area urbana

N= -95000

A2L. 4

E= -10500

1 Particella: 546

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

Vis. 1el. (0.90 euro)

Comune: (RC) SIDERNO  
Foglio: 16

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
1-Giu-2022 19:41:48  
Protocollo pratica T412224/2022

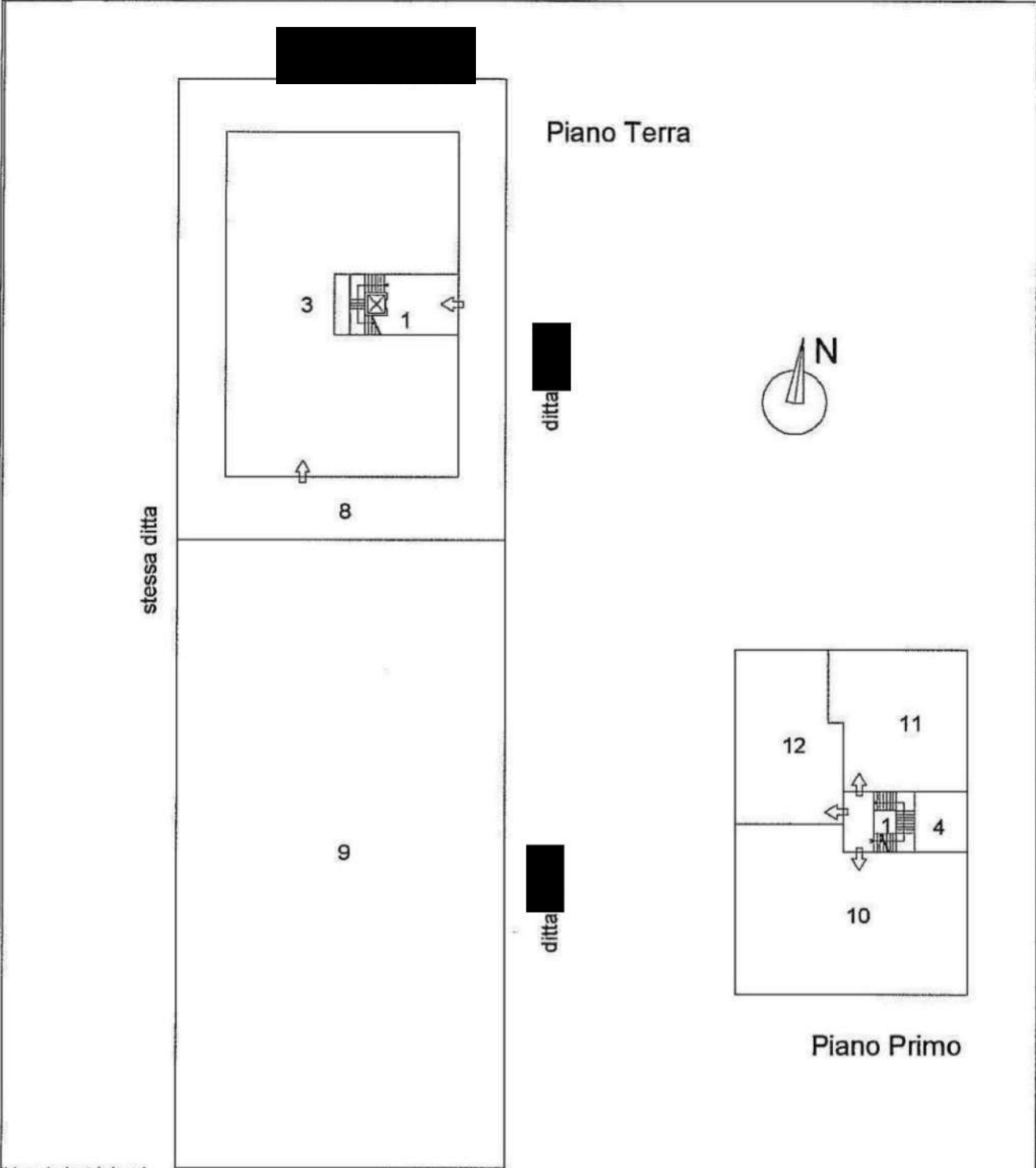


ALL. 5

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Reggio Calabria

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilat: da:	De Agostino Christian
Isritto all'albo:	Ingegnier:
Prov. Reggio Calabria	N. 2462

Comune di Siderno	Protocollo n. RC0394380 del 26/10/2007
Sezione: Foglio: 16 Particella: 546	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

Strada

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/03/2022 - Comune di SIDERNO(7725) - < Foglio 16 Particella 546 >

lanimetrica non attuale

data presentazione: 31/12/1990 - Data: 24/03/2022 - n. T24326 - Richiedente: Tematico  
dale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

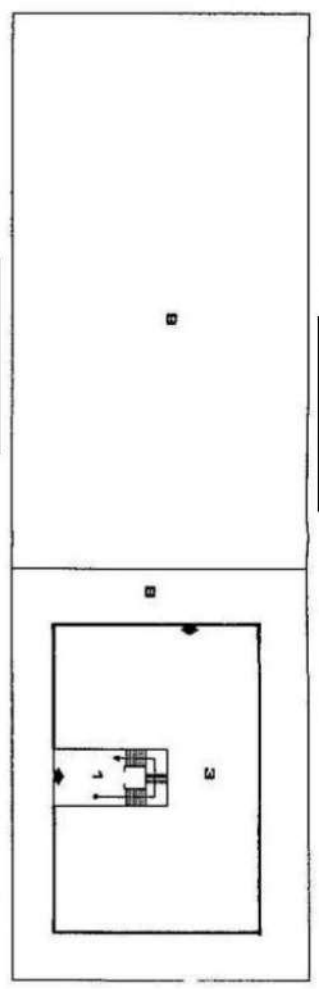


PIE. TIPO MAPPALE  
N° DEL

Ditta [REDACTED]

SCALA 1:500

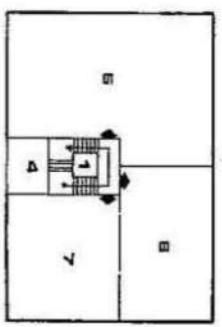
A22.5a



Ditta [REDACTED]

Ditta [REDACTED]

PIANO TERRA



PIANO PRIMO

LEGENDA



SUB. 1 - BENE CONIUNE NON CENSIBILE AL SUB. 5-6-7 (SCALA ANDRONE)

SUB. 2 - BENE CONIUNE NON CENSIBILE AL SUB. 3-5-6-7 (CORRELLI SOSTITUITO DAL SUB. 9)

SUB. 3 - LOCALE DEPOSITO (BIT)

SUB. 4 - TERRAZZINO CONIUNE AL SUB. 5-6-7

SUB. 5 - PIANO PRIMO (IN CORSO DI COSTRUZIONE)

SUB. 6 - PIANO PRIMO (IN CORSO DI COSTRUZIONE)

SUB. 7 - PIANO PRIMO (IN CORSO DI COSTRUZIONE)

SUB. 8 - BENE CONIUNE NON CENSIBILE AL SUB. 3-5-6-7 (C-1)

SUB. 9 - AREA URBANA

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo n. RC0394380 del 26/10/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Siderno

Contrada Zacarini

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 16

Particella: 546

Subalterno: 11

Compilata da:

De Agostino Christian

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Reggio Calabria

N. 2462

Scheda n. 1

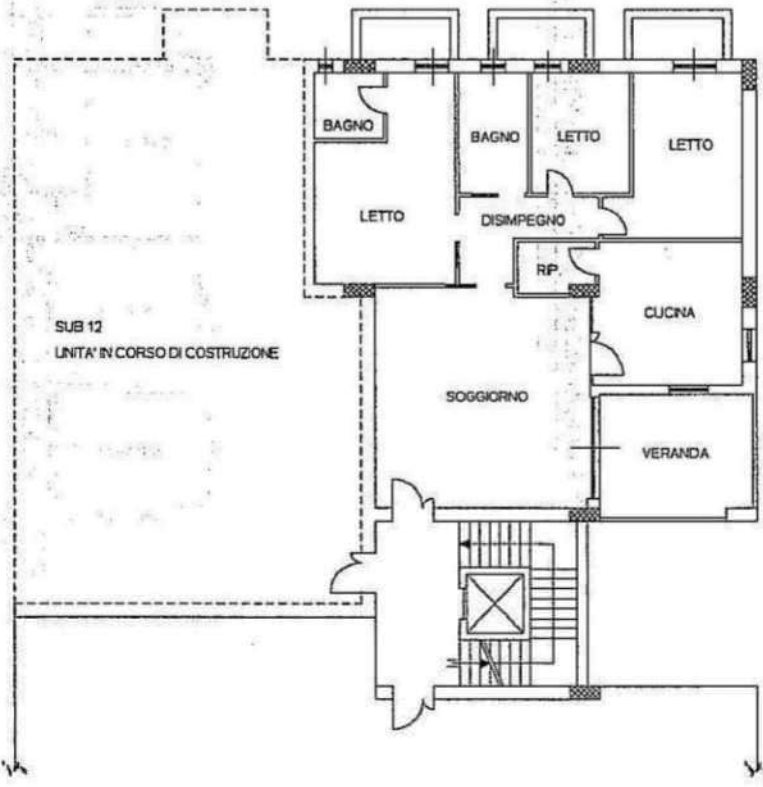
Scala 1:200

ALL. 6

SUB 11 - APPARTAMENTO

PIANO PRIMO

H = 3.00 m



SUB 12  
UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/09/2021 - Comune di SIDERNO (I725) - < Foglio: 16 - Particella: 546 - Subalterno: 11 >  
VIA DELLE AMERICHE SNC piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data: 30/09/2021 - n. T126477 - Richiedente

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297)

**Dr. Ing. Antonio FRANCO**  
15, Viale degli Ulivi  
89047 - Roccella Jonica (RC)  
Tel 0964/85756 cell. 3392875740  
pec: [antonio.franco@ingpec.eu](mailto:antonio.franco@ingpec.eu)

ALL. 7

**TRIBUNALE DI LOCRI**  
**Sezione Civile - Esecuzioni**  
G.E. : Dr.ssa Martina Castaldo

**Esecuzione Immobiliare - NRG 43/2021 tra:**  
**Prdios Credit Solutions Spa e** [REDACTED]

Roccella Jonica, 28/11/2021

Avv. Fabrizio CESARE

**80121 - NAPOLI-**  
Pec : [fabrizio.cesare@pec.uit.it](mailto:fabrizio.cesare@pec.uit.it)

Racc. A/R [REDACTED]

Oggetto : Comunicazione Operazioni Peritali.

Si comunica che il sottoscritto ing. Antonio FRANCO, incaricato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare in argomento **mercoledì 15 dicembre 2021 alle ore 9,30** darà corso alle operazioni peritali con sopralluogo agli immobili oggetto dell'esecuzione in argomento siti nel comune di Siderno (RC) di proprietà [REDACTED]

Al suddetto proprietario si chiede la Sua presenza al fine di consentire l'accesso agli immobili nel giorno ed ora sopra comunicata.

Distinti saluti.

**IL C.T.U.**

ing. Antonio FRANCO

**FRANCO ANTONIO**  
Ingegnere

28.11.2021 16:14:24  
UTC





ALL.7

N. Raccomandata

14586662179-0



**Posteitaliane**

EP1016EP1025 - Mod. 27 R - MOD. 040008 (ex 1910) - St. 14 Ed. 09

Accettazione **RACCOMANDATA**

RICEVUTA

È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate; Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello



SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI Contrassegnare la casella interessata	<input type="checkbox"/> Via aerea	<input checked="" type="checkbox"/> A.R.
	<input type="checkbox"/> Assegno €	(in cifre)

Fraz. 53088

Sez. 05

Operaz. 04

Causale: R

29/11/2021 10:58

Peso gr.: 9

Tariffa € 6.50 Affr. € 6.50

Serv. Agg.: AR

Bollo  
(accettazione manuale)

TASSE

ALL. 7a

VERBALE DI SOPRALUOGO N° 1

L'anno 2021 il giorno 15 del mese di dicembre alle ore 10,25 nel luogo su cui insistono gli immobili pignorati siti nel Comune di Pinerolo in contraddittorio della americhia SNC di proprietà [REDACTED]

[REDACTED], il sottoscritto ing. Antonio Franco C.T.U. nell'esecuzione immobiliare n° 43/2021 tra PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA e [REDACTED]

assistito dal G. B. [REDACTED]

sans incidenti de operazioni pendenti.

Al sopralluogo, oltre al sottoscritto,

sono presenti il sig. [REDACTED]

M. G. de Lepate rappresentando della società e escludendo anche l'aw.

[REDACTED] difensore della predetta esecuzione nel procedimento civile n° 411-1/2021 e R.G. promosso avanti il Tribunale di Torino come istruttore lo stesso aw. [REDACTED]

E' Preliminarmente l'era [REDACTED]

ALL. 7a

deciana quando segue:  
l'atto di precetto con il quale  
le SRL AQUI SPV e per ora  
le IBB PRETOS CREDIT SOLUTIONS  
SPA è stato intimato il pagamento  
della somma di € 59667,52, è  
stato opposto dalla società esecutiva  
che ha chiesto la sospensione  
dell'efficacia del titolo esecutivo,  
avverso del contratto di uninus  
partorio stipulato il 30/11/2010  
tra le parti tra le

e la banca popolare del meridione  
poi divenuta BPER banca SPA;  
compromesso in data 19/11/2021  
il giudice di [redacted]  
ha disposto la sospensione  
dell'efficacia esecutiva del titolo  
costituito dal citato contratto  
di uninus partorio. Pertanto  
in mancanza di esecuzione  
del titolo ed in attesa della  
voce preparata, anche  
la procedura esecutiva 43/2021

ALL. 7a

deve essere riferito primo all'ordine  
del tribunale di Roma/MS della  
procedura n° 11/2021 R.G.  
nella quale si debbono dalla  
liquidazione e dell'esigibilità  
del passivo crediti vantato dalla  
società che ho esaminato, le  
preside procedure, esecutiva  
Prestando consegna al C.T.U.  
copia dell'ordinamento emesso  
fatto da me [redacted] il  
19/11/2021 con provvedimento n° 11-1/2021.

In considerazione di quanto premesso  
l'ov. [redacted]

fu presente al C.T.U. che le  
operazioni parziali non dovrebbero  
avere corso. In considerazione  
delle dichiarazioni dell'ov. [redacted]

[redacted] il sottoscritto ha ritenuto  
opportuno suggerire le forme  
eventuali ed informare il giudice  
dell'esecuzione immobiliare in  
espresso.

Alle ore 14,00 si sono svolte le  
operazioni parziali che ho già detto

ALL. 7a

del presente verbale si è proceduto  
de primo dello stesso -

LA PARTE



IL CT U.

ing. *Antonio Frasci*



**TRIBUNALE DI LOCRI**  
**SEZIONE CIVILE**

Il Giudice, dott.ssa Anita Carughi,

sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 10/11/2021 sull'istanza di sospensione dell'efficacia esecutiva del titolo avanzata da parte attrice-opponente ex art. 615, comma 1, c.p.c.,

esaminati gli atti del procedimento;

premesse:

- che la società [redacted] ha proposto opposizione avverso l'atto di precetto con cui la Aqvi SPV s.r.l., e per essa della Prelios Credit Servicing S.p.A. rappresentata da Prelios Credit Solutions S.p.A., in qualità di cessionaria del credito, ha intimato il pagamento della complessiva somma di euro 53.663,52, come da titolo esecutivo costituito dal contratto di mutuo fondiario stipulato in data 30/11/2010 tra la [redacted] e la Banca popolare del Mezzogiorno poi BPER Banca S.p.A.;

- che l'opponente ha formulato contestuale istanza di sospensione dell'efficacia esecutiva del titolo;

- che, instauratosi ritualmente il contraddittorio, la parte convenuta ha concluso per il rigetto dell'istanza di sospensione, unitamente al rigetto della proposta opposizione;

rilevato che l'opponente, tra i motivi di opposizione, ha dedotto l'usurarietà sia degli interessi corrispettivi – corrisposti per un ammontare pari a circa la metà del credito azionato (ovvero euro 27.000,00 di interessi a fronte di un credito esercitato per euro 53.663,52) – che degli interessi di mora pattuiti (questi ultimi, tuttavia, richiesti in misura pari al tasso legale in sede di precetto);

ritenuto che, sulla base della consulenza di parte prodotta dall'opponente, solo genericamente contestata dalla convenuta, il suddetto motivo di opposizione (valutato senza tenere in considerazione il costo relativo alla penale di estinzione anticipata nel calcolo del TEG) appaia – *prima facie* e allo stato – fondato e meritevole di approfondimento (attesa la complessità tecnica dei calcoli sottesi a tale valutazione) nonché grave, in considerazione dell'ammontare degli interessi ritenuti usurari a fronte del complessivo valore del credito azionato;

ritenuto, pertanto, che quanto esposto sia sufficiente a determinare l'accoglimento della istanza di sospensione, potendo riservarsi al merito l'esame delle ulteriori questioni sollevate dall'opponente;

ritenuto che le spese del presente sub-procedimento vadano regolate all'esito del giudizio principale;

**P.Q.M.**

ALL. 7a

sospende l'efficacia esecutiva del titolo.

Spese dal definitivo.

Si comunichi alle parti.

Provvedimento redatto e inviato tramite "consolle del magistrato" il 19/11/2021.

Il Giudice

Anita Carughi

ALL. 8



**TRIBUNALE ORDINARIO DI LOCRI**

Nella procedura esecutiva iscritta al n. r.g. 43 /2021

**IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE**

Vste le note depositate;

considerato che l'ordinanza citata dal debitore esecutato è stato oggetto di reclamo;

INVITA il ctu a proseguire le attività peritali.

Si comunichi a cura della cancelleria al ctu e alle parti.

Locri, 19/01/2022

**IL GIUDICE  
DELL'ESECUZIONE**

dott.ssa Martina Castaldo





A2L9

visto, autorizza la proroga e rinvia all'udienza del 09.05.2022 ore di rito

11/02/22

**Dr. Ing. Antonio FRANCO**

15, Vile degli Ulivi

89047 - Roccella Jonica (RC)

Tel. 064/85756 - cel. 3392875740

pec: [antonio.franco@ingpec.eu](mailto:antonio.franco@ingpec.eu)

**Udienza 14/03/2022**

Roccella Jonica 10 febbraio 2022

**Dr.ssa Martina Castaldo**

Tribunale di Locri - Sezione Civile - Esecuzioni

**LOCRI - RC -**

Oggetto: Ese. Immobiliare n.43/2021 tra Prelios Credit [REDACTED]

Richiesta proroga termini per deposito elaborato peritale.

Premesso :

- che con pec del 19 gennaio 2022 la S.V. ha disposto la prosecuzione delle operazioni peritali;
- che per motivi di salute non si è potuto proseguire le suddette operazioni.

In considerazione di quanto sopra

chiede

la riformulazione dei tempi per la consegna dell'elaborato peritale.

L'esperto del Giudice

F.to ing. Antonio FRANCO



**Dr. Ing. Antonio FRANCO**  
15, Vale degli Ulivi  
89047 - Roccella Jonica (RC)  
Tel. 0964/85756 - 3392875740  
pec: [antonio.franco@ingpec.eu](mailto:antonio.franco@ingpec.eu)

ALL. 10

Roccella Jonica, 11 febbraio 2022

Al Responsabile del SETTORE 5  
- Politiche del Territorio - del Comune di

**SIDERNO -RC-**  
[comune.siderno@asmepec.it](mailto:comune.siderno@asmepec.it)

**Oggetto: Tribunale di Locri Sez. Civile - Esecuzioni : Esecuzione Immobiliare n. 43/2021 tra  
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA e [REDACTED]  
Richiesta attestazione.**

Il sottoscritto ing. Antonio FRANCO, c.t.u. nella Esecuzione Immobiliare indicata in oggetto, dovendo rispondere a dei quesiti posti dal G.Es. dr.ssa Martina Castaldo del Tribunale di Locri (Sezione Civile- Esecuzioni)

chiede

un attestato in cui risulti se per gli immobili siti nel comune di Siderno (RC) in via Delle Americhe (c.da Zagarini) (N.C.E.U. : Foglio 16, Particella 546, Sub 11, Categoria A/2 piano 1 - Foglio 16, Particella 546, Sub 12, in corso di costruzione di proprietà dei [REDACTED]

[REDACTED] è stato rilasciato il relativo certificato di abitabilità / agibilità e chiedendo inoltre all'accesso agli atti per visionare il relativo progetto urbanistico ed eventualmente estrarre copia.

Si allega fotocopia dell'incarico e della carta d'identità.

Distinti saluti.

L'esperto del giudice  
Ing. Antonio FRANCO



Franco Antonio  
Ingegnere

13.02.2022 18:24:05 GMT+00:00

ALL. 11

VERBALE DI SOPRALLUOGO N° 2

L'anno 2022 il giorno 23 del mese di marzo alle ore 15,00 nel luogo in cui insistono gli immobili pignorati sita nel comune di Siderno via delle Americhe S.N.C. di proprietà de [REDACTED]

[REDACTED] il sottoscritto ing. Antonio Franco C.T.U., nell'esecuzione immobiliare n° 43/2021 presso il Tribunale di Locri fra PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.A. e

[REDACTED] nominato dal G.E. MARTINA

CASTALDO sono ripresi le operazioni peritali, scopesi in data 15 dicembre 2021. Al sopralluogo, oltre al sottoscritto, è presente il rif. [REDACTED] n.g. di legge rappresentante della società esecutrice.

Gli immobili pignorati sono identificati catastalmente nel modo che segue:

- 1) F. 16, part. 546, sub 12 (proprietà [REDACTED] con [REDACTED])
- 2) " " " sub 11 ( " " )

ALL. 11

Allo presento della parte esecutiva  
è stata effettuata una ricognizione degli  
immobili e si è constatato quanto  
segue:

F. 16, part. 546, sub 12

Trottori di cui immobili, che i trottori  
destinato ad appartamento, che allo  
stato i trottori in corso di costruzione,  
infatti lo stesso è delimitato soltanto  
dalla muratura esterna e dalle  
coperture i trottori al piano 1 di  
un fabbricato e 2 elevarsi fuori  
terra, ed esso si accede mediante  
una scala in c.a. dal piano terra  
situata sul lato sud del fabbricato.

F. 16, part. 546, sub 11, cat. A/2, cl. 2,  
consistenza 7 vani, rendite E 488,05

Trottori di cui appartamenti completamente  
rifinito e i trottori al piano 1 dello  
stesso fabbricato sopra rifinito. Ad esso  
si accede con un gradino in c.a.

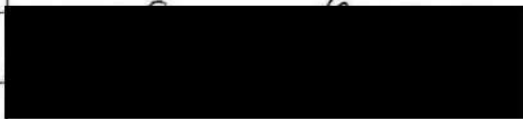
dal piano terra situata sul lato  
sud del fabbricato. Allo stato l'immobile  
è occupato dalla parte esecutiva  
la misura e foto scattate per intero

ALL. 11

con un gruppo di persone cui si sono  
presentati gli imputati.

Alle ore 16,45 è stato chiuso il  
presente verbale che è stato sottoscritto  
da i presenti

LA PARTE ESECUTATA




12 C.T.U.  
*[Signature]*

Dr. Ing. Antonio FRANCO  
15, Viale degli Ulivi  
89047 – Roccella Jonica (RC)  
Tel. 0964/85756 cell. 3392875740  
pec : [antonio.franco@ingpec.eu](mailto:antonio.franco@ingpec.eu)

ALL. 11

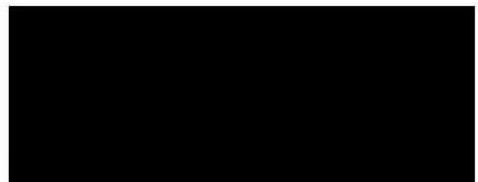
**TRIBUNALE DI LOCRI**  
**Sezione Civile - Esecuzioni**  
G.E. : Dr.ssa Martina Castaldo

Esecuzione Immobiliare – NRG 43/2021 tra:  
Prelios Credit Solutions Spa e 

Roccella Jonica, 21/03/2022

Avv. Fabrizio CESARE

**80121 - NAPOLI-**  
Pec : [fabrizio.cesare@pec.it](mailto:fabrizio.cesare@pec.it)



Oggetto : **Operazioni Peritali .Ripresa**

Considerato che le operazioni peritali sono state sospese in data 15 dicembre 2021 come  
risulta dal verbale di sopralluogo redatto in pari data;

Si comunica che in data 23 marzo 2022 alle ore 15,00 riprenderanno le operazioni peritali.

Distinti saluti.

**IL C.T.U.**  
**F.to ing. Antonio FRANCO**

visto, concede la proroga richiesta e rinvia all'udienza dell'11.07.2022 ore di rito  
05/04/2022

**Dr. Ing. Antonio FRANCO**  
15, Viale degli Ulivi  
**89017 – Roccella Jonica (RC)**  
Tel. 0964/85756 – cel. 3392875740  
pec: [antonio.franco@ingpec.eu](mailto:antonio.franco@ingpec.eu)

ALL. 12

**Udienza : 09/05/2022**

Roccella Jonica, 4 aprile 2022

**Dr.ssa Martina Castaldo**  
Tribunale di Locri - Sezione Civile - Esecuzioni

**LOCRI - RC -**

Oggetto: Ese. Immobiliare n.43/2021 tra Prelios Credit [REDACTED]

Richiesta proroga termini per deposito elaborato peritale.

PreMESSO :

- che con pec del 3 febbraio 2022 sono stati chiesti al Responsabile del SETTORE 5- Politiche del Territorio del comune di Siderno(RC) gli atti amministrativi degli immobili oggetto del pignoramento in argomento;
- che soltanto in data 23 marzo 2022 il sottoscritto ha potuto riprendere le operazioni peritali;
- che con pec del 4 aprile 2022 il sopra citato Responsabile del SETTORE 5 ha dato risposta a quanto richiesto;

In considerazione di quanto sopra

chiede

la riformulazione dei tempi per la consegna dell'elaborato peritale.

L'esperto del Giudice  
**F.to ing. Antonio FRANCO**





A2L.13

## Città di Siderno

(Città Metropolitana di Reggio Calabria)

### Settore 5 - "Politiche del Territorio"

Piazza Vittorio Veneto - Tel. e Fax 0964/345216

p.e.c. [urbanistica.siderno@asmepec.it](mailto:urbanistica.siderno@asmepec.it)

sito web.: [www.comune.siderno.rc.it](http://www.comune.siderno.rc.it)

#### IL RESPONSABILE

- Vista la richiesta registrata al protocollo generale di questo Ente in data 15/02/2022 prot. n. 4109, inoltrata dall'ing. Antonio FRANCO nella qualità di C.T.U.;
- Visti gli atti d'ufficio;
- Visto il D.lgs 18 Agosto 2000, n. 267;

#### ATTESTA

- che, per gli immobili siti nel Comune di Siderno in via Delle Americhe (ex c.da Zagarini) in catasto al foglio di mappa n. 16 p.lla n. 546 sub. 11 e 12 di proprietà [REDACTED] alla data odierna, risultano registrate le seguenti pratiche di condono edilizio legge 724/94 art. 39:
  1. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 46 pratica n. 300, prot. n. 16639 del 22.07.1999, rilasciata in data 12.07.1999, in testa a [REDACTED] relativa ad una unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano II° F.T. in catasto al foglio di mappa n. 16 p.lla n. 546;
  2. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 47 pratica n. 302, prot. n. 16640 del 22.07.1999, rilasciata in data 13.07.1999, in testa a [REDACTED] relativa ad una unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano II° F.T. in catasto al foglio di mappa n. 16 p.lla n. 546;
  3. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 48 pratica n. 303, prot. n. 16641 del 22.07.1999, rilasciata in data 13.07.1999, in testa a [REDACTED] relativa ad una unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano II° F.T. in catasto al foglio di mappa n. 16 p.lla n. 546;
- che per gli immobili sopra elencati non risulta il rilascio di Abitabilità/agibilità;
- che non risultano altre documentazioni tecnico-amministrative (Pratiche Edilizie, S.C.I.A., C.I.L.A.) riconducibili all'immobile sopra citato;

Si rilascia in carta libera per gli usi consentiti.

Siderno 30 Marzo 2022

Il Responsabile del Procedimento Amm.vo  
Francesco Correale

Il Responsabile di Settore  
(Arch. Graziano MURATORE)





Prot.N.0008770/2022 - RIF.0004109/2022 - POSTA CERTIFICATA: TRIBUNALE  
IUCRI - ES. IMMOBILIARE N. 43/2021 - RICHIESTA ATTI-

---

**Da** comune.siderno@asmepec.it <comune.siderno@asmepec.it>

**A** antonio.franco@ingpec.eu <antonio.franco@ingpec.eu>

**Data** lunedì 4 aprile 2022 - 09:55

---

franco antonio ctu.pdf

A22.13

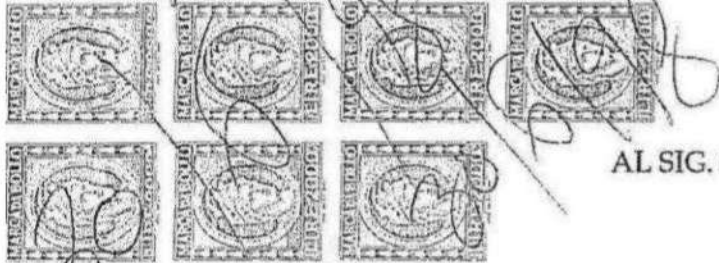
198  
ALL. 17

*[Handwritten signature]*

ISTANZA DI SANATORIA PER ABUSI EDILIZIARI  
(art. 39 Legge 724 del 23 dicembre 1994)

COMUNE DI SIDERNO
31. MAR 1995
PROT. N. 6962

AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI SIDERNO



Il sottoscritto  
residente in



ed ivi

CHIEDE

ai sensi dell'art. 39 della legge 724 del 23 dicembre 1994, che gli venga rilasciata la concessione in sanatoria per l'immobile appresso descritto.

A tal proposito

DICHIARA

a) che l'opera oggetto della presente richiesta di sanatoria, è stata realizzata nel Comune di Siderno in C.da Zagarini su di un'area ricadente in zona D2 del vigente strumento urbanistico;

b) che l'opera è stata realizzata in mancanza di concessione edilizia;

c) che l'abuso, commesso prima del 15/03/1985, ricade nella tipologia n. 2 (*Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore della presente legge*) della tabella allegata alla Legge 28/02/1985 n. 47.

d) che i lavori sono stati ultimati per quanto riguarda le opere di copertura.

Ai fini catastali, l'area su cui sorge l'opera oggetto di condono, è individuata nel NCT del Comune di Siderno alla particella n. 546 del foglio di mappa n. 16 ed alla data odierna la costruzione, di cui alla presente domanda di condono, risulta accatastata in corso di costruzione.

Per quanto sopra, il sottoscritto allega alla presente:

- 1) attestato pagamento acconto dell'oblazione
- 2) ricevuta pagamento acconto oneri concessori

*Archie Longo*  
03/04/95  
*Crony*

ALL. 17

Si riserva di allegare la documentazione di cui all'art. 35, terzo comma, della legge 18/02/1985 n. 47, la documentazione fotografica e quanto altro occorrente nonché quanto formalmente richiesto dal Comune nel corso dell'istruttoria della pratica.

Data \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

(da autenticare a norma dell'art. 4 della L 15/68)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

# COMUNE DI SIDERNO

( Provincia di Reggio Calabria )

## AREA TECNICA

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA  
( Legge 23.12.1994, n. 724, art. 39 )



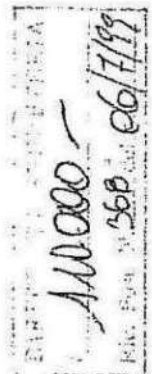
DITTA: [REDACTED]

PRATICA N° 300

### CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 46

#### IL RESPONSABILE

- Vista la domanda di sanatoria per abusi edilizi, di cui alla legge 23.12.1994 n. 724 art. 39 e successive modificazioni ed integrazioni, presentata dalla ditta [REDACTED] acquisita al protocollo generale del Comune in data 31.03.1995 al n. 6842 e al registro delle pratiche al n. 300, **relativa ad una unità immobiliare**, della superficie complessiva di **mq. 142,30 ad uso residenziale**, posta al secondo piano f.t. dell' edificio sito in località Zagarini, in catasto al foglio di mappa n. 16, particella n. 546;
- Vista la documentazione allegata: tecnico-grafica, perizia giurata e certificato d' idoneità statica a firma dell'Ing. Gerardo De Agostino, iscritto all'Ordine provinciale di Reggio Calabria, nonché documentazione fotografica e autocertificazione di residenza;
- Viste la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi dell'art. 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, datata 25.06.1998;
- Vista la ricevuta del 16.01.1991 dell' U.T.E. di Reggio Calabria, relativa alla documentazione catastale dell'immobile, di cui al foglio di mappa n. 16, particella n. 546;
- Visto l'atto unilaterale d'obbligo registrato all'Ufficio del Registro di Locri in data 26.06.1998 al n. 1287 serie 3<sup>a</sup>, mediante il quale l'istante si obbliga per sè e per i propri aventi causa, ed in forma irrevocabile ad osservare le condizioni stabilite nello schema di convenzione tipo approvato dal Comune di Siderno con deliberazione del C.C. n. 14 del 11.02.1995;
- Visto l'avvenuto pagamento sul c.c. postale n. 255000 per un totale di Lire 1.174.000 a titolo di oblazione e quello sul c.c. postale n. 13296892 per un totale di Lire 545.800 a titolo contributo oneri concessori;
- Vista la relazione istruttoria con parere favorevole vincolante al rilascio della



ALL. 15

concessione in sanatoria per la pratica in argomento, redatta dal Geom. Sparò Antonio, nella qualità di tecnico incaricato dall' Amministrazione Comunale allo espletamento delle pratiche di condono Edilizio con deliberazione G.M. n. 320 del 05.06.1997;

- Visto il vigente Piano Regolatore Generale, approvato con D.P.G.R. n. 1311 del 23.11.1987;

- Vista la legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni;

- Visto l' art. 39, comma 10 della legge 724/94;

- Vista la legge n. 662/96;

- Vista la legge Regionale 17 marzo 1997, n. 6;

- Vista la legge n. 127/97;

- Vista la legge 27 dicembre 1997, n. 449;

- Visti gli atti d' ufficio;

=atti salvi tutti i diritti dei terzi;

**DISPONE**

1) Il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi della Legge 23 dicembre 1994, n. 724, art. 39 e successive modificazioni ed integrazioni alla ditta [redacted] in premessa generalizzata, **per l' unità immobiliare**, della superficie complessiva di **mq. 142,30 ad uso residenziale**, posta al secondo piano f.t. dello edificio sito in località **Zagarini**, in catasto al foglio di mappa **n. 16**, particella **n. 546**.

1) La notifica del provvedimento alla parte interessata.

3) La comunicazione al Pretore di Siderno, ai sensi dell' art. 35 della Legge n. 47/85.

4) La pubblicazione all' Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi.

Siderno, li

[redacted signature]

**IL RESPONSABILE**  
Arch. *GIOVANNI LONGO*

*Giovanni Longo*



ni° 732 Cen

# COMUNE DI SIDERNO

A22. 15e

(Provincia di Reggio Calabria)

**LEGGI 23/12/1994 N. 724 e 28/02/1985 n. 47**

(Art 35/3b legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni)

## PERIZIA GIURATA

Il sottoscritto dr. ing. Gerardo DE AGOSTINO, codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] con studio in Siderno (RC), iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Reggio Calabria al n. 550, in esecuzione dell'incarico conferitogli dal Sig. [REDACTED]

[REDACTED] è recato presso il fabbricato sito in Siderno, località Zagarini sul suolo individuato al catasto con la particella n. 546 del foglio di mappa 16 per la redazione della perizia giurata prevista dall'art. 35, comma 3/b, della legge 28/02/1985 n. 47

Svolti sul posto gli accertamenti e le verifiche del caso, il sottoscritto

### DICHIARA

- 1) che l'appartamento del suddetto sig. [REDACTED] è ubicato al secondo piano di un fabbricato realizzato in cemento armato a due piani f.t.
- 2) che il fabbricato stesso è ultimato per quanto riguarda tutte le opere strutturali;
- 3) che il piano terreno è finito in ogni suo elemento ed è adibito ad attività commerciale;
- 4) che al primo piano sono stati realizzati n. 3 appartamenti uno dei quali completamente finito ed abitabile (quello sito sul lato S-E), mentre i due

appartamenti lato N-O, tra cui quello di che trattasi e di cui alla presente perizia giurata (lato mare), sono in corso di completamento;

ALL. 150

4) che le opere realizzate, da sanare ai sensi della legge 724/94 ed oggetto della presente perizia giurata, consistono nell'appartamento di civile abitazione lato N-O, composto dai seguenti ambienti con accanto la indicazione delle relative dimensioni utili:

- ingresso-salone	6,40x6,30 =	mq. 40,32
- cucina	5,30x3,80 =	mq. 20,14
- wc	2,70x1,10 =	mq. 2,97
- letto	3,90x3,10 =	mq. 12,48
- letto	4,20x3,80 =	mq. 16,38
- letto	4,20x3,00 =	mq. 12,60
- bagno	2,80x1,80 =	mq. 5,04
- corridoio	2,70x2,00+1,80x1,40 =	mq. 7,92

Somma la superficie utile realizzata  $S_u = \text{mq. } 117,85$

La superficie non residenziale é costituita da:

- veranda	4,50x4,30 =	mq. 19,35
- balcone	1,50x11,00+1,40x3,50=	mq. 21,40

Somma la superficie non residenziale  $S_{nr} = \text{mq. } 40,75$

La superficie complessiva realizzata risulta quindi, ai sensi dell'art. 51 della legge 47/85, uguale a

$$S_c = S_u + 60 \% S_{nr} = \text{mq. } 117,85 + 0,60 \times 40,75 = \text{mq. } 142,30$$

5) che la superficie coperta del fabbricato risulta pari a mq.

$$11,45 \times 13,80 = \text{mq. } 158,01$$

con una cubatura realizzata pari a

mq. 158,01 x mt. 3,25= mc. 513,53

ALL. 15e

6) che il fabbricato é stato realizzato in un'area ricadente in zona D2 del vigente PRG del Comune di Siderno (RC);

7) che l'opera é stata realizzata, come da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, entro il 15/03/1985.

In fede

IL TECNICO,

[Redacted signature]



ALL. 15a

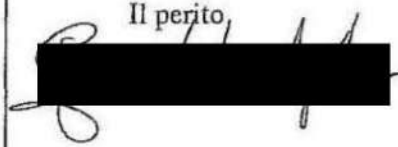
PRETURA DI SIDERNO

VERBALE ASSEVERAZIONE PERIZIA

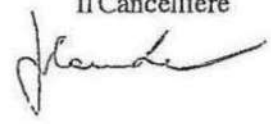
L' anno millenovecentonovantotto il giorno 29 del mese di giugno avanti il sottoscritto Cancelliere è comparso il sig. ing. Gerardo DE AGOSTINO, nato a Canolo (RC) il 18/09/1943, il quale chiede di asseverare con giuramento la perizia che precede.

All'uopo, ammonito come per legge, presta giuramento pronunciando la formula "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le operazioni affidatemi, al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità"

Il perito,



Il Cancelliere





ALL. 15b

## CERTIFICATO DI IDONEITA' STATICA

Il sottoscritto dr. ing. Gerardo De Agostino, [redacted]  
[redacted] codice fiscale [redacted] con studio in  
Siderno (RC), via dei Colli 23, iscritto all'Albo degli Ingegneri della  
Provincia di Reggio Calabria al n° 550, in data ventisette gennaio  
millenovecentonovantasette, a seguito di incarico ricevuto dai germani  
Sigg.:

[redacted]

[redacted] si è

recato presso il di loro fabbricato sito in Siderno, contrada Zagarini sul  
suolo individuato al catasto con la particella n. 546 del foglio di mappa 16  
per accettare ai sensi dell'art. 35, quarto comma, della legge 28/02/1985 n.  
47 e del DM.LL.PP. 15/05/1985 l'idoneità statica del fabbricato in  
questione.

Ivi, il sottoscritto ha eseguito i necessari rilevamenti riscontrando, tra  
l'altro che il fabbricato:

- 1) è a due piani f.t.;
- 2) è stato costruito con struttura intelaiata in c.a.;
- 3) non presenta segni di dissesto in alcuno dei suoi elementi strutturali  
(travi o pilastri);

ALL. 15b

4) non presenta alcun solaio con problemi di sorta (avvallamenti, fessurazioni, etc.).

Visto il buono stato di conservazione del fabbricato, per l'accertamento dell'idoneità statica, il sottoscritto ha ritenuto utile eseguire i seguenti esami ed operazioni:

- a) esame elaborati delle carpenterie e delle armature metalliche esibiti dai germani sigg. XXXXXXXXXX
- b) rilevazione delle dimensioni di tutti gli elementi portanti;
- c) esecuzione di opportuni saggi per desumere il numero e i diametri delle armature metalliche impiegate;
- d) esecuzione di prove scherometriche su alcuni degli elementi portanti;
- e) controllo dei calcoli statici per le zone sismiche di prima categoria esibiti dai suddetti germani.

Gli elementi di giudizio, relativamente al terreno di fondazione, sono stati desunti da scavi rilevati nelle vicinanze. Da essi risulta che il terreno di fondazione, fino a mt 3,00 di profondità, è sabbioso-argilloso molto compatto;

Le operazioni e gli esami effettuati hanno messo in evidenza la buona esecuzione delle opere, la rispondenza delle strutture alle previsioni statiche e l'idoneità dei materiali impiegati. Le verifiche eseguite hanno confermato che le sollecitazioni unitarie nelle sezioni delle strutture rientrano nei limiti ammissibili in relazione alla resistenza caratteristica dei conglomerati e delle armature impiegate.

ALL. 15b

Sulla base degli atti e delle operazioni effettuate che hanno messo in evidenza la buona esecuzione delle opere, la rispondenza delle strutture alle previsioni statiche e l'idoneità dei materiali impiegati, il sottoscritto

CERTIFICA

la idoneità statica del fabbricato.

Si allegano, in calce, al presente certificato:

- a) Pianta piano terra
- b) Pianta primo piano
- c) Sezione trasversale

Siderno, li 27/01/1997

Il tecnico  


UFFICIO DEL GENIO CIVILE  
REGGIO CALABRIA

VISTO DEPOSITATO AI SENSI DELL'ART.

4° DEL D.L. 8-5-1987 N. 178.

Reggio Cal. li 29 GIU. 1998

N. 651 prot.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
(Dott. Ing. D. Multari)

ALL. 15c

# COMUNE DI SIDERNO

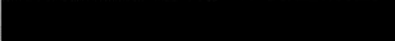
PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA




## DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETA'

(Art. 4 della Legge 4 Gennaio 1968, n. 15)

L'anno millenovecentonovantotto addi quattro del mese di giugno in Siderno e nella Casa Comunale

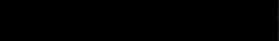
Innanzi al sottoscritto Il FUNZIONARIO INCARICATO  
[Firma Caricatore], funzionario all'uopo delegato dal Sindaco, é personalmente comparso il sig. 

 identificato mediante conoscenza diretta, il quale, ai sensi dell'art. 4 della Legge 4 gennaio 1968, n. 15, ha reso la seguente dichiarazione concernente fatti, stati e qualità personali - intesa a sostituire l'atto di notorietà:

### DICHIARO

- a) che i lavori relativi alla costruzione del fabbricato a due piani f. t. sorto a Siderno, contrada Zagarini, sul suolo individuato al catasto con la particella n. 546 del foglio di mappa 16 erano ultimati, all'epoca della domanda di sanatoria, per quanto riguarda tutte le strutture portanti e le tamponature del piano terreno e dell'appartamento al primo piano
- b) che gli stessi sono stati eseguiti entro il 15/03/1985;
- c) che nessun verbale per costruzione abusiva é stato notificato a me o a persona del mio nucleo familiare;
- d) che una delle abitazioni realizzata al primo piano e di cui alla presente dichiarazione é destinata a prima abitazione del sottoscritto
- e) che il sottoscritto non ha carichi pendenti relativi a delitti di cui agli artt. 416 bis, 648 bis e 648 ter del codice penale;
- f) che sul suolo di che trattasi non esistono vincoli di alcun generale.

Previa ammonizione delle pene sancite dal Codice penale per le dichiarazioni mendaci, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi, ha confermato le dichiarazioni di cui sopra, da servire per pratica condono edilizio.

Si dichiara autentica la firma del sig.  apposta in mia presenza.

Il funzionario incaricato



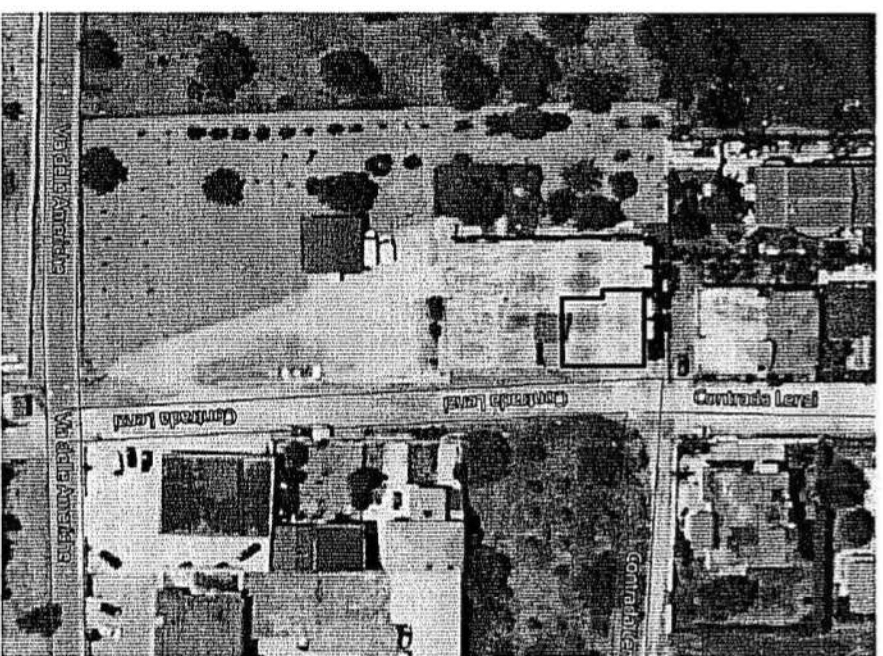
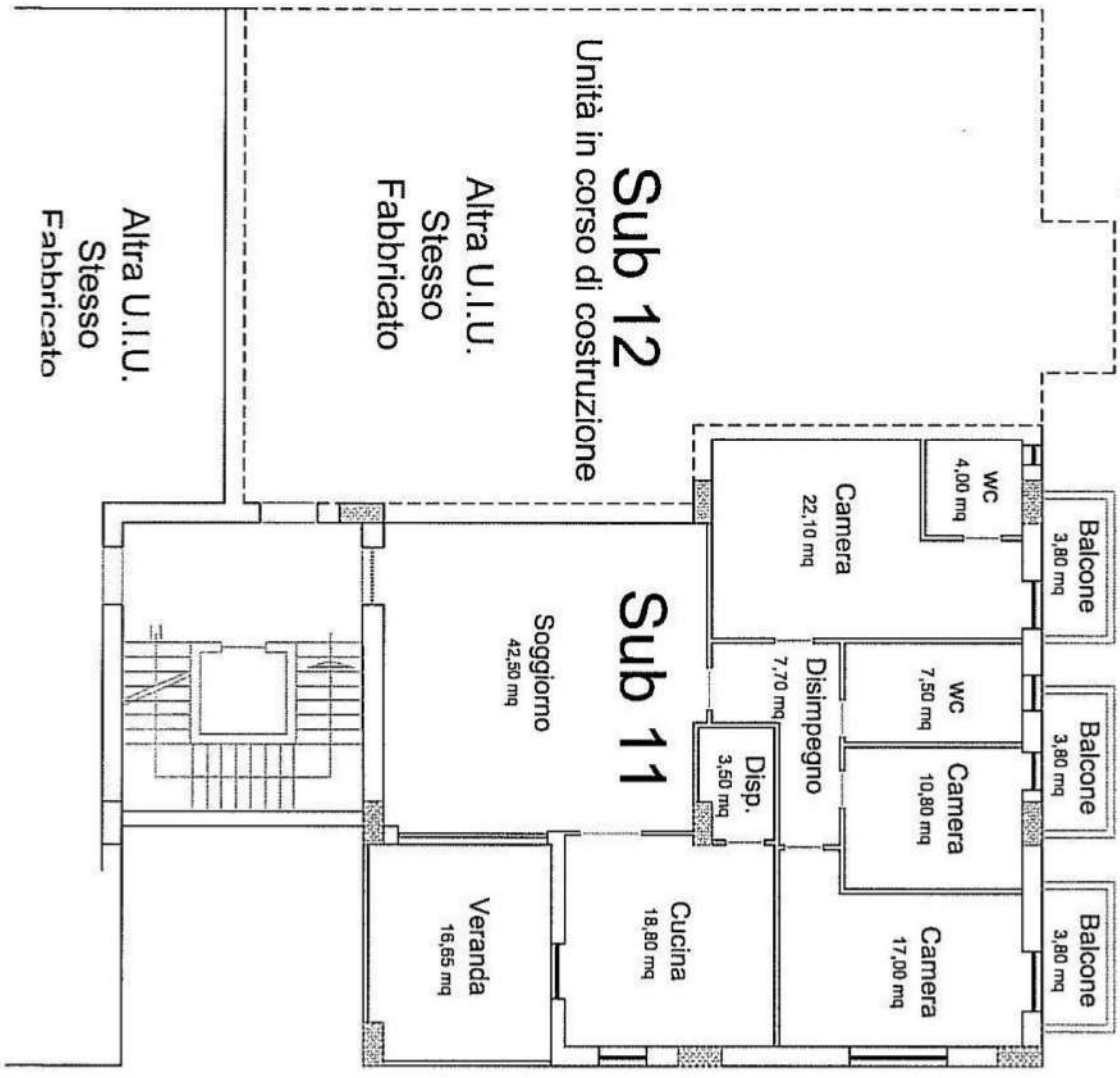
ALL. 16

COMUNE DI SIDERNO - FOGLIO 16 - PARTICELLA 546 - SUB 11 e Sub 12

PLANIMETRIA STATO DI FATTO - scala 1:150

Pianta Piano Primo (Sub 11) - Scala 1:150

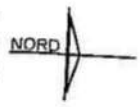
H=3,00 m



Superficie SL Alloggio 133,90mq

Superficie Balconi/Veranda 28,05mq

La superficie totale include: ...



Il CTU  
Ing. Antonio FRANCO

## COMUNE DI SIDERNO (RC)

Ingresso fabbricato : Part. 546 : Sub 11 - Piano : 1 e Sub 12 - Piano : 1



## COMUNE DI SIDERNO (RC)

Part. 546 : Sub 12 Piano 1 ( in corso di costruzione )





## COMUNE DI SIDERNO (RC)

### Solaio di copertura sfondellato

Part. 546 : Sub 12 Piano 1 ( in corso di costruzione )



# COMUNE DI SIDERNO (RC)

## Solaio di copertura sfondellato

Part. 546 : Sub 12 Piano 1 ( in corso di costruzione )



## COMUNE DI SIDERNO (RC)

### Solaio di copertura sfondellato

Part. 546 : Sub 12 Piano 1 ( in corso di costruzione )



# COMUNE DI SIDERNO (RC)

## Solaio di copertura sfondellato

Part. 546 : Sub 12 Piano 1 ( in corso di costruzione )



# COMUNE DI SIDERNO (RC)

## Soggiorno

Part. 546 : Sub 11 Piano 1



# COMUNE DI SIDERNO (RC)

## Soggiorno

Part. 546 : Sub 11 Piano 1



# COMUNE DI SIDERNO (RC)

Cucina

Part. 546 : Sub 11 Piano 1



**COMUNE DI SIDERNO (RC)**

**Camera**

**Part. 546 : Sub 11 Piano 1**

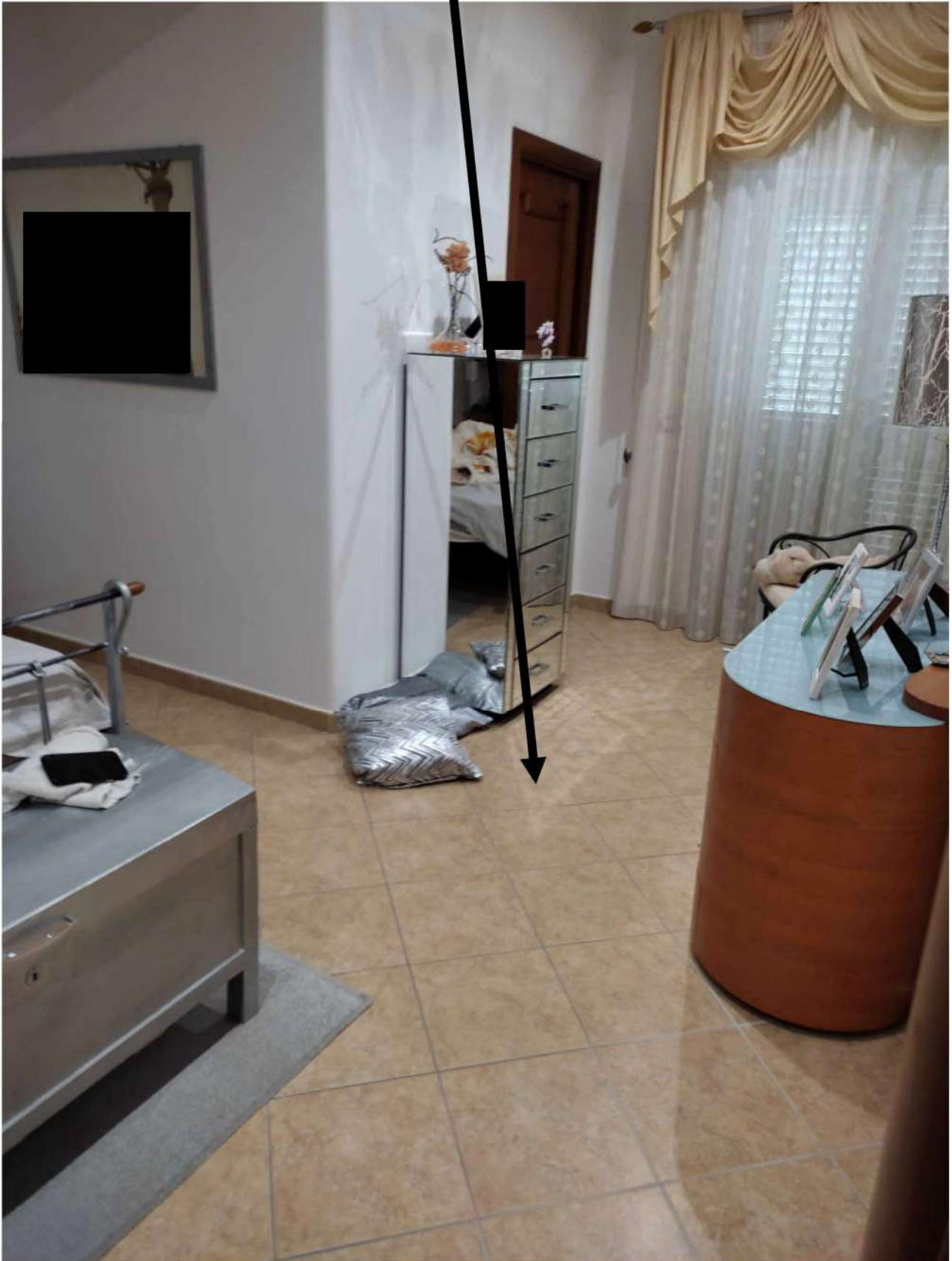




**COMUNE DI SIDERNO (RC)**

**Camera**

**Part. 546 : Sub 11 Piano 1**



# COMUNE DI SIDERNO (RC)

Bagno

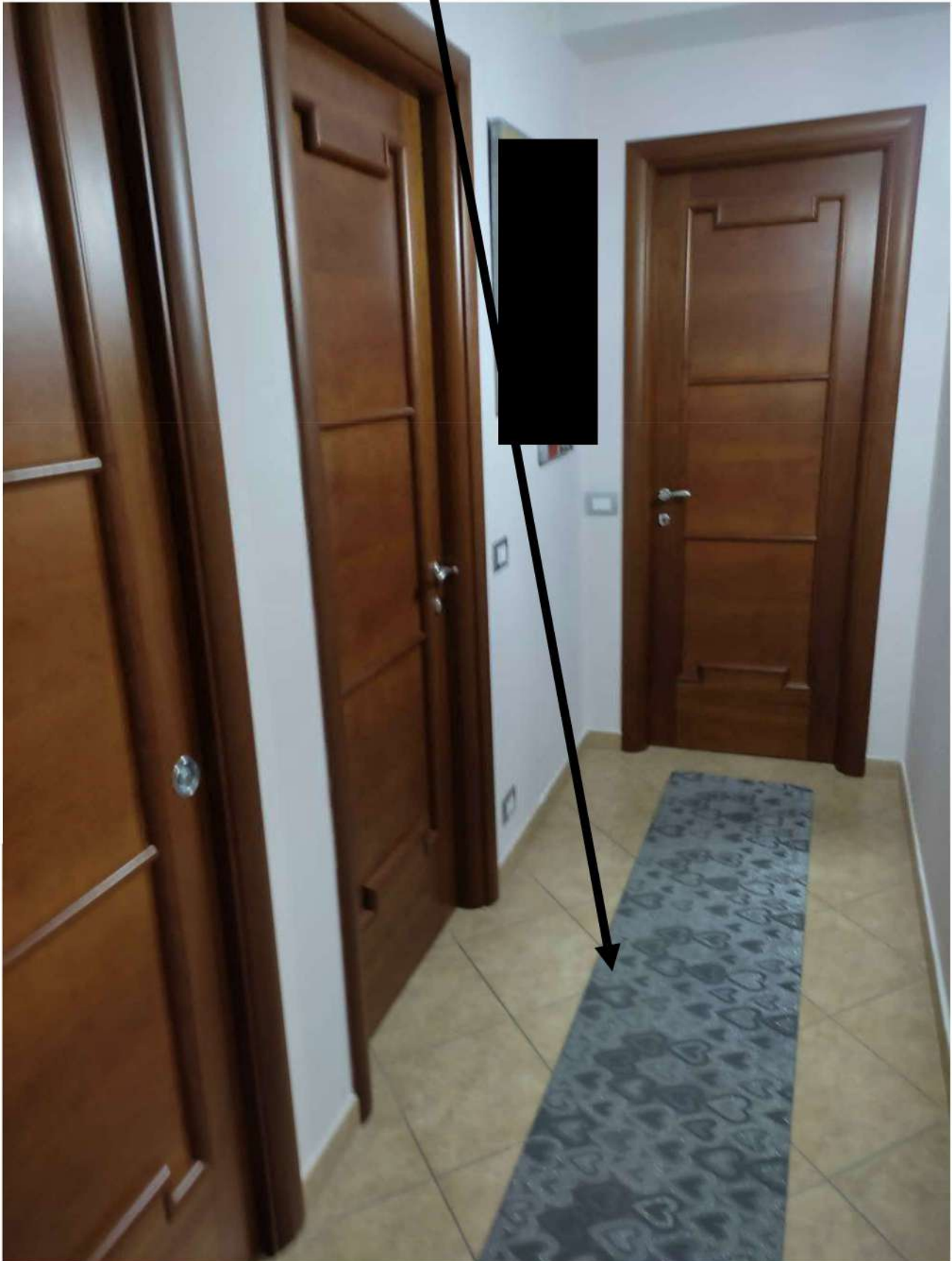
Part. 546 : Sub 11 Piano 1



**COMUNE DI SIDERNO (RC)**

**Corridoio - disimpegno**

**Part. 546 : Sub 11 - Piano : 1**



# COMUNE DI SIDERNO (RC)

Vista immobile lato ovest - nord

Part. 546 : Sub 12 - Piano : 1



**COMUNE DI SIDERNO (RC)**

**Vista immobile lato est - nord**

**Part. 546 : Sub 11 - Piano : 1**

