

TRIBUNALE CIVILE
DI
LOCRI

SEZIONE FALLIMENTI

Reg. Fall
Es. Dr. Sergio Malgeri

Relazione tecnica

1

oggetto: relazione di stima attivo fallimentare
s.a.s. – Lotto 1: Complesso immobiliare Via Cerd



Tecnico

Dr.

Reg

Responsabile Tecnico

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

Con incarico del Curatore fallimentare Dott.ssa [REDACTED] il sottoscritto Tecnico Ingegnere [REDACTED] iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria, al numero [REDACTED] procede all'espletamento dei seguenti quesiti:

- a) Prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma cod. proc. civ. (nuovo testo), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;
- b) Descriva compiutamente gli immobili oggetto di procedura, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali.
- c) Indichi, l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o cessioni 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;
- 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 all'immobile, informi immediatamente il Giudice, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;
- e) evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravati 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, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
- g) Dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- h) verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore fallito sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- i) previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile; ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai 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 procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; 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, ipotizzabili come necessario a tal fine) ed il residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione)
- j) Dia conto della eventuale necessità di procedere alla allegazione della certificazione energetica;

- k) Precisi se gli immobili sono liberi o meno da locazioni, affitti , canoni, livelli, servitù od altro; in caso affermativo, chieda ai debitori agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione o altro) e della eventuale registrazione;
- l) Determini il valore commerciale degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo 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, precisando, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene- segue breve descrizione- sito nel comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio di BBB, particelle FFF, sub. EEE, di mq YYY , prezzo QQQ) ;
- 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;

Verifica della Documentazione ipocatastale (quesito a)

Sono stati rilevati :

- Visure catastali;
- Estratti di mappa;
- Iscrizioni Ipotecarie

3

Descrizione GENERALE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE (quesito b)

L'immobile oggetto della presente procedura fallimentare esecutiva è ubicato in Via Cerchietto snc nel comune di Siderno, in provincia di Reggio Calabria.

Trattasi di complesso condominiale di recente costruzione, composto da sette corpi di fabbrica, collegati da ballatoi e due vani scala con ascensore, dislocato su 5 livelli, di cui 4 fuori terra composti da appartamenti e uffici e un piano seminterrato composto da uffici, magazzini, cantine e box auto.

Il complesso è costituito da 5 corpi di fabbrica denominati A, B, C, D, E accessibile da 4 ingressi di cui uno carrabile.

E' presente un primo accesso lato cortile, ove sono presenti posti auto all'aperto, dal quale si ha l'accesso agli uffici al piano terra e ai box.

L'edificio è munito di ascensori e si presenta complessivamente di livello signorile.

Catastalmente la struttura è censita al foglio [REDACTED], particella [REDACTED] del Comune di Siderno.

Intestazione catastale (quesito c)

Gli immobili oggetto di procedura sono regolarmente intestati alla ditta:

Società [REDACTED] –
Proprietà 1000/1000

Possesso del Bene (Quesito d)

Gli immobili alla data del sopralluogo risultavano di proprietà della società "[REDACTED]" con sede in Siderno, rappresentato dal Sig. [REDACTED] Comissio Francesco nato a Siderno il 20.01.1966, nella qualità di legale rappresentante

Risultano locati o liberi come meglio specificato nella relazione particolare espletata per ogni singola unità immobiliare sotto riportata.

Esistenza di formalità vincoli o oneri (Quesito e):

Il complesso edilizio è stato realizzato con regolare concessione edilizia come segue:

Concessione [REDACTED]

Concessione [REDACTED]

Dia protocollo [REDACTED]

4

Non Sono state rilevate altre concessioni.

La comparazione tra le planimetrie dello stato di fatto con le planimetrie dello stato di progetto depositate, relativamente a tutte le unità immobiliari rilevate dal sottoscritto, ha messo in risalto delle difformità:

- sub 11 difformità sanabile con SCIA, costi spese vive come di seguito indicati: - Diritti di segreteria Comune di Siderno - SCIA in sanatoria € 50,00; Sanzione opere in sanatoria € 516,00 (art. 37 comma 5 DPR 380/01 s.m.i.); Oneri di urbanizzazione: €/mc 340,00; - Costo di costruzione: €/mq 670,00; a carico dell'acquirente.
- sub 23 si tratta di piccoli spostamenti di tramezzature interne per le quali bisogna aggiornare le planimetrie catastali per un costo totale di euro 600,00 circa;
- sub 26 difformità da sanare con richiesta al Comune di Siderno una sanatoria per

diversa distribuzione interna con relativi i seguenti : Diritti di segreteria Comune di Siderno - SCIA in sanatoria € 50,00; - Sanzione opere in sanatoria € 516,00 (art. 37 comma 5 DPR 380/01 s.m.i.), Oneri di urbanizzazione: €/mc 340,00; - Costo di costruzione: €/mq 670,00; a carico dell'acquirente

- sub 60 difformità sanabile con SCIA, costi spese vive come di seguito indicati: - Diritti di segreteria Comune di Siderno - SCIA in sanatoria € 50,00; Sanzione opere in sanatoria € 516,00 (art. 37 comma 5 DPR 380/01 s.m.i.); Oneri di urbanizzazione: €/mc 340,00; - Costo di costruzione: €/mq 670,00; a carico dell'acquirente.
- Le unità ubicate al piano sottotetto non sono abitabili, se pur hanno uno stato edilizio in fase di costruzione per renderle tali. Ai fini della regolarizzazione edilizia si può usufruire della Legge Regione Calabria n° 21/2010 recante: "Misure straordinarie a sostegno dell'attività edilizia finalizzata al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale" secondo i requisiti richiesti all'art. 6 da verificare ed autorizzare se rientrano nella fattispecie della suddetta Legge da parte del Comune di Siderno, con relativi costi a carico dell'acquirente.
- Le unità immobiliari al piano interrato devono essere regolarizzate con apposito strumento edilizio i cui costi sono da concordare con il Comune di Siderno a carico dell'acquirente. A questi vanno aggiunti i costi connessi all'accatastamento.

5

Vincoli storici (Quesito f):

A carico dell'immobile non risultano esserci vincoli storici né tanto meno artistici o alberghieri. Le finiture dell'immobile per come evidenziato nella descrizione precedente, risultano essere di buona qualità ma certamente non hanno caratteristiche di particolare pregio o ornamentale.

Vincoli e oneri condominiali (Quesito g):

Non è stato possibile reperire informazioni in merito allo stato contabile delle unità condominiali oggetto della procedura , nonostante le richieste formali inviate all'amministratore protempore Sig. Albanese Bruno di Siderno.

Censo, Livello uso Civico (Quesito h):

Il diritto sul bene del debitore pignorato deriva da titolo di proprietà:

la società con sede in SIDERNO, in virtù di atto rogato dal notaio acquisiva il terreno su cui in seguito ha edificato detti immobili.

Regolarizzazione urbanistica (Quesito i):

Si segnala che sono da regolarizzare delle unità immobiliari in quanto difformi dal progetto, come meglio specificato nella relazione delle singole unità di sotto riportate.

Assoggettabilità IVA (quesito n)

La vendita degli immobili non è soggetta a IVA, in quanto per i beni in esame, pur essendo di proprietà di operatori commerciali, sono trascorsi più di 5 anni dall'ultimazione dei lavori; tuttavia la vendita è soggetta alle imposte di registrazione:

imposta di registro; imposta di bollo; imposta ipotecaria; imposta catastale; e tributi speciali; tutti da calcolare dopo la definizione del prezzo di vendita.

STIMA DELL'IMMOBILE

Il metodo adottato per la valutazione economica del presente immobile è il metodo per comparazione e confronto con OSSERVATORIO IMMOBILIARE. Questa metodologia è da ritenersi la più attendibile per la determinazione del valore commerciale di un immobile, dal momento che consiste nella determinazione del valore mediante confronto con altri aventi le stesse caratteristiche e ubicati nella stessa zona. Quindi, rilevati i dati pervenuti da contrattazioni recenti sul mercato locale, secondo le indicazioni fornite dagli operatori del settore, si provvede nel caso di beni già utilizzati a determinarne il deprezzamento per deterioramento fisico del bene, la cosiddetta quota di vetustà.

Inoltre il valore di mercato è stato confrontato con i valori dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riferite all'anno 2017.

Si precisa inoltre che la stima commerciale per i balconi è valuta pari a 1/4 del valore della superficie coperta.

Il valore commerciale è stato considerato normalizzando il valore al metro/quadrato lordo al netto.

PER I RESTANTI QUESITI SI REDIGE RELAZIONE PER SINGOLA UNITA'

Riepilogo unità immobiliari oggetto di procedura

LIVELLO	IDENTIFICATIVO	SUB	NOTE	Sup.	Valore
Piano Terra	App n° 2	14	Locato	76,61 m ²	€ 85'450,00
Piano Terra	App n° 6	60	libero	37,7 m ²	€ 32'000,00
Piano Terra	App n° 7	7	libero	37,1 m ²	€ 44'600,00
Piano Terra	Ufficio 04A-04B	11	In fase di costruzione	102 m ²	€ 79'500,00
Piano Primo	App n° 2	23	Locato	76,5m ²	€ 95'400,00
P. Secondo	App n° 6	26	libero	73,2 m ²	€ 82'450,00
P. Sottotetto	App n° 2	117-35	In fase di costruzione	77,9 m ²	€ 55'300,00
P. Sottotetto	App n° 4	117-35	In fase di costruzione	74,7 m ²	€ 52'290,00
P. Sottotetto	App n° 5	117-35	In fase di costruzione	74,7 m ²	€ 52'290,00
Seminterrato	Garage 22	64	In fase di costruzione	69,0 m ²	€ 31'000,00
Seminterrato	Box 20	63	In fase di costruzione	11,0 m ²	€ 4'100,00
Seminterrato	CANTINA 33	40		15,0 m ²	€ 2'250,00
Seminterrato	CANTINA 26/27	45	In fase di costruzione	32 m ²	€ 4'800,00
Seminterrato	CANTINA 28	45	In fase di costruzione	16 m ²	€ 2'400,00
Seminterrato	CANTINA 29	45	In fase di costruzione	29 m ²	€ 4'350,00
Seminterrato	CANTINA 7	65	Abusiva - parte comune	12 m ²	
Seminterrato	UFFICIO 01	54	In fase di costruzione	164 m ²	€ 123'000,00
Seminterrato	Box 03	52		26 m ²	€ 9'750,00
Seminterrato	Box 19	115	OCCUPATO	27 m ²	€ 10'125,00
Seminterrato	CANTINA	44	PARTE COMUNE		
Terra	Posto auto	85		12 m ²	€ 1'200,00
Terra	Posto auto	86		12 m ²	€ 1'200,00
Terra	Posto auto	87		12 m ²	€ 1'200,00
Terra	Posto auto	88		12 m ²	€ 1'200,00
Terra	Posto auto	89		12 m ²	€ 1'200,00
Terra	Posto auto	91		12 m ²	€ 1'200,00
Terra	Posto auto	92		12 m ²	€ 1'200,00
Terra	Posto auto	93		12 m ²	€ 1'200,00
Terra	Posto auto	94		12 m ²	€ 1'200,00

Terra	Posto auto	95		12 m ²	€ 1'200,00
Terra	Posto auto	96		12 m ²	€ 1'200,00
Terra	Posto auto	98		12 m ²	€ 1'200,00
Terra	Posto auto	99		12 m ²	€ 1'200,00
Terra	Posto auto	100		12 m ²	€ 1'200,00
Terra	Posto auto	102		12 m ²	€ 1'200,00



Unità App 2 – sub 14 - piano Terra**Descrizione**

Trattasi di un appartamento ubicato al piano terra, accessibile mediante cortile con ingresso sulla Via Cerchietto lato Ovest, composto da soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, camera 1 e camera 2. L'alloggio è in ottime condizioni ed è munito di impianto elettrico, predisposizione del solo impianto di riscaldamento, sanitari, porte e serramenti. L'alloggio è vuoto. I rilievi hanno riscontrato una difformità dal progetto per via dell'ingresso che è stato spostato sulla corte sostituendolo con una finestra.

Soggiorno /cucina	32.66 m ²
Camera 1	14.3 m ²
Camera 2	15.1 m ²
Ripostiglio	4.75 m ²
Disimpegno	4,7 m ²
Bagno	5.1 m ²

Superficie complessiva circa 76,61 m²

Balconi 4.4 m²

Identificazione e consistenza catastale

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione è intestata alla società [redacted] s.a.s proprietà per 1000/1000.

L'immobile è regolarmente accatastrato al foglio [redacted] particella [redacted] sub 14, categoria A/2, classe II, consistenza vani catastali 4,5 rendita € 313,75 (rif. allegato n° 1)

9

Rapporti di locazione

L'immobile risulta locato alla [redacted] con contratto di locazione ad uso abitativo dal giorno 01/03/2018 al giorno 28/02/2022 regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

Ipoteche

L'immobile è gravato da ipoteca a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.

Opere di manutenzione e certificazione energetica

L'immobile risulta in ottimo stato, si presenta pitturato, tuttavia per ragioni sanitarie si consiglia nuova pitturazione.

Certificazione energetica assente, a carico dell'acquirente.

Conteggi di stima

Indagini di mercato confrontati con la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, hanno consentito di determinare il seguente valore commerciale in € 1100,00/m²

Il più probabile valore di mercato è mq. 76,61 x € 1100,00/mq = € 84'271,00

balconi mq. 4,4 x € 275,00/mq = € 1'210,00

Totale arrotondato a € 85'450,00

FOTO App 2 piano Terra

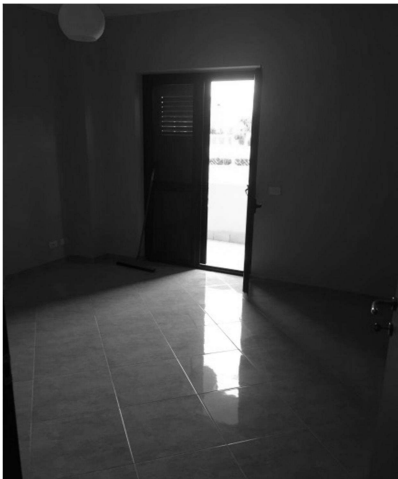
Disimpegno



Soggiorno/cucina



Camera



Bagno



Camera



Cortile d'ingresso lato Via Cerchietto



Unità App 6 – sub 60 - piano terra**Descrizione**

Trattasi di un appartamento ubicato al piano terra, accessibile mediante cortile con ingresso sulla Via privata lato Est, composto da soggiorno/cucina, bagno e camera. L'alloggio è in ottime condizioni ed è munito di impianto elettrico, predisposizione del solo impianto di riscaldamento e sanitari. L'alloggio era arredato con mobili dell'uscente affittuario. Alla data di chiusura della presente relazione di stima risulta privo di mobili.

Soggiorno /cucina	22.50 m ²
Camera	11.0 m ²
Bagno	4.20 m ²
<u>Superficie complessiva circa</u>	<u>37,7 m²</u>

Identificazione e consistenza catastale

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione è intestata alla società [redacted] s.a.s proprietà per 1000/1000.

L'immobile è regolarmente accatastrato al fo [redacted] particella [redacted] sub 60, categoria A/2, classe II, consistenza vani catastali 2,5 rendita € 174,30 (rif. allegato n° 1)

Rapporti di locazione

L'immobile ad oggi risulta libero.

11**Ipotecche**

Assente.

Opere di manutenzione e certificazione energetica

L'immobile si presenta in ottimo stato.

Certificazione energetica assente, a carico dell'acquirente.

Conteggi di stima

Indagini di mercato hanno consentito di determinare il seguente valore commerciale pari a € 850,00/m²

Il più probabile valore di mercato è mq. 37,7 x € 850,00/m² = € 32'045,00

Totale arrotondato a € 32'000,00

FOTO App 6 piano Terra



Ingresso



Soggiorno-cucina



Bagno e camera



Cortile d'ingresso

Unità App 7 – sub – 7 piano terra**Descrizione**

Trattasi di un appartamento ubicato al piano terra, accessibile mediante ballatoio con ingresso dalla Via privata lato Est, composto da soggiorno/cucina, disimpegno, bagno e camera. E' presente un balcone da 14 m² circa.

Soggiorno /cucina	19.5 m ²
Camera	11,0 m ²
Disimpegno	2.3 m ²
Bagno	4.3 m ²

Superficie complessiva circa 37,1 m²

balconi mq. 14

Identificazione e consistenza catastale

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione è intestata alla [redacted] s.a.s proprietà per 1000/1000.

L'immobile è regolarmente accatastato al f. [redacted] particella [redacted] sub 7, categoria A/2, classe II, consistenza vani catastali 3, rendita € 209,17 (rif. allegato n° 1)

Rapporti di locazione

L'immobile risulta locato con regolare contratto che si allega alla presente.

Ipotecche

L'immobile è gravato da ipoteca a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.

Opere di manutenzione e certificazione energetica

L'immobile si presenta in ottimo stato; parzialmente arredato. Certificazione energetica assente, a carico dell'acquirente.

Conteggi di stima

Indagini di mercato hanno consentito di determinare il seguente valore commerciale pari a € 1100,00/m²

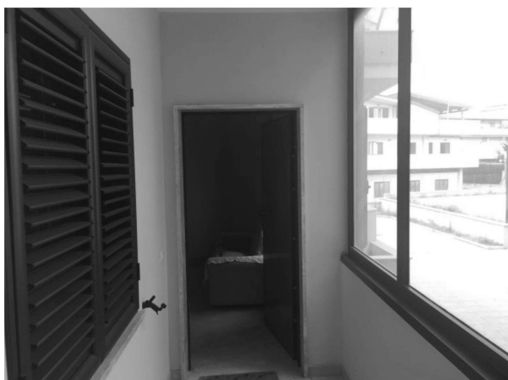
Il più probabile valore di mercato è mq. 37,1 x €1100,00/mq = € 40'810,00

balconi mq. 14 x € 275,00/mq = € 3'850,00

Totale arrotondato a € 44'600,00

FOTO App 7 piano Terra

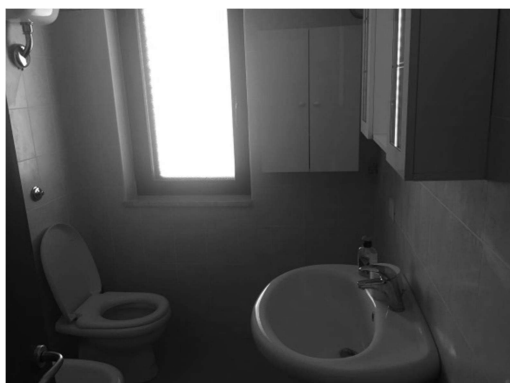
Ingresso



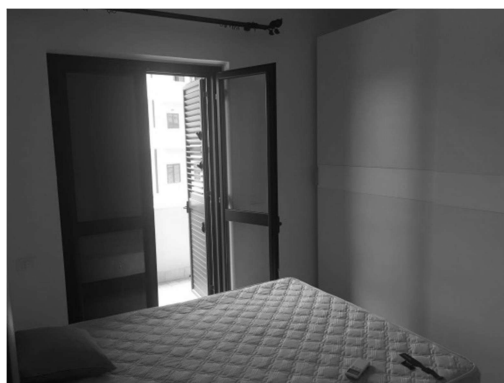
Soggiorno-cucina



Bagno e camera



Camera letto



Unità Ufficio 04A-04B – sub 11 - piano terra**Descrizione**

Trattasi di un locale per uso ufficio, ubicato al piano terra, accessibile mediante cortile con ingresso sulla Via Cerchietto lato Ovest, composto da un open space, un ripostiglio con predisposizione di uno scarico a pavimento, un ripostiglio e un bagno. L'immobile è allo stato rustico ed è munito di impianto elettrico parziale ovvero posata tutta la tubazione sottotraccia, parte dei cavi elettrici, mancano frutti ed alcune linee. V'è la sola predisposizione dell'impianto sanitario. Sono presenti i serramenti ed il portone d'ingresso.

04 A + 04B 102 m²

Superficie complessiva circa 102 m²

Identificazione e consistenza catastale

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione è intestata alla s.a.s proprietà per 1000/1000.

L'immobile è accatastato come in fase di costruzione al foglio , particella sub 11, categoria F/3 (rif. allegato n° 1)

Rapporti di locazione

L'immobile risulta libero.

Ipotecche

L'immobile è gravato da ipoteca a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.

Opere di manutenzione e certificazione energetica

L'immobile risulta di nuova costruzione allo stato rustico, mancano: gli intonaci, l'impianto di riscaldamento, il pavimento, le piastrelle, la pitturazione, buona parte dell'impianto elettrico, l'impianto climatizzazione. Il locale deve essere svuotato da alcuni oggetti depositati al suo interno: porte, un divano ed alcuni detriti.

Certificazione energetica assente, a carico dell'acquirente.

Conteggi di stima

Indagini di mercato hanno consentito di determinare il seguente valore commerciale pari a € 780,00/m²

Il più probabile valore di mercato è mq. 102 x €780,00/mq = € 79'560,00

Arrotondato a € 79'500,00

FOTO uff 04 A/04 B piano Terra



Ingresso



Open space – vista verso ingresso



Open space – vista verso interno



Bagno



Open space

Unità App 2 – sub 23 - piano Primo**Descrizione**

Trattasi di un appartamento ubicato al piano primo, accessibile mediante ballatoio, con ingresso sulla Via privata lato Est e dalla via Cerchietto lato ovest, composto da soggiorno/cucina, disimpegno, bagno e due camere. Sono presenti due balconi da 4,4 m² e 8 m² circa. L'immobile è arredato ed abitabile.

Soggiorno /cucina	37 m ²
Camera 1	15 m ²
Camera 2	15.1 m ²
Disimpegno	4.75 m ²
Bagno	4.7 m ²

Superficie complessiva circa 76,5 m²

Balconi 12 m²

Identificazione e consistenza catastale

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione è intestata alla società [REDACTED] s.a.s proprietà per 1000/1000.

L'immobile è regolarmente accatastato al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub 23, categoria A/2, classe II, consistenza vani catastali 4,5, rendita € 313,75 (rif. allegato n° 1)

17

Rapporti di locazione

L'immobile risulta locato con regolare contratto che si allega alla presente.

Ipotecche

L'immobile è gravato da ipoteca a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.

Opere di manutenzione e certificazione energetica

L'immobile è in ottimo stato. Certificazione energetica assente, a carico dell'acquirente.

Conteggi di stima

Indagini di mercato hanno consentito di determinare il seguente valore commerciale pari a € 1'200,00/m²

Il più probabile valore di mercato è mq. 76.5 x € 1'200,00/m² = € 91'800,00

balconi mq. 12 x € 300,00/mq = € 3'600,00

Totale arrotondato a € 95'400,00

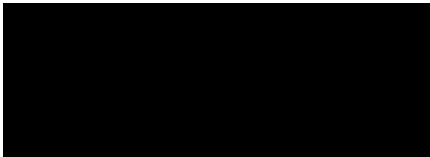
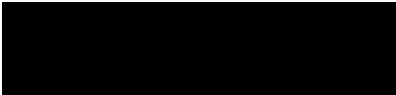
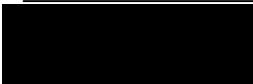


FOTO App 2 piano Primo

	
Ingresso Soggiorno	Angolo cucina
	
Bagno	Camera
	
Camera	



Unità App 6 – sub 26 - piano Secondo**Descrizione**

Trattasi di un appartamento ubicato al piano secondo, accessibile mediante cortile con ingresso sulla Via Cerchietto lato Nord, composto da soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, camera 1, camera 2, ripostiglio. Sono presenti due balconi da 3.9 m². L'immobile risulta vuoto ed in ottimo stato. E' presente: l'impianto elettrico, la sola predisposizione dell'impianto di riscaldamento, porte e serramenti in alluminio. Sono assenti i sanitari.

Soggiorno /cucina	27.5 m ²
Camera 1	15.3 m ²
Camera 2	17.4 m ²
Disimpegno	4.1 m ²
Bagno	5.90 m ²
Ripostiglio	3 m ²

Superficie complessiva circa 73,2 m²

Balconi 7.1 m²

Identificazione e consistenza catastale

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione è intestata alla società [redacted] proprietà per 1000/1000.

L'immobile è regolarmente accatastrato al foglio [redacted] sub 26, categoria A/2, classe II, consistenza vani catastali 5, rendita € 348,61 (rit. allegato n° 1)

19

Rapporti di locazione

L'immobile risulta libero.

Ipoteche

L'immobile è gravato da ipoteca a favore di DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.

Opere di manutenzione e certificazione energetica

L'immobile si presenta in ottimo stato (nuovo). Necessita della pitturazione degli ambienti. Certificazione energetica assente, a carico dell'acquirente.

Conteggi di stima

Indagini di mercato hanno consentito di determinare il seguente valore commerciale pari a € 1'100,00 m²

Il più probabile valore di mercato è mq. 73.2 x €1'100,00/m² = € 80'520,00

balconi mq. 7,1 x € 275,00/mq = € 1'952,50

Totale arrotondato a € 82'450,00

Responsabile Tecnico

email [redacted]

FOTO App 6 piano secondo



Soggiorno/cucina



Bagno



Camera



Camera



Soggiorno/cucina



Ballatoio con vista lato nord

Unità App 2 piano – sub 35/117 - Sottotetto**Descrizione**

Trattasi di un appartamento ubicato al piano sottotetto, accessibile mediante cortile con ingresso sulla Via privata lato EST, composto da soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, camera 1 e camera 2. L'immobile è arredato ed abitabile.

Soggiorno /cucina	36.1 m ²
Camera 1	23 m ²
Camera 2	12.1 m ²
Disimpegno	2.2 m ²
Bagno	4.5 m ²

Superficie complessiva circa 77,9 m²

Balconi 4,4 m²

Identificazione e consistenza catastale

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione è intestata alla società

L'immobile è accatastato come in fase di costruzione, al foglio particelle sub 35 o 117, categoria F3. (rif. allegato n° 1)

L'immobile in quanto edificato come sottotetto deve essere regolarizzato secondo le norme locali se lo consentono, con relativi oneri a carico dell'acquirente da definirsi con il Comune di Siderno.

21**Rapporti di locazione**

L'immobile risulta libero.

Ipotecche

Non si riscontrano ipoteche

Opere di manutenzione e certificazione energetica

L'immobile si presenta in ottimo stato (nuovo). Necessita della pitturazione degli ambienti. Riscaldamento assente. Certificazione energetica assente, a carico dell'acquirente.

Conteggi di stima

Indagini di mercato hanno consentito di determinare il seguente valore commerciale pari a € 700,00/m².

Il più probabile valore di mercato è: 77,9 m² x €700,00/mq = € 54'530,00

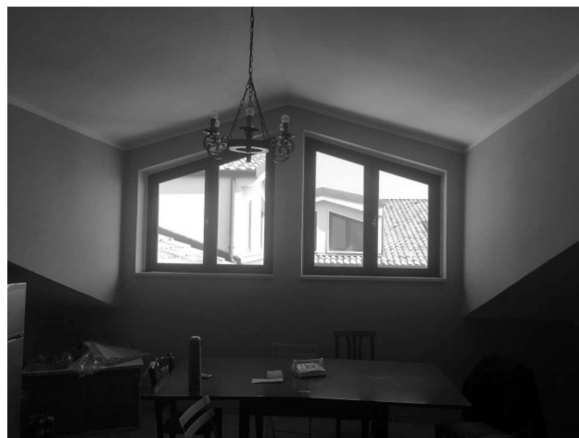
balconi mq. 4,4 x € 175,00/mq = € 770,00

Totale arrotondato a € 55'300,00

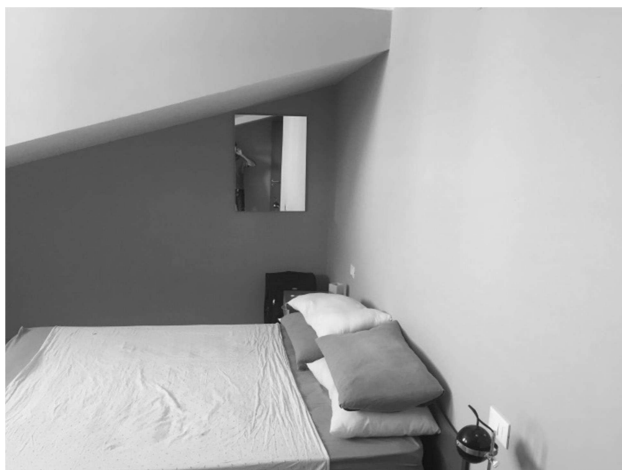
FOTO App 2 pano Sottotetto



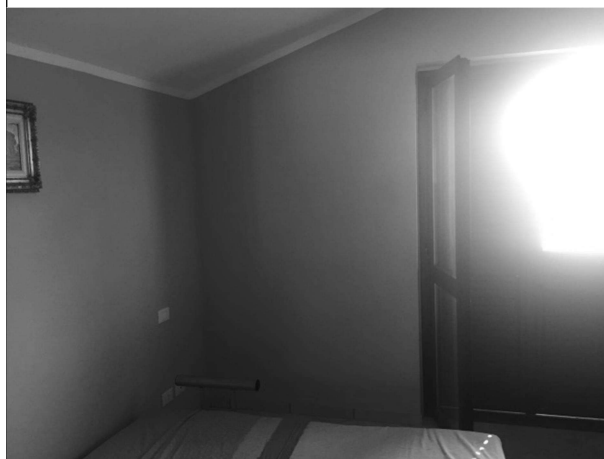
Ingresso Soggiorno Cucina



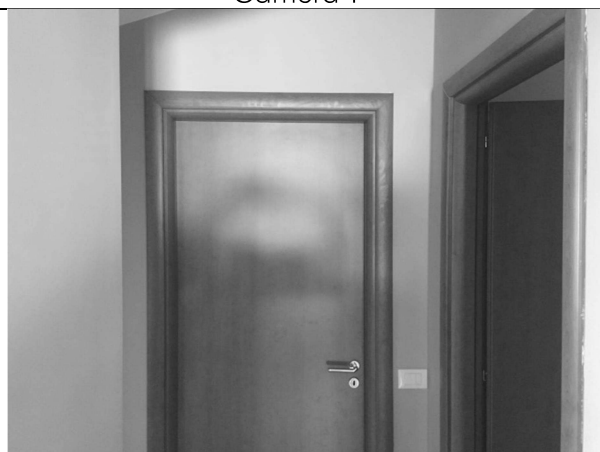
Ingresso Soggiorno Cucina



Camera 1



Camera 2



Anticamera



Bagno

Unità App 4 sub - 35/117 - piano Sottotetto**Descrizione**

Trattasi di un appartamento ubicato al piano sottotetto, accessibile mediante cortile con ingresso sulla Via Cerchietto lato Nord, composto da soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, camera 1, camera 2, ripostiglio. L'immobile risulta vuoto ed in ottimo stato (nuovo). E' presente: l'impianto elettrico, la sola predisposizione dell'impianto di riscaldamento, porte e serramenti. Sono assenti i sanitari. L'immobile necessita di sanatoria edilizia in quanto edificato come sottotetto; detta procedura è suscettibile dalle norme edilizie locali.

Soggiorno /cucina	34.6 m ²
Camera 1	14.8 m ²
Camera 2	15.1 m ²
Disimpegno	2.0 m ²
Bagno	4.8 m ²
Ripostiglio	3.4 m ²

Superficie complessiva circa 74,7 m²

Identificazione e consistenza catastale

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione è intestata alla società

L'immobile è accatastato come in fase di costruzione, al foglio particelle sub 35 o 117, categoria F3. (rif. allegato n° 1)

Allo stato attuale il sub 35 o 117 risulta anche essere condiviso con l'appartamento 5 dello stesso piano, per cui in fase conclusiva dei lavori, bisogna provvedere all'accatastamento come ultimato e allo sdoppiamento con assegnazione di due distinti sub definitivi. L'immobile in quanto edificato come sottotetto deve essere regolarizzato secondo le norme locali se lo consentono, con relativi oneri a carico dell'acquirente da definirsi con il Comune di Siderno.

Rapporti di locazione

L'immobile risulta libero.

Ipotecche

Ipoteca svincolata.

Opere di manutenzione e certificazione energetica

L'immobile si presenta in ottimo stato (nuovo). Necessita della pitturazione degli ambienti. Certificazione energetica assente, a carico dell'acquirente.

Conteggi di stima

Indagini di mercato hanno consentito di determinare il seguente valore commerciale pari a € 700,00/m²

Il più probabile valore di mercato è: 74,7 m² x €700,00/mq = € 52'290,00

FOTO App 4 sottotetto



Ingresso



Soggiorno/cucina



Camera



Camera



Soggiorno/cucina



Bagno

Unità App 5 - sub 35/117 - piano Sottotetto**Descrizione**

Trattasi di un appartamento ubicato al piano sottotetto, accessibile mediante cortile con ingresso sulla Via Cerchietto lato Est e da via privata lato Ovest, composto da soggiorno/cucina, disimpegno, bagno, camera 1, camera 2, ripostiglio. L'immobile risulta vuoto ed in ottimo stato (nuovo). E' presente: l'impianto elettrico, la sola predisposizione dell'impianto di riscaldamento, porte e serramenti. Sono assenti i sanitari. L'immobile necessita di sanatoria edilizia in quanto edificato come sottotetto; detta procedura è suscettibile dalle norme edilizie locali.

Soggiorno /cucina	34.6 m ²
Camera 1	14.8 m ²
Camera 2	15.1 m ²
Disimpegno	2.0 m ²
Bagno	4.8 m ²
Ripostiglio	3.4 m ²
<i>Superficie complessiva circa</i>	<i>74,7 m²</i>

Identificazione e consistenza catastale

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione è intestata alla società

L'immobile è accatastato come in fase di costruzione, al foglio particella sub 25 35 o 117, categoria F3. (rif. allegato n° 1)

Allo stato attuale il sub 35 o 117 risulta anche essere condiviso con l'appartamento 4 dello stesso piano, per cui in fase conclusiva dei lavori bisogna provvedere all'accatastamento come ultimato con assegnazione di sub definitivo. L'immobile in quanto edificato come sottotetto deve essere regolarizzato secondo le norme locali se lo consentono, con relativi oneri a carico dell'acquirente da definirsi con il Comune di Siderno.

Rapporti di locazione

L'immobile risulta libero.

Ipotecche

Ipoteca svincolata.

Opere di manutenzione e certificazione energetica

L'immobile si presenta in ottimo stato. Necessita della pitturazione degli ambienti. Manca la porta del ripostiglio, manca la maniglia apertura porta ripostiglio. Certificazione energetica assente, a carico dell'acquirente.

Conteggi di stima

Indagini di mercato hanno consentito di determinare il seguente valore commerciale pari a € 700,00/m²

Il più probabile valore di mercato è: 74.7 m² x €700,00/mq = € 52'290,00

FOTO App 5 sottotetto



Soggiorno/cucina



Camera



Camera



Bagno



Disimpegno



Ingresso Soggiorno

Unità Garage/Cantina 22 – sub 64 - piano Seminterrato**Descrizione**

Trattasi di un garage/cantina ubicato al piano seminterrato, accessibile mediante cortile con ingresso sulla Via Cerchietto lato Est e da via privata lato Ovest, composto da due ambienti con unico accesso mediante serranda scorrevole in alluminio. E' presente una vetrata sul lato rampa di accesso e dei lucernai a parete sul lato ovest dello stabile.

Superficie complessiva circa 69 m²

Identificazione e consistenza catastale

L'unità immobiliare ad uso cantina/garage è intestata alla società

L'immobile è accatastato come in fase di costruzione, al foglio particella Sub 64, categoria F3. (rif. allegato n° 1)

Rapporti di locazione

L'immobile risulta libero.

Opere di manutenzione e certificazione energetica

L'immobile si presenta in ottimo stato (nuovo). Necessita della pitturazione degli ambienti.

Allo stato attuale è occupato da cartoni di vario genere.

Certificazione energetica non necessaria.

27

Rapporti di vincolo

All'interno dell'immobile esiste la servitù per il passaggio della tubazione scarichi neri.

Ipotecche

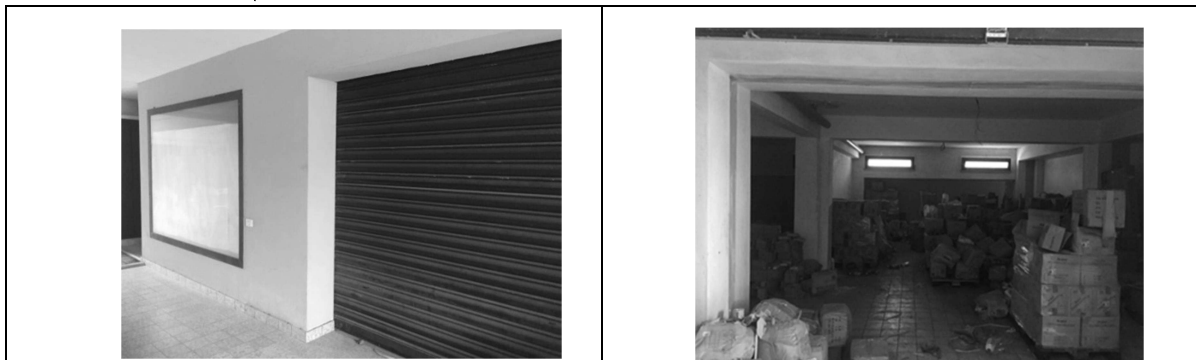
Assente.

Conteggi di stima

Indagini di mercato hanno consentito di determinare il seguente valore commerciale pari a € 450,00/m²

Il più probabile valore di mercato è 69m² x €450,00/m² = € 31'050,00

Arrotondato a € 31'000,00



Unità Box 20 – sub 63 - piano Seminterrato**Descrizione**

Trattasi di un Box ubicato al piano seminterrato, accessibile mediante cortile con ingresso sulla Via Cerchietto lato Est e da via privata lato Ovest. E' presente una serranda basculante in alluminio.

Superficie complessiva circa 11,0 m²

Identificazione e consistenza catastale

L'unità immobiliare ad uso Box è intestata alla società [redacted]
L'immobile è accatastato come in fase di costruzione, al foglio [redacted] particella [redacted] Sub 63, categoria F3. (rif. allegato n° 1)

Rapporti di locazione

L'immobile risulta libero.

Ipotecche

Assente.

Opere di manutenzione e certificazione energetica

L'immobile si presenta in ottimo stato (nuovo). Necessita della pitturazione degli ambienti.

Allo stato attuale sono depositati al suo interno delle porte, sedie e altro materiale di facile rimozione. Certificazione energetica non necessaria.

28

Conteggi di stima

Indagini di mercato hanno consentito di determinare il seguente valore commerciale pari a € 375,00/m²

Il più probabile valore di mercato è 11.0 m² x €375,00/m² = € 4'125,00
Arrotondato a € 4'100,00



Unità Cantina 33 - sub 40 - piano Seminterrato**Descrizione**

Trattasi di una cantina, ubicata al piano seminterrato, accessibile mediante cortile con ingresso sulla Via Cerchietto lato Est e da via privata lato Ovest, è presente una porta in alluminio. Non è stato possibile visionare l'interno in quanto per mancanza delle chiavi.

Superficie complessiva circa 15,0 m²

Identificazione e consistenza catastale

L'unità immobiliare ad uso cantina/deposito è intestata alla società

L'immobile è regolarmente accatastato al foglio partic Sub 40, categoria C2, classe II, rendita € 33,05 (rif. allegato n° 1)

Rapporti di locazione

L'immobile risulta libero.

Ipotecche

Assente.

Opere di manutenzione e certificazione energetica

Non si conosce lo stato in quanto non è stato possibile visionare il suo interno. Certificazione energetica non necessaria.

29

Conteggi di stima

Indagini di mercato hanno consentito di determinare il seguente valore commerciale pari a € 150,00/m²

Il più probabile valore di mercato è $15.0 \text{ m}^2 \times € 150/\text{mq} = € 2'250,00$



Unità Cantina 26/27 – sub 45 - piano Seminterrato**Descrizione**

Trattasi di una cantina ubicata al piano seminterrato, accessibile mediante cortile con ingresso sulla Via Cerchietto lato Est e da via privata lato Ovest. E' composta dall'unione di due cantine (come si evince dagli elaborati grafici) con unico accesso mediante porta in ferro. Non è stato possibile visionare il suo interno per mancanza delle chiavi.

Superficie complessiva circa 32 m²

Identificazione e consistenza catastale

L'unità immobiliare è destinata ad uso cantina/deposito ed è intestata alla società

L'immobile catastalmente ricavato dal s. di cui fanno parte anche le unità limitrofe 28 e 29, è accatastato come in fase di costruzione, al foglio particella categoria F3. (rif. allegato n° 1)

Rapporti di locazione

L'immobile risulta libero.

Ipotecche

Assente.

Opere di manutenzione e certificazione energetica

Non si conosce lo stato in quanto non è stato possibile visionare il suo interno. Certificazione energetica non necessaria.

30

Conteggi di stima

Indagini di mercato hanno consentito di determinare il seguente valore commerciale pari a € 150,00/m²

Il più probabile valore di mercato è $32 \text{ m}^2 \times € 150/\text{mq} = € 4'800,00$



Unità Cantina 28 – sub 45 - piano Seminterrato**Descrizione**

Trattasi di una cantina ubicata al piano seminterrato, accessibile mediante cortile con ingresso sulla Via Cerchietto lato Est e da via privata lato Ovest, munita di porta in alluminio 80x200.

Superficie complessiva circa 16 m²

Identificazione e consistenza catastale

L'unità immobiliare è destinata ad uso cantina/deposito ed è intestata alla

L'immobile catastalmente ricavato dal sub 45, di cui fanno parte anche le unità limitrofe 26, 27 e 28, è accatastato come in fase di costruzione, al foglio particella categoria F3. (rif. allegato n° 1)

Rapporti di locazione

L'immobile risulta libero.

Ipoteche

Assente.

Opere di manutenzione e certificazione energetica

L'immobile si presenta in ottimo stato (nuovo). Necessita della pitturazione degli ambienti. Allo stato attuale vi sono depositate delle porte in legno e altro materiale. Certificazione energetica non necessaria.

31

Conteggi di stima

Indagini di mercato hanno consentito di determinare il seguente valore commerciale pari a € 150,00/m²

Il più probabile valore di mercato è 16 m² x € 150/mq = € 2'400,00



Unità Cantina 29 – sub 45 - piano Seminterrato**Descrizione**

Trattasi di una cantina ubicata al piano seminterrato, accessibile mediante cortile con ingresso sulla Via Cerchietto lato Est e da via privata lato Ovest, munita di porta in alluminio 80x200.

Superficie complessiva circa 29 m²

Identificazione e consistenza catastale

L'unità immobiliare è destinata ad uso cantina/deposito ed è intestata alla società

L'immobile catastalmente ricavato dal sub 45, di cui fanno parte anche le unità limitrofe 26,27 e 28, è accatastato come in fase di costruzione, al foglio particella categoria F3. (rif. allegato n° 1)

Rapporti di locazione

L'immobile risulta libero.

Ipotecche

Assente.

Opere di manutenzione e certificazione energetica

L'immobile si presenta in ottimo stato (nuovo). Necessita della pitturazione degli ambienti. Vi è depositato materiale vario . Certificazione energetica non necessaria.

32

Conteggi di stima

Indagini di mercato hanno consentito di determinare il seguente valore commerciale pari a € 150,00/m²

Il più probabile valore di mercato è $29 \text{ m}^2 \times € 150/\text{m}^2 = € 4'350,00$



Unità Cantina 7 piano Seminterrato**Descrizione**

Trattasi di una cantina ubicata al piano seminterrato, accessibile mediante cortile con ingresso sulla Via Cerchietto lato Est e da via privata lato Ovest, munita di porta in alluminio 80x200.

Superficie complessiva circa 12,0 m²

Identificazione e consistenza catastale

l'unità immobiliare non rientra nel progetto originario, in quanto è stata realizzata in epoca successiva alla costruzione dell'intero immobile, ricavata da una porzione di corridoio e quindi su superficie facente parte comune. Per tale ragione non risulta accatastata, non censibile ed abusiva.

Conclusioni

Visto lo stato tecno-amministrativo dell'unità immobiliare non viene economicamente stimata.



Unità Cantina comune piano Seminterrato**Descrizione**

Trattasi di una cantina ubicata al piano seminterrato, accessibile mediante cortile con ingresso sulla Via Cerchietto lato Est e da via privata lato Ovest, munita di porta in alluminio 80x200.

Superficie complessiva circa 15,0 m²

Identificazione e consistenza catastale

L'unità immobiliare risulta regolarmente accatastata SUB 44, ma essendo stata dedicata a deposito attrezzi dell'edificio e da considerarsi una parte comune e quindi non vendibile. Bisogna provvedere alla voltura catastale come parte comune e non censibile.

Conclusioni

Visto lo stato tecno-amministrativo dell'unità immobiliare non viene economicamente stimata.

Unità Ufficio 1 – sub 54 - piano Seminterrato**Descrizione**

Trattasi di un ufficio open space luminoso, ubicato al piano seminterrato, accessibile mediante cortile con ingresso sulla Via Cerchietto lato Est e da via privata lato Ovest. L'immobile è munito di serramento d'accesso in alluminio vetrato.

Superficie complessiva circa 164 m²

Identificazione e consistenza catastale

L'unità immobiliare ad uso civile è intestata alla soc [redacted]
L'immobile è accatastato come in fase di costruzione, sub 54, categoria (rit. allegato n° 1)

Rapporti di locazione

L'immobile risulta libero.

Ipotecche

Assente.

Opere di manutenzione e certificazione energetica

L'immobile si presenta in ottimo stato (nuovo). Necessita della pitturazione degli ambienti. Manca la porta del bagno. Il bagno deve essere rifinito e accessorato. Certificazione energetica assente, se sarà necessaria per via della destinazione come ufficio sarà a carico dell'acquirente.

35

Conteggi di stima

Indagini di mercato hanno consentito di determinare il seguente valore commerciale pari a € 800,00/m²

Il più probabile valore di mercato è $164 \text{ m}^2 \times € 750,00/\text{m}^2 = € 123'000,00$



Unità Box 3 – sub 52 - piano Seminterrato**Descrizione**

Trattasi di un Box ubicato al piano seminterrato, accessibile mediante cortile con ingresso sulla Via Cerchietto lato Est e da via privata lato Ovest. E' presente una serranda basculante in alluminio.

Superficie complessiva circa 26 m²

Identificazione e consistenza catastale

L'unità immobiliare ad uso BOX è intestata alla società [redacted]
L'immobile è regolarmente accatastrato, sub 52, categoria C2, classe II, rendita € 57,84 (rif. allegato n° 1)

Rapporti di locazione

L'immobile risulta libero.

Ipoteche

Assente.

Opere di manutenzione e certificazione energetica

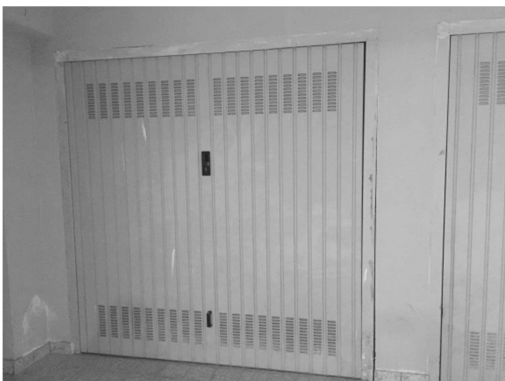
Non è stato possibile visionare l'interno in quanto non era disponibili le chiavi. Certificazione energetica non necessaria.

36

Conteggi di stima

Indagini di mercato hanno consentito di determinare il seguente valore commerciale pari a € 375,00 a metro quadrato

Il più probabile valore di mercato è $26 \text{ m}^2 \times € 375,00/\text{mq} = € 9'750,00$



Unità Box 19 – sub 115 - piano Seminterrato**Descrizione**

Trattasi di un Box ubicato al piano seminterrato, accessibile mediante cortile con ingresso sulla Via Cerchietto lato Est e da via privata lato Ovest. E' presente una serranda basculante in alluminio.

Superficie complessiva circa 27 m²

Identificazione e consistenza catastale

L'unità immobiliare ad uso civile abitazione è intestata alla società

L'immobile è regolarmente accatastato, sub 115, categoria C6, rendita € 96,06 (rif. allegato n° 1)

Rapporti di locazione

L'immobile risulta occupato da un acquirente il quale non provveduto ad effettuare l'atto notorio di proprietà.

Ipotecche

Non si riscontrano ipoteche.

Opere di manutenzione e certificazione energetica

Non è stato possibile visionare l'interno in quanto non era disponibili le chiavi. Certificazione energetica non necessaria.

Conteggi di stima

Indagini di mercato hanno consentito di determinare il seguente valore commerciale pari a € 375,00/mq

Il più probabile valore di mercato è $27 \text{ m}^2 \times € 375,00/\text{mq} = € 11'250,00$

Posti auto scoperti piano Terra**Descrizione**

Trattasi di posti auto a cielo libero, accessibili mediante cortile con ingresso sulla Via Cerchietto lato Est e da via privata lato Ovest.

Identificazione e consistenza catastale

I posti risultano regolarmente accatastati, intestati alla [redacted]
L'immobile è regolarmente accatastato, foglio [redacted] particella [redacted] categoria C6, rendita € 27,48 (rif. allegato n° 1)

LIVELLO	IDENTIFICATIVO	SUB	Superficie	Valore commerciale
Terra	Posto auto	85	12 m ²	€ 1'200,00
Terra	Posto auto	86	12 m ²	€ 1'200,00
Terra	Posto auto	87	12 m ²	€ 1'200,00
Terra	Posto auto	88	12 m ²	€ 1'200,00
Terra	Posto auto	89	12 m ²	€ 1'200,00
Terra	Posto auto	91	12 m ²	€ 1'200,00
Terra	Posto auto	92	12 m ²	€ 1'200,00
Terra	Posto auto	93	12 m ²	€ 1'200,00
Terra	Posto auto	94	12 m ²	€ 1'200,00
Terra	Posto auto	95	12 m ²	€ 1'200,00
Terra	Posto auto	96	12 m ²	€ 1'200,00
Terra	Posto auto	98	12 m ²	€ 1'200,00
Terra	Posto auto	99	12 m ²	€ 1'200,00
Terra	Posto auto	100	12 m ²	€ 1'200,00
Terra	Posto auto	102	12 m ²	€ 1'200,00

Rapporti di locazione

Il posti risultano liberi.

Ipoteche

Assenti.

Tecnico

Allegati:

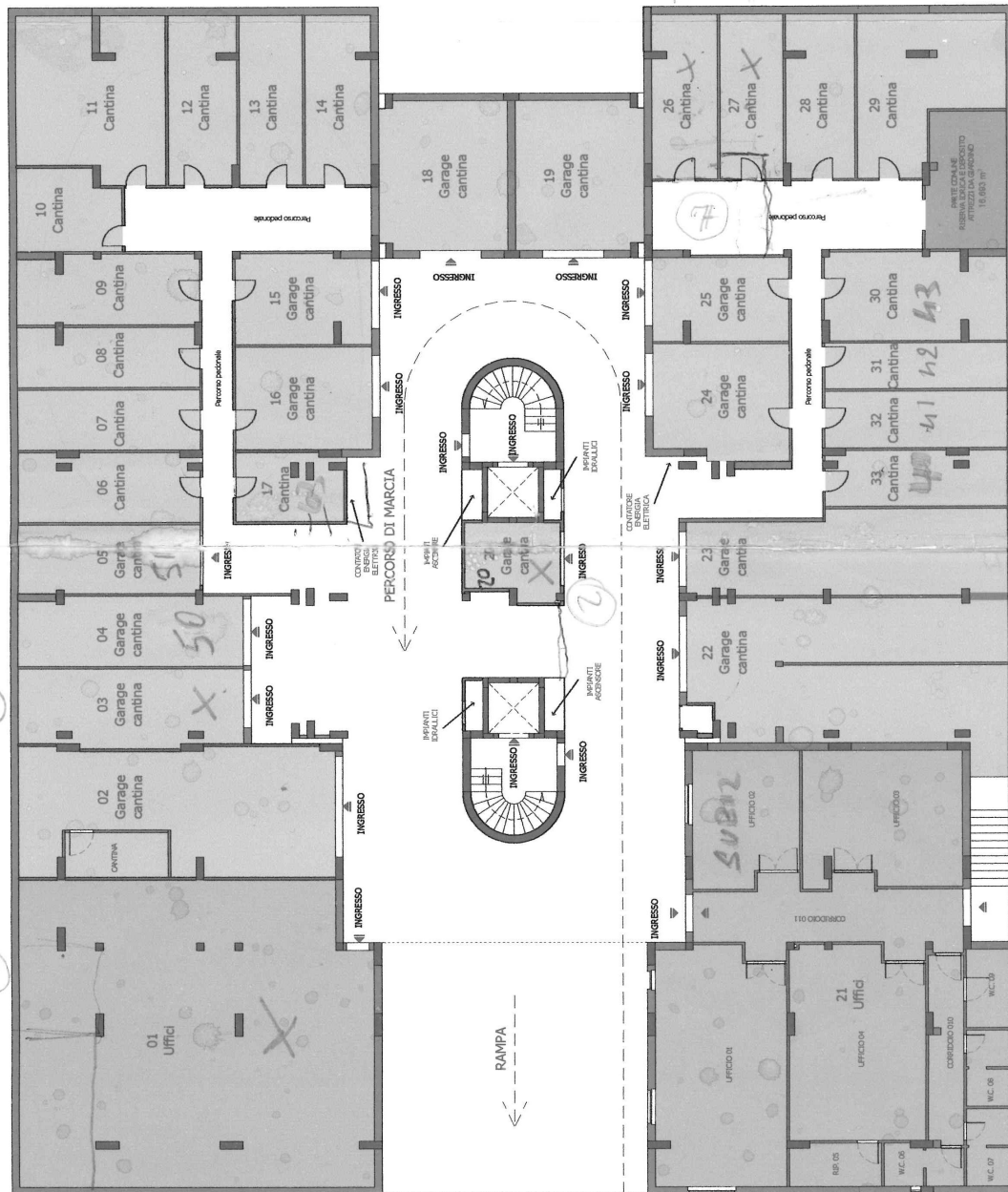
1. Fotografico
2. Planimetrie interne
3. Visura catastale
4. Mappe
5. Ispezioni ipotecarie
6. Concessione edilizia
7. Contratto di locazione

Ultimato l'onorevole incarico e riservandomi di integrare la relazione con eventuali aggiornamenti o integrazioni, il sottoscritto rassegna la presente.

Siderno 19.11.2018

il tecnico

PIANTE PIANI INTERRATI E SEMINTERRATI



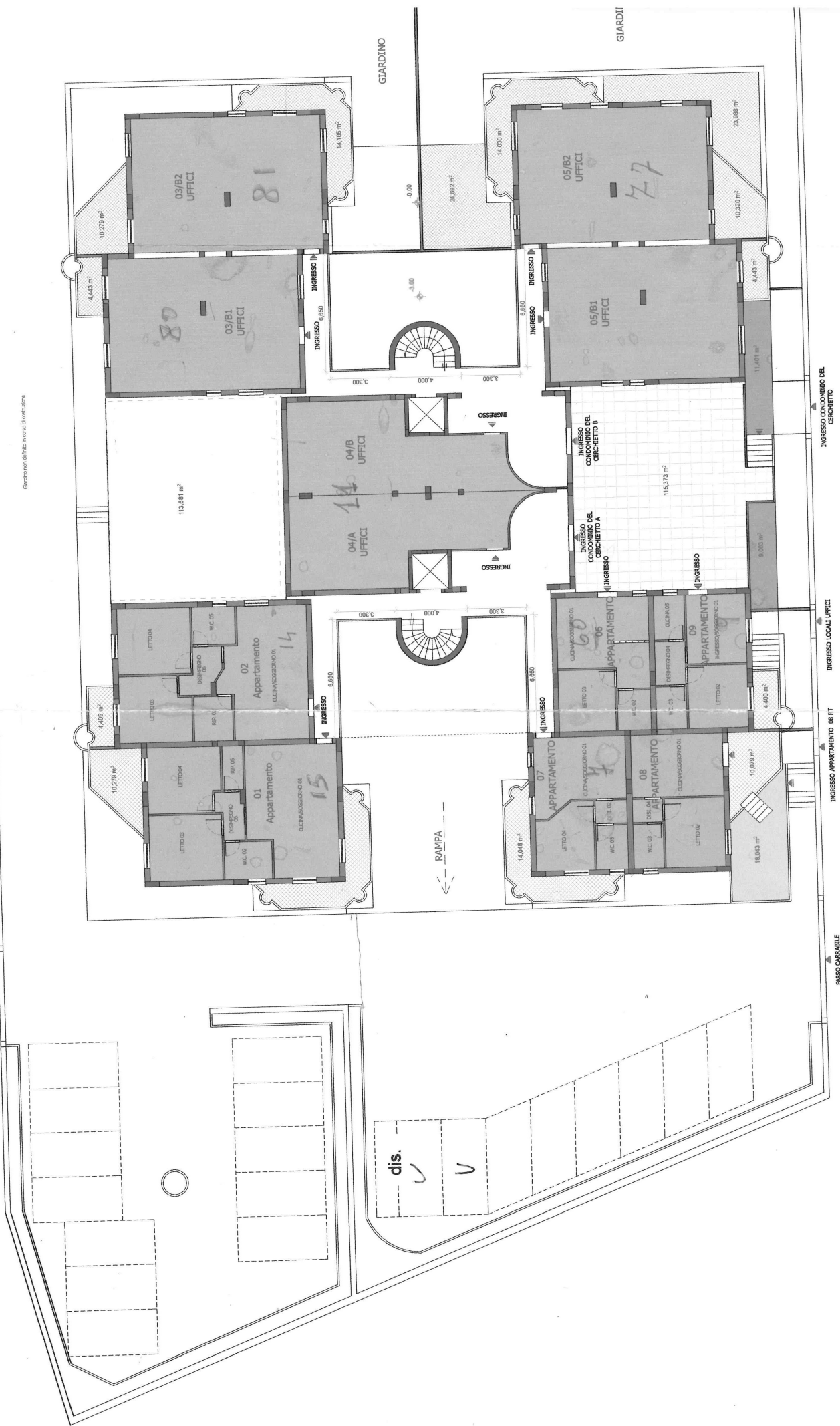
SCALA 1:200

PIANTE PIANI TERRA

STRADA ESISTENTE

PASSO CARRABILE

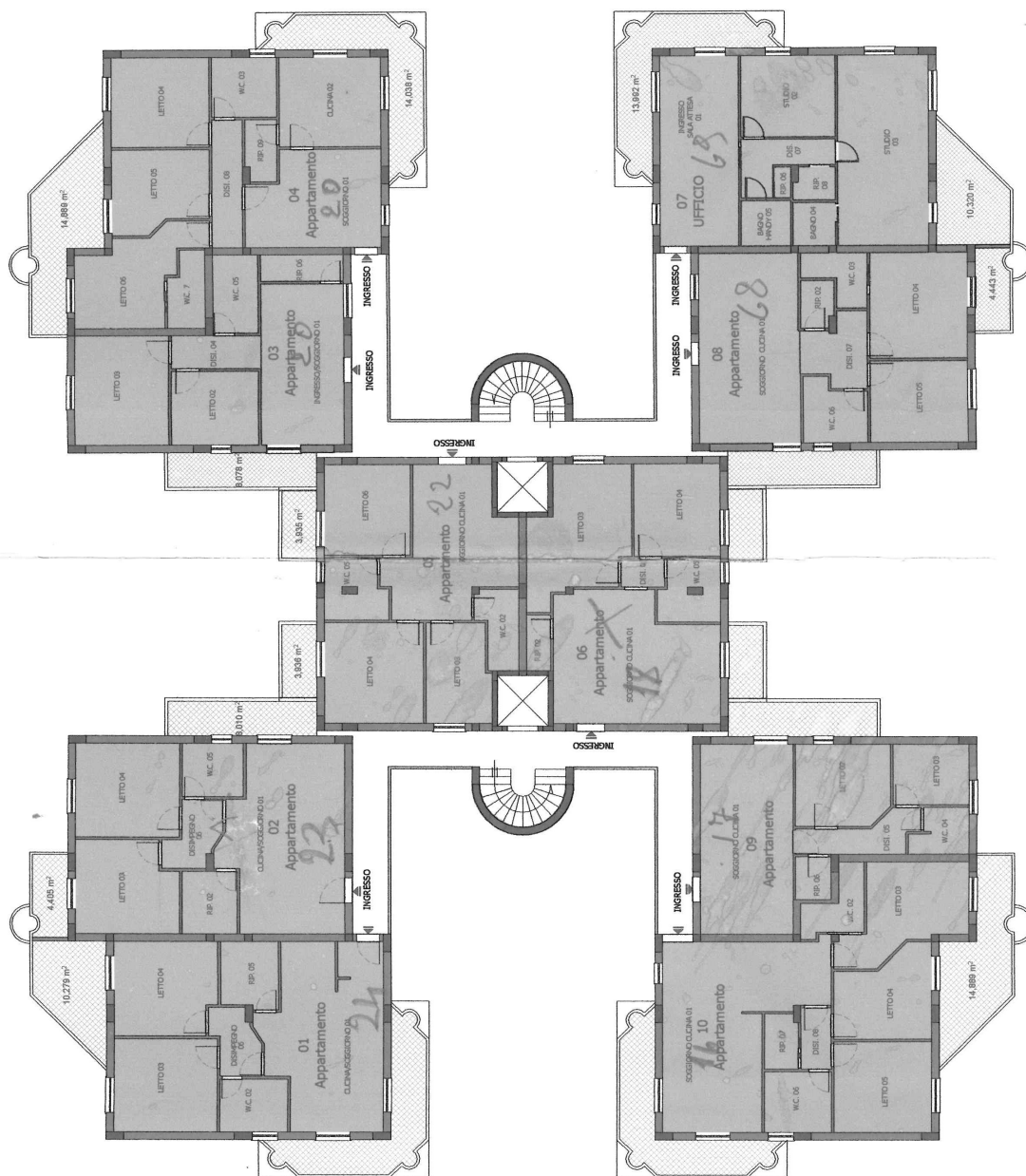
Giardini non definiti in corso di costruzione



STRADA DA REALIZZARE

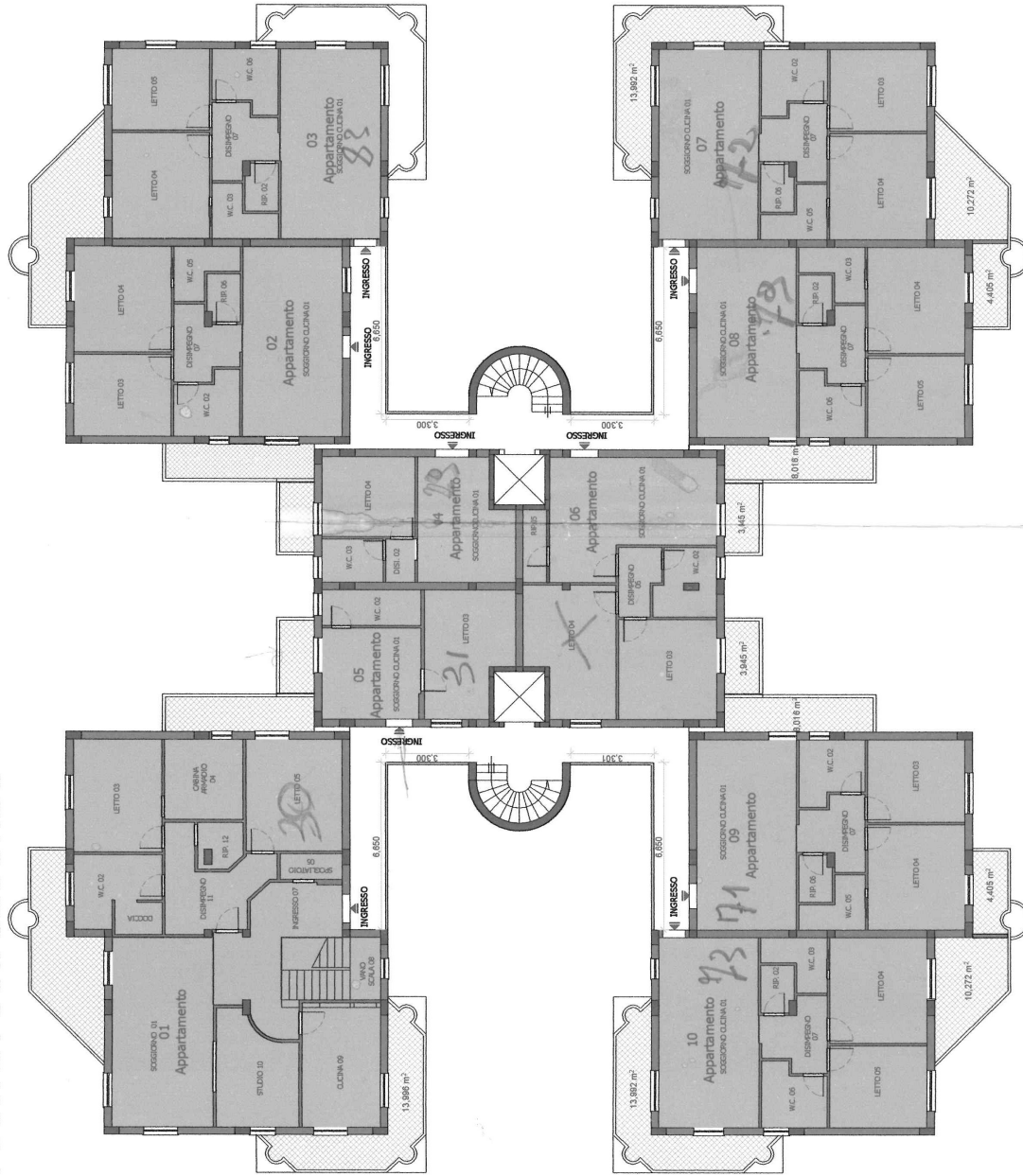
SCALA 1:200

PIANTE PIANI PRIMO



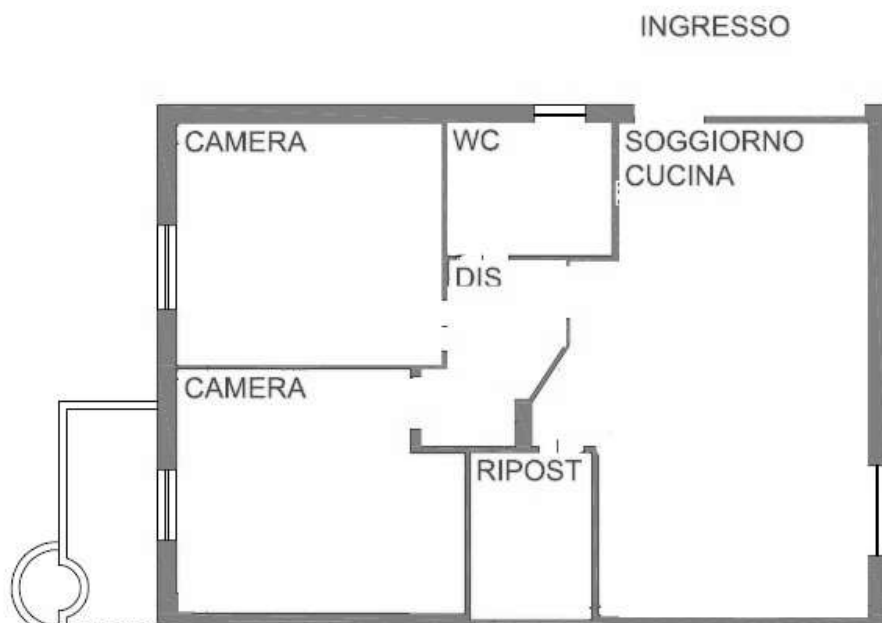
SCALA 1:200

PIANTE PIANI SECONDO



SCALA 1:200

PIANTA PIANO TERRA APP 2 SUB 14



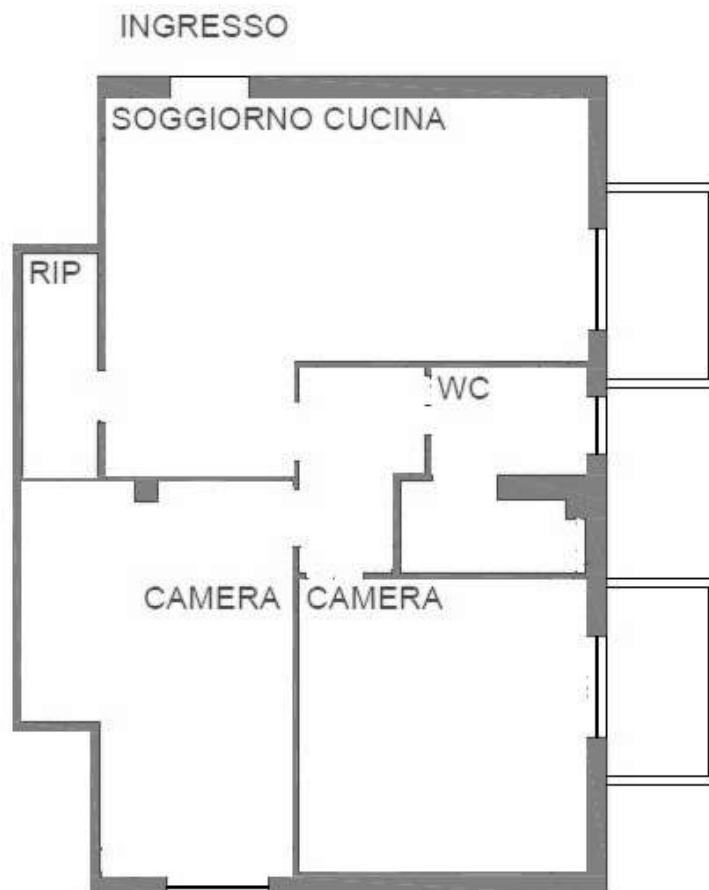
PIANTA PIANO TERRA APP 4° - 4B - SUB 11



PIANTA PIANO PRIMO APP 2 - SUB 23



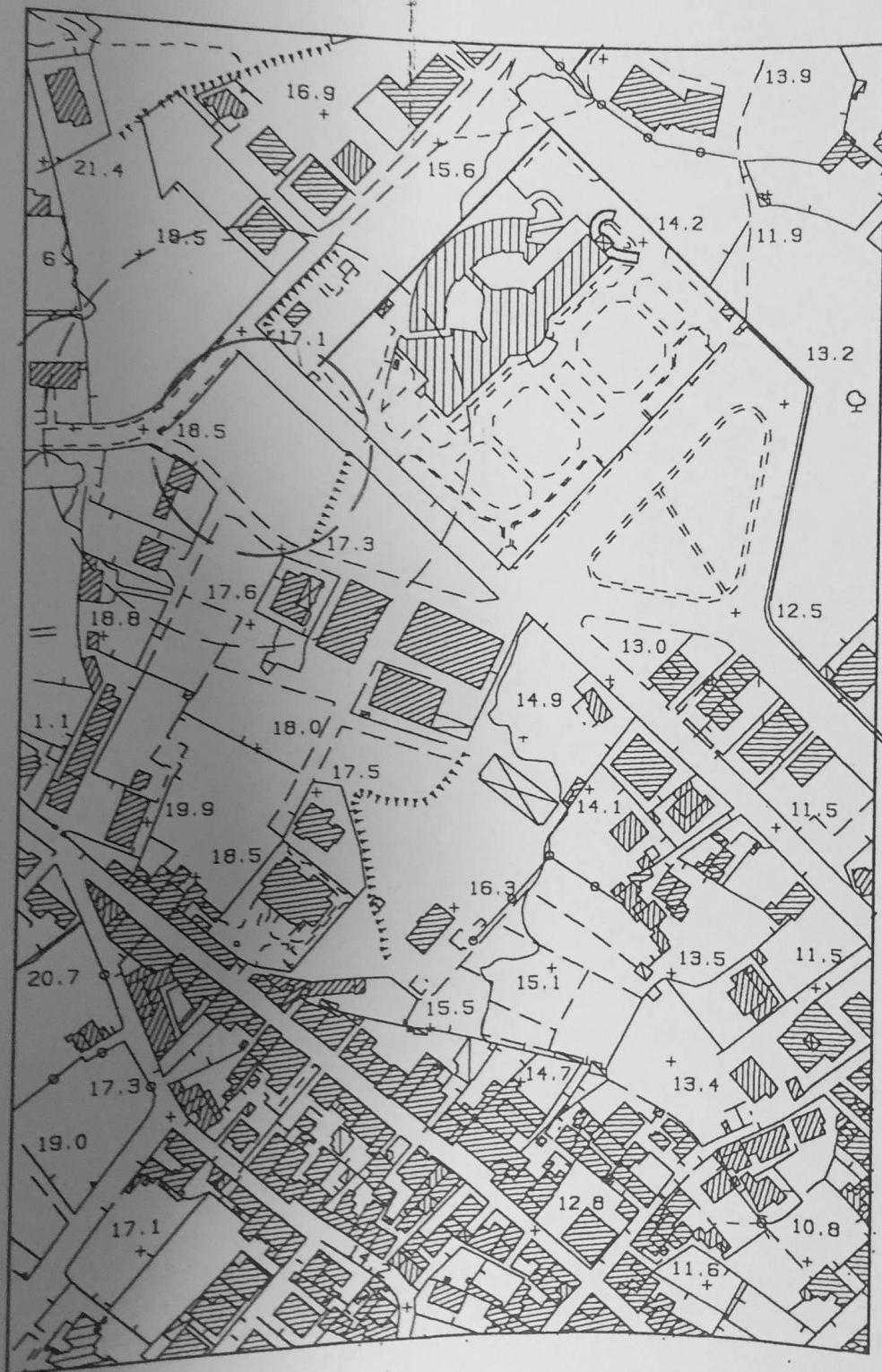
PIANTA PIANO SECONDO APP 6 - SUB 26





Stralcio Aerofotogrammetria

sc. 1:5000



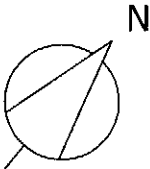
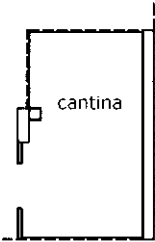
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Siderno	
Via Cerchietto	
civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	
Foglio:	
Particella:	Iscritto all'albo: Architetti
Subalterno: 44	Prov. Reggio Calabria

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO
SOTTOSTRADA
H=2.90 mt

LOCALE
DEPOSITO PARTE
COMUNE

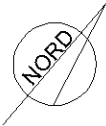
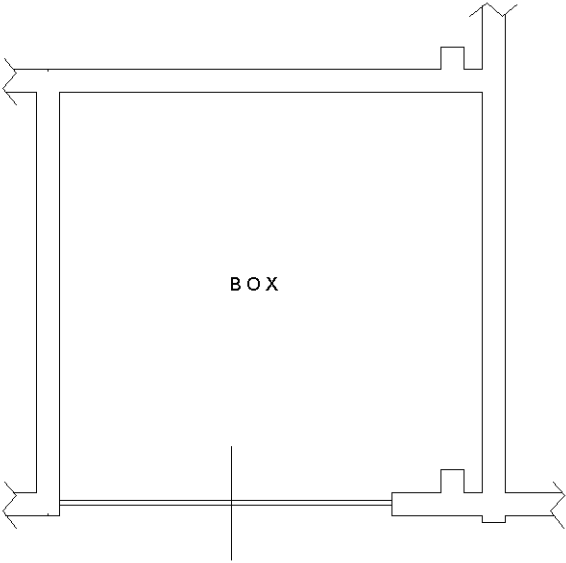


Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Siderno	
Via Cerchietto	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	
Foglio:	
Particella:	Iscritto all'albo: Geometri
Subalterno: 115	Prov. Reggio Calabria N. 1449

Scheda n. 1 Scala 1:100

PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
H = 245 cm



Ultima planimetria in atti

Da

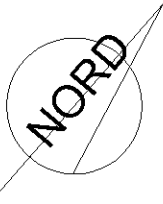
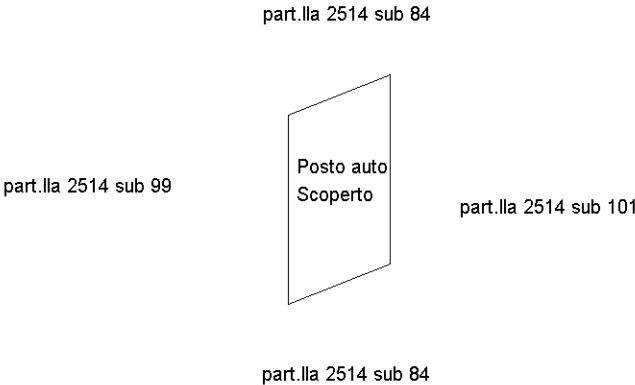
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollata 5/05/2012
Planimetria di u.i.u. in Comune di Siderno
Via Cerchietto civ. SNC
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio:
Particella:
Subalterno: 100
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Reggio Calabria

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

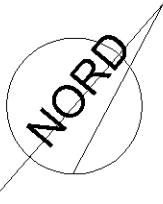
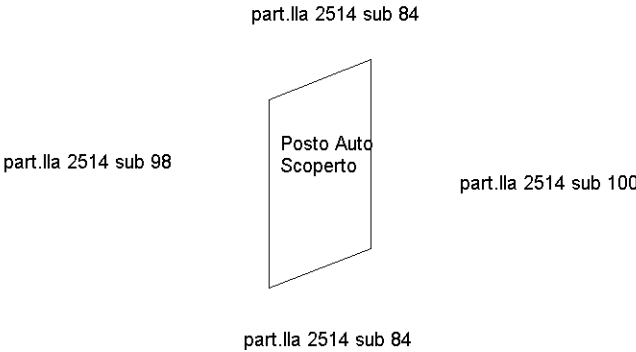


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo [redacted]	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Siderno	
Via Cerchietto	civ. SNC
Identificativi Catastali:	
Sezione [redacted]	
Foglio [redacted]	
Particella [redacted]	Iscritto all'albo: Architetti
Subalterno: 99	Prov. Reggio Calabria [redacted]

Scheda n. **1** Scala **1:200**

PIANO TERRA

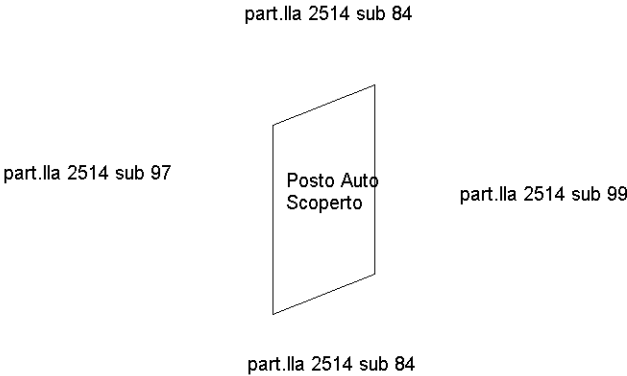


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo [redacted]	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Siderno	
Via Cerchietto	
civ. SNC	
Identificativi Catastali:	
Sezione: [redacted]	Iscritto all'albo: [redacted]
Foglio: [redacted]	Architetti
Particella: [redacted]	Prov. Reggio Calabria [redacted]
Subalterno: 98	

Scheda n. **1** Scala **1:200**

PIANO TERRA

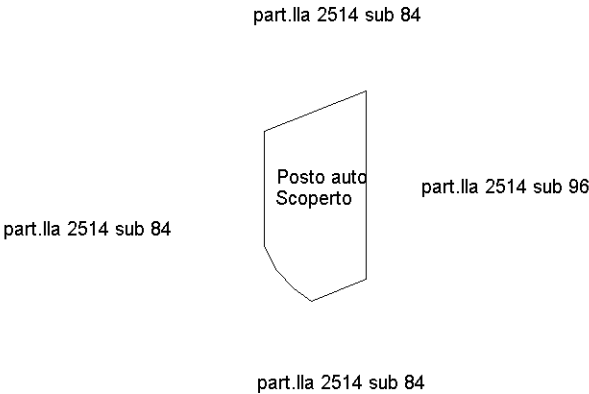


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Siderno	
Via Cerchietto	
civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	
Foglio:	
Particella:	Iscritto all'albo: Architetti
Subalterno: 95	Prov. Reggio Cala

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



Subalterno: 95 >
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/01/2018 - Comune di SIDERNO (1725) - < Foglio
VIA CERCHIETTO SNC piano: T;

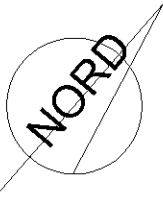
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo
Planimetria di u.i.u. in Comune di Siderno
Via Cerchietto civ. SNC
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio:
Particella:
Subalterno: 94
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Reggio Calabria

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

part.III 2514 sub 93
part.III 2514 sub 84 Posto auto scoperto part.III 2514 sub 84
part.III 2514 sub 84



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo [redacted] /2012

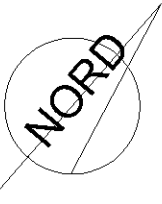
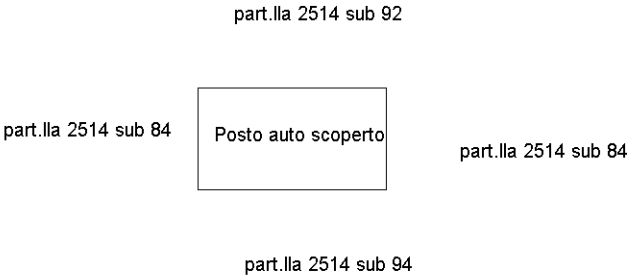
Planimetria di u.i.u. in Comune di **Siderno**
Via Cerchietto civ. **SNC**

Identificativi Catastali:
Sezione: [redacted]
Foglio: [redacted]
Particella: [redacted]
Subalterno: [redacted]

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

Scheda n. **1** Scala **1:200**

PIANO TERRA

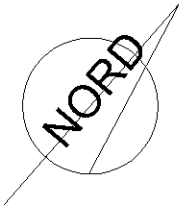
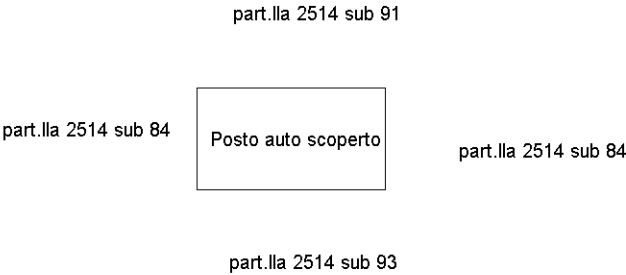


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo [redacted]	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Siderno Via Cerchietto	civ. SNC
Identificativi Catastali: Sezione: [redacted] Foglio: [redacted] Particella: [redacted] Subalterno: 92	Architetti Prov. Reggio Cal [redacted]

Scheda n. **1** Scala **1:200**

PIANO TERRA

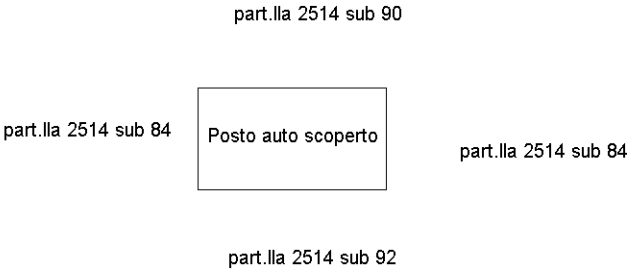


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo [redacted]	
Planimetria di u.i.u. in Comune di SIDERNO	
Via Cerchietto	
civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da: [redacted]
Sezione [redacted]	Iscritto all'albo: [redacted]
Foglio [redacted]	Architetti
Particella [redacted]	Prov. Reggio Calabria [redacted]
Subalterno: 91	

Scheda n. **1** Scala **1:200**

PIANO TERRA

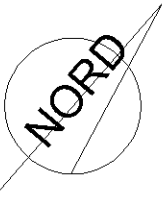
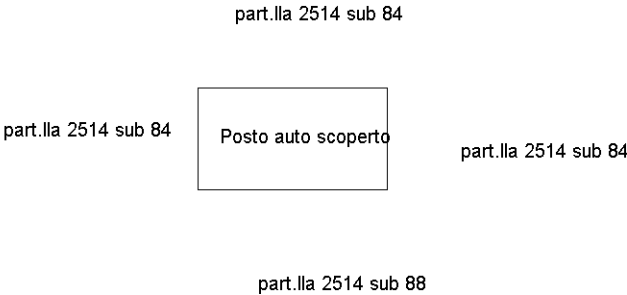


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo [redacted]	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Siderno	
Via Cerchietto civ. SNC	
Identificativi Catastali:	[redacted]
Sezione [redacted]	Iscritto all'albo:
Foglio [redacted]	Architetti
Particella [redacted]	Prov. Reggio Cala [redacted]
Subalterno: 89	

Scheda n. **1** Scala **1:200**

PIANO TERRA

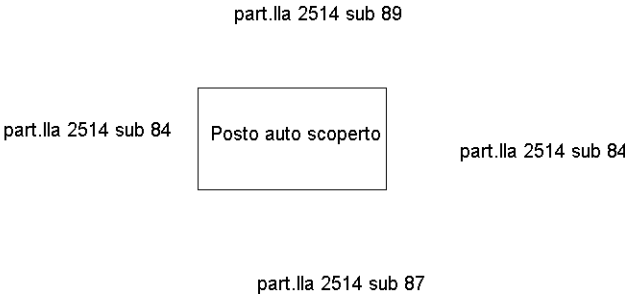


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo
Planimetria di u.i.u. in Comune di **SIDERNO**
Via Cerchietto civ. **SNC**
Identificativi Catastali:
Sezione
Foglio
Particella
Subalterno
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. **Reggio Calabria**

Scheda n. **1** Scala **1:200**

PIANO TERRA



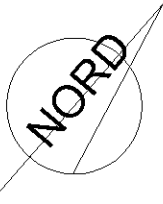
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo
Planimetria di u.i.u. in Comune di Siderno
Via Cerchietto civ. SNC
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio:
Particella:
Subalterno: 87
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Reggio Calabria

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

part.IIIa 2514 sub 88
part.IIIa 2514 sub 84 Posto auto scoperto part.IIIa 2514 sub 84
part.IIIa 2514 sub 86

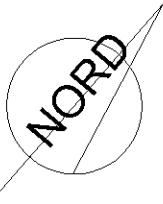
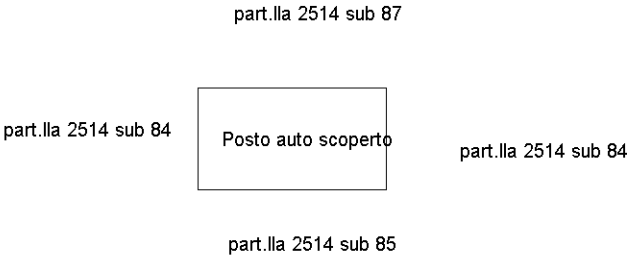


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo
Planimetria di u.i.u. in Comune di Siderno
Via Cerchietto civ. SNC
Identificativi Catastali:
Sezione
Foglio
Particella
Subalterno: 86
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Reggio Calabria N.

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

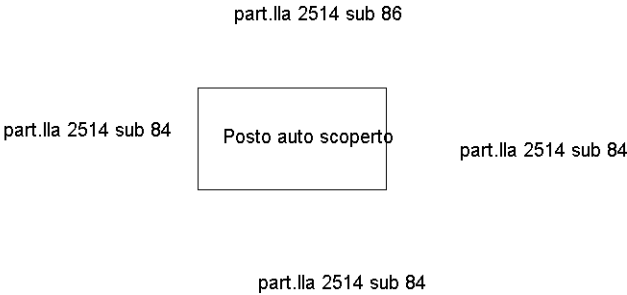


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollata
Planimetria di u.i.u. in Comune di Siderno
Via Cerchietto civ. SNC
Identificativi Catastali:
Sezione
Foglio
Particella
Subalterno: 85
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Reggio Calabria

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

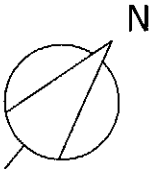
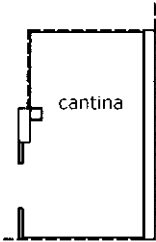


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo [redacted]	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Siderno	
Via Cerchietto	
civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da: [redacted]
Sezione: [redacted]	Iscritto all'albo:
Foglio: [redacted]	Architetti
Particella: [redacted]	
Subalterno: 44	Prov. Reggio Calabria [redacted]

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO
SOTTOSTRADA
H=2.90 mt

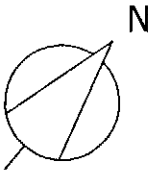
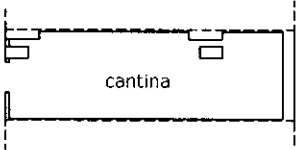


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo [redacted]	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Siderno	
Via Cerchietto	civ. SNC
Identificativi Catastali:	
Sezione [redacted]	Iscritto all'albo: Architetti
Foglio [redacted]	
Particella [redacted]	Prov. Reggio Calabria [redacted]
Subalterno [redacted]	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO
SOTTOSTRADA
H=2.90 mt



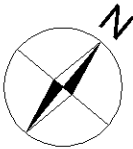
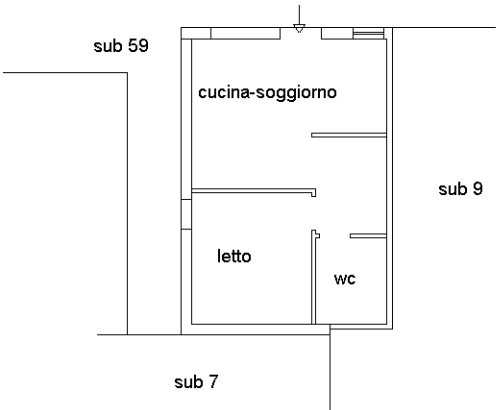
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione prototipo
Planimetria di u.i.u. in Comune di Siderno
Via Cerchietto civ. SNC
Identificativi Catastali:
Sezione
Foglio
Particella
Subalterno: 60
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Reggio Calabria

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

H= 2.90 ml



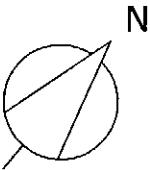
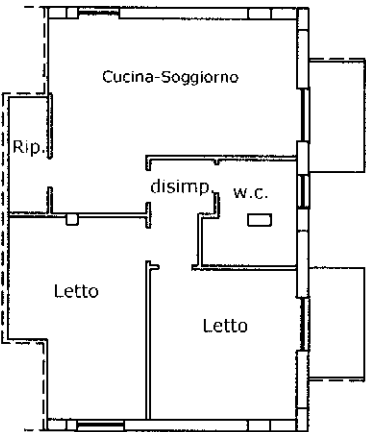
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo [redacted]	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Siderno	
Via Cerchietto	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione [redacted]	[redacted]
Foglio [redacted]	Architetti
Particella [redacted]	
Subalterno [redacted]	Prov. Reggio Calabria [redacted]

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO SECONDO

H=2.90 mt



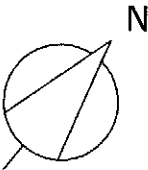
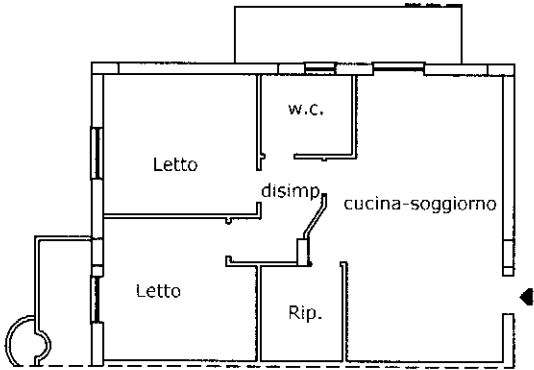
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo			
Planimetria di u.i.u. in Comune di Siderno			
Via Cerchietto		civ. SNC	
Identificativi Catastali:		Compilata da:	
Sezione			
Foglio		Iscritto all'albo:	
Particella		Architetti	
Subalterno		Prov. Reggio Calabria	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO

H=2.90 mt



Ultima planimetria in atti

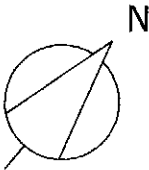
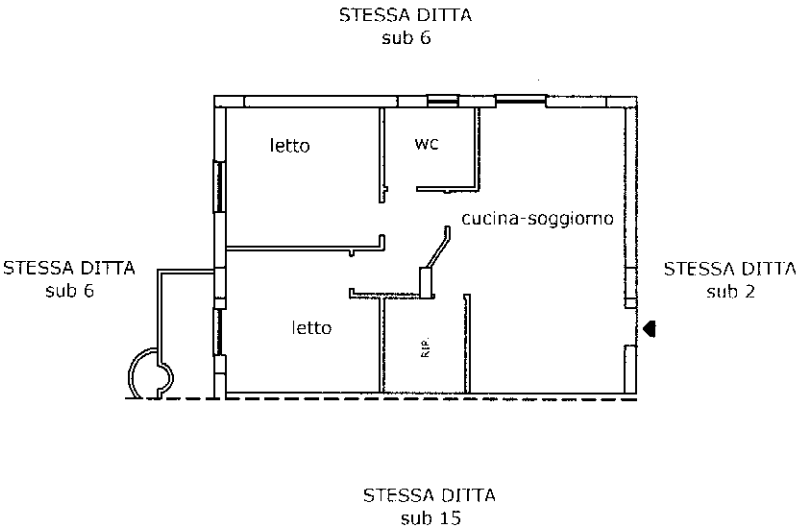
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo [redacted]
Planimetria di u.i.u. in Comune di Siderno
Via Cerchietto civ. SNC
Identificativi Catastali:
Sezione [redacted]
Foglio [redacted]
Particella [redacted]
Subalterno: 14
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Reggio Calabria N. [redacted]

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

H=2.90 mt



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

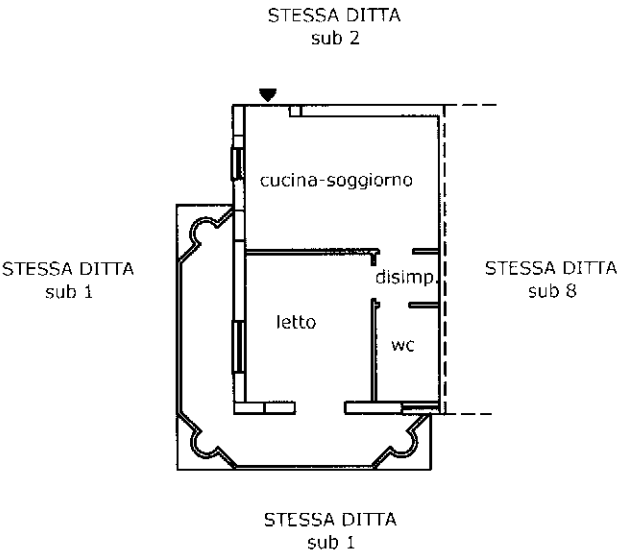
Dichiarazione protocollo n. [redacted]
Planimetria di u.i.u. in Comune di Siderno
Via Cerchietto civ. SNC

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione [redacted]	[redacted]
Foglio [redacted]	Iscritto all'albo:
Particella [redacted]	Architetti
Subalterno: /	Prov. Reggio Calabria N. [redacted]

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

H=2.90 mt



Subalterno: 7 >
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/01/2018 - Comune di SIDERNO (1725) - < Fog
VIA CERCHIETTO SNC piano: T;

PRATICA EDILIZIA

PROGETTO per la realizzazione di un complesso edilizio con struttura in c.a. costituito da cinque corpi di fabbrica a tre piani f.t. più piani interrati e sottotetti per civile abitazioni ed uffici più due corpi di fabbrica a piano interrato, in località Martà di Siderno.

Com
Dat
Nu

Al Responsabile
della SEZIONE URBANISTICA
del Comune di SIDERNO



OGGETTO: - COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI (ai sensi dell'art. 2 comma 8 L.R. n.17/94)
- COPIA PROGETTO UFF. GENIO CIVILE (deposito)
- DOCUMENTAZIONE IMPRESA ESECUTRICE LAVORI

[redacted]
[redacted] egualmente rappresentata dal socio accomandatario [redacted] nato a
Siderno [redacted] a qualità di proprietaria, con la presente

COMUNICA che:

- in data 05 gennaio 2006 hanno avuto inizio i lavori relativi all'intervento edilizio del progetto di cui sopra come da "Permesso di Costruire n.49/2005 del 16.05.2005" rilasciato il [redacted] e "Permesso di Costruire n.133/2005 del 29.12.2005" rilasciato il [redacted]
- la Direzione Lavori è stata affidata all' [redacted] miciliato a Siderno iscriz. Albo n.476
- i lavori saranno eseguiti dall'Impresa [redacted] n.68 - [redacted]

Inoltre, con la presente

TRASMETTE

Progetto per avvenuto deposito ai sensi dell'art. 2 comma 5° L.R. n.7/1998 e dell'art. 4 L.5.11.1971 n.1086, c/o Servizio Tecnico di Reggio Calabria (già Uff. del Genio Civile) Edilizia asismica pratica n. 0501140 del 20.5.2005 prot. n. 362

Si allega, ai sensi dell'art. 20 comma 2 del D.Lgs 06.10.2004 n.251, documentazione di rito e fotocopia documento di identità del titolare dell'Impresa esecutrice dei lavori

Siderno, lì 05 gennaio 2006

Per accettazione:

1

COMUNE DI SIDERNO

(Provincia di Reggio Calabria)

6.

AREA TECNICA
(Sezione urbanistica)



Co
Da
N

PERMESSO DI COSTRUIRE N° 49/2005

IL RESPONSABILE

VISTA la domanda presentata da [redacted] il
[redacted] e socio accomandatario della società [redacted] con
[redacted] acquisita al
Protocollo Generale del Comune in [redacted] al registro delle
pratiche edilizie [redacted] la quale si chiede il permesso di costruire per la
realizzazione di un complesso edilizio con struttura in c.a., costituito da cinque
corpi a tre piani f.t. più piano interrato e sottotetto praticabile non abitabile
(locali di sgombero), per civile abitazione ed uffici, in località Martà, su un'area
catastalmente individuata al foglio di mappa n. 30, particella n. 1592;

VISTA la successiva domanda pervenuta [redacted] con la quale
in segno [redacted] chiede il rinnovo del permesso di costruire per la sola
realizzazione di tre corpi di fabbrica (corpi: C-D-E);

PRESO ATTO, dalla documentazione esibita, che la suddetta società ha titolo a
richiedere il suddetto permesso di costruire nella qualità di proprietaria del suolo
interessato dalla costruzione;

VISTA la documentazione progettuale allegata alla domanda a firma dell'arch.
[redacted] Reggio Calabria;

VISTA la relazione istruttoria con parere favorevole all'approvazione redatta dal tecnico
comunale [redacted];

VISTA l'autocertificazione/dichiarazione, circa la conformità del progetto alle norme
igienico-sanitarie, resa ai sensi dell'art. 20 comma 1 del D.P.R. n. 380/01;

VISTA la dichiarazione di vincolo (art. 10.21 delle N.T.A. della Variante Generale al
P.R.G.), relativa al mantenimento della destinazione d'uso "sottotetto non abitabile"
locali di sgombero e "porticato ad uso collettivo al piano terra" data
registrata all'Agenzia delle Entrate Uffici [redacted]

DIRITTI DI SEGRETERIA

VISTI:

- I Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e Polizia Municipale;
- Gli Strumenti Urbanistici Comunali vigenti e relative Norme di Attuazione;
- Le Leggi statali regionali vigenti in materia di edilizia ed urbanistica;
- Le deliberazioni del Consiglio Comunale nn. 30/98, 22/99 e 16/2000;
- Il D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267;
- Il D.P.R. n. 380/01;
- Gli atti d'Ufficio;

certificazione di avvenuto pagamento sul c.c. [redacted] di Euro [redacted]
titolo contributo oneri di urbanizzazione;

VISTA la polizza fideiussoria n. 13.F74.000009822 [redacted]
valevole dal 27.4.2005 al 27.4.2008, a garanzia del contributo costo di costruzione per
un totale di Euro 30.197,26;

Fatti salvi ed impregiudicati tutti i diritti dei terzi nonché i poteri attribuiti dalla legge ad
altri Organi o Enti in ordine all'esecuzione dei lavori in argomento;

Ai sensi del comma 1 dell'art. 13 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380;

Rilascia il presente,

PERMESSO DI COSTRUIRE

[redacted] con sede in Siderno alla Via [redacted]
in persona del suo legale [redacted] in persona del suo legale
messaggio generalizzato, per la
**realizzazione di soli tre corpi di fabbrica (corpi: C-D-E) con struttura in c.a. a tre
piani f.t. più piano interrato e sottotetto non abitabile (locali di sgombero), per
civile abitazione in località Martà**, su un'area catastalmente individuata al foglio di
m [redacted] sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia
di urbanistica, edilizia, di igiene e di polizia locale, in conformità al progetto presentato
ed approvato e secondo la perfetta regola d'arte, nonché delle condizioni, prescrizioni
ed avvertenze di seguito riportate:

Versamento al Comune degli oneri commisurati al costo di costruzione ammontanti a
Euro 30.197,26 in tre rate come di seguito:

- 1^a rata di Euro 10.065,76 entro il 27.4.2006;
- 2^a rata di Euro 10.065,76 entro il 27.4.2007;
- 3^a rata di Euro 10.065,76 entro il 27.4.2008.

I lavori dovranno avere inizio entro un anno dalla data della notifica del presente
permesso di costruire ed essere portati a termine, in modo che l'opera sia abitabile e/o
agibile, entro tre anni dalla data d'inizio lavori;

CONDIZIONI GENERALI

1. Non potranno apportarsi modificazioni al progetto assentito senza preventivo permesso di costruire del Comune per come previsto dalla legge.
2. Il permesso di costruire si intende rilasciato senza pregiudizio degli eventuali diritti dei terzi e non incide sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi all'immobile esistente e realizzato.
3. Il rilascio del presente permesso di costruire non esime l'intestatario dal richiedere se

necessario, l'approvazione del progetto anche da altri Enti, Organi od Uffici prima di iniziare i lavori di costruzione.

4. Per le opere ricadenti nell'ambito di applicazione del D.L. 14.08.96 n. 494 l'efficacia del presente permesso di costruire è sospeso fino alla trasmissione alla competente A.S.L. della notifica preliminare di cui all'art. 11 dello stesso decreto.
5. Dovranno essere osservate le norme e disposizioni di cui alla legge 5.11.1971 n. 1086 sulle opere in conglomerato cementizio armato o precompresso o a strutture metalliche previste dal progetto approvato, le prescrizioni costruttive di cui alla legge 25.11.1962 n. 1684 nonché quanto dettato dalla L. R. n. 7/98.
6. Per le attività soggette al controllo di prevenzione incendi dovrà essere acquisito il parere di competenza del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per come indicato dalla legge ed essere effettuato, dove è dovuto, il deposito relativo agli impianti.
7. I lavori dovranno essere eseguiti nel rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza e di igiene del lavoro, applicando tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
8. I lavori dovranno essere eseguite in conformità al progetto approvato ed a perfetta regola d'arte in modo che la costruzione corrisponda all'esigenza del decoro edilizio e dell'uso cui è destinata, sia per quanto riguarda i materiali impiegati e sia per le finiture e le tinteggiature. Campioni di queste ultime dovranno essere sottoposte all'approvazione del Comune.
9. Al fine di migliorare il decoro urbano occorre dare priorità ai lavori di completamento dei prospetti esterni.
10. Per l'installazione di un nuovo impianto termico o per la modifica di un impianto esistente, il committente deve depositare presso l'Ufficio Tecnico prima dell'inizio dei lavori il progetto dell'impianto, corredato da una relazione tecnica in ottemperanza alle Leggi 46/90 e 10/91.
11. Prima di iniziare i lavori il titolare del permesso di costruire dovrà:
 - Presentare denuncia presso il Settore Tecnico di Reggio Calabria, servizio edilizia asismica;
 - Chiedere al Comune gli allineamenti di ciglio e le quote altimetriche da rilevarsi in apposito verbale;
 - Comunicare per iscritto al Comune la data di inizio dei lavori, il nome del Direttore dei Lavori e l'Impresa Costruttrice per come dettato dall'art. 2 comma 8 della L. R. n. 17/94;
 - Erigere le necessarie staccionate, ponti di servizio e quant'altro necessario, chiedendo al Comune la necessaria autorizzazione qualora vi sia occupazione di suolo pubblico, al fine di assicurare la pubblica incolumità, ogni pericolo di danno a persone e a cose;
 - Chiedere la relativa autorizzazione agli Enti di competenza ove sia necessario manomettere suolo pubblico o strutture ivi esistenti. Le aree e gli spazi così occupati dovranno essere restituiti nel pristino stato a lavoro ultimato o anche su richiesta del Comune nel caso che la costruzione verrà abbandonata o sospesa;
 - Chiudere il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici. Gli assiti od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese al tramonto del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale;
 - Collocare all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le indicazioni del titolare con estremi del permesso di costruire, Progettista, Direttore dei Lavori, Responsabile di Cantiere, numero e destinazione d'uso delle unità Immobiliari assentite ed estremi del deposito progetto del Settore Tecnico di Reggio Calabria, servizio edilizia asismica, ai sensi dell'art. 2 comma 5 della L.R. n. 7/98.
12. Occorre comunicare la data di ultimazione dei lavori.
13. Ad ultimazione dei lavori dovrà essere presentata domanda per ottenere l'abitabilità o agibilità del fabbricato o parti di esso, allegando alla stessa la documentazione di cui all'art. 25 del D.P.R. n. 380 del 06.6.2001.
14. Il Titolare non potrà disporre dell'edificio e dei locali e a provvedere alla relativa abitabilità od utilizzazione se prima non avrà richiesto il certificato di agibilità.

AVVERTENZE

1. In caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare del permesso di costruire deve darne immediata comunicazione segnalando i nuovi nominativi.
2. In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista è tassativamente obbligatoria la continuità della Direzione dei Lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale nei limiti di competenza.

COMUNE DI SIDERNO

(Provincia di Reggio Calabria)

AREA URBANISTICA

Comune di Siderno

Data

Num



PERMESSO DI COSTRUIRE N° 133/2005

IL RESPONSABILE

VISTA la domanda pervenuta in data 30.11.2005, prot. n. 23676, presentata dalla società [redacted] con sede in Siderno a [redacted] il suo legale rappresentante e [redacted] intesa ad ottenere il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione dei rimanenti corpi di fabbrica (A-B) a tre piani f.t. più piano interrato e sottotetto non abitabile (locali di sgombero), da destinare a civile abitazione ed uffici e per i corpi di fabbrica (F-G) costituiti dal solo piano interrato da destinare a box cantina, di cui al progetto originario, acquisito al Protocollo Generale del Comune in data 19.12.2003 al [redacted] al registro delle pratiche edilizie [redacted] su un'area catastalmente individuata al foglio di mappa [redacted]

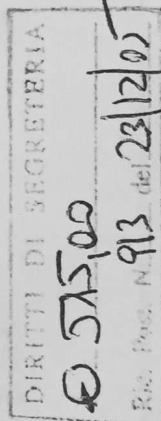
PRESO ATTO, dalla documentazione esibita, che la suddetta società ha titolo a richiedere il suddetto permesso di costruire nella qualità di proprietaria del suolo interessato dalla costruzione;

VISTO il permesso di costruire n. 49 del 16.5.2005 rilasciato per i corpi di fabbrica (C-D-E);

VISTA la documentazione progettuale allegata alla domanda originaria a firma dell'arch. [redacted] iscritto all'Ordine professionali della provincia di Reggio Calabria,

VISTA la relazione istruttoria con parere favorevole all'approvazione redatta dal tecnico comunale, arch. [redacted] data 02.4.2004;

VISTA l'autocertificazione/dichiarazione, circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie, resa ai sensi dell'art. 20 comma 1 del D.P.R. n. 380/01;



VISTA la dichiarazione di vincolo (art. 10.21 delle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G.), relativa al mantenimento della destinazione d'uso "sottotetto non abitabile - locali di sgombero e "porticato ad uso collettivo al piano terra" registrata all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Locri

VISTI:

- I Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e Polizia Municipale;
- Gli Strumenti Urbanistici Comunali vigenti e relative Norme di Attuazione;
- Le Leggi statali regionali vigenti in materia di edilizia ed urbanistica;
- Le deliberazioni del Consiglio Comunale nn. 30/98, 22/99 e 16/2000;
- Il D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267;
- Il D.P.R. n. 380/01;
- Gli atti d'Ufficio;

VISTA l'attestazione di avvenuto pagamento sul c.c. postale n. 13296892 di Euro 4.109,41 a titolo contributo oneri di urbanizzazione;

VISTA la polizza fideiussoria n. 13.F74.000013050 della Italiana Assicurazioni S.p.A, valevole dal 27.12.2005 al 27.12.2008, a garanzia del contributo costo di costruzione per un totale di Euro 22.392,10;

Fatti salvi ed impregiudicati tutti i diritti dei terzi nonché i poteri attribuiti dalla legge ad altri Organi o Enti in ordine all'esecuzione dei lavori in argomento;

Ai sensi del comma 1 dell'art. 13 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380;

Rilascia il presente,

PERMESSO DI COSTRUIRE

Alla società [redacted] con sede in Siderno alla Via [redacted] in persona del suo legale rappresentante [redacted] per la **realizzazione dei corpi di fabbrica (A-B) con struttura in c.a. a tre piani f.t. più piano interrato e sottotetto non abitabile (locali di sgombero), da destinare a civile abitazione ed uffici e per i corpi (F-G) costituiti dal solo piano interrato da destinare a box cantina, in località Martà**, su un'area catastalmente individuata al foglio di mappa [redacted] particella [redacted] sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di urbanistica, edilizia, d'igiene e di polizia locale, in conformità al progetto presentato ed approvato e secondo la perfetta regola d'arte, nonché delle condizioni, prescrizioni ed avvertenze di seguito riportate:

Versamento al Comune degli oneri commisurati al costo di costruzione ammontanti a Euro 22.392,10 in tre rate come di seguito:

- 1^ rata di Euro 7.464,04 entro il 27.12.2006;
- 2^ rata di Euro 7.464,04 entro il 27.12.2007;
- 3^ rata di Euro 7.464,04 entro il 27.12.2008.

I lavori dovranno avere inizio entro un anno dalla data della notifica del presente permesso di costruire ed essere portati a termine, in modo che l'opera sia abitabile e/o agibile, entro tre anni dalla data d'inizio lavori;

CONDIZIONI GENERALI

1. Non potranno apportarsi modificazioni al progetto assentito senza preventivo permesso di costruire del Comune per come previsto dalla legge.
2. Il permesso di costruire si intende rilasciato senza pregiudizio degli eventuali diritti dei terzi e non incide sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi all'immobile esistente e realizzato.
3. Il rilascio del presente permesso di costruire non esime l'intestatario dal richiedere se necessario, l'approvazione del progetto anche da altri Enti, Organi od Uffici prima di iniziare i lavori di costruzione.
4. Per le opere ricadenti nell'ambito di applicazione del D.L. 14.08.96 n. 494 l'efficacia del presente permesso di costruire è sospeso fino alla trasmissione alla competente A.S.L. della notifica preliminare di cui all'art. 11 dello stesso decreto.
5. Dovranno essere osservate le norme e disposizioni di cui alla legge 5.11.1971 n. 1086 sulle opere in conglomerato cementizio armato o precompresso o a strutture metalliche previste dal progetto approvato, le prescrizioni costruttive di cui alla legge 25.11.1962 n. 1684 nonché quanto dettato dalla L. R. n. 7/98.
6. Per le attività soggette al controllo di prevenzione incendi dovrà essere acquisito il parere di competenza del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per come indicato dalla legge ed essere effettuato, dove è dovuto, il deposito relativo agli impianti.
7. I lavori dovranno essere eseguiti nel rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza e di igiene del lavoro, applicando tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
8. I lavori dovranno essere eseguite in conformità al progetto approvato ed a perfetta regola d'arte in modo che la costruzione corrisponda all'esigenza del decoro edilizio e dell'uso cui è destinata, sia per quanto riguarda i materiali impiegati e sia per le finiture e le tinteggiature. Campioni di queste ultime dovranno essere sottoposte all'approvazione del Comune.
9. Al fine di migliorare il decoro urbano occorre dare priorità ai lavori di completamento dei prospetti esterni.
10. Per l'installazione di un nuovo impianto termico o per la modifica di un impianto esistente, il committente deve depositare presso l'Ufficio Tecnico prima dell'inizio dei lavori il progetto dell'impianto, corredato da una relazione tecnica in ottemperanza alle Leggi 46/90 e 10/91.
11. Prima di iniziare i lavori il titolare del permesso di costruire dovrà:
 - Assolvere agli adempimenti (D.U.R.C.) di cui al D.Lgs. 276/2003 (Legge Biagi);
 - Presentare denuncia presso il Settore Tecnico di Reggio Calabria, servizio edilizia asismica;
 - Chiedere al Comune gli allineamenti di ciglio e le quote altimetriche da rilevarsi in apposito verbale;
 - Comunicare per iscritto al Comune la data di inizio dei lavori, il nome del Direttore dei Lavori e l'Impresa Costruttrice per come dettato dall'art. 2 comma 8 della L. R. n. 17/94;
 - Erigere le necessarie staccionate, ponti di servizio e quant'altro necessario, chiedendo al Comune la necessaria autorizzazione qualora vi sia occupazione di suolo pubblico, al fine di assicurare la pubblica incolumità, ogni pericolo di danno a persone e a cose;
 - Chiedere la relativa autorizzazione agli Enti di competenza ove sia necessario manomettere suolo pubblico o strutture ivi esistenti. Le aree e gli spazi così occupati dovranno essere restituiti nel pristino stato a lavoro ultimato o anche su richiesta del Comune nel caso che la costruzione verrà abbandonata o sospesa;
 - Chiudere il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici. Gli assiti od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese al tramonto del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale;
 - Collocare all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le indicazioni del titolare con estremi del permesso di costruire, Progettista, Direttore dei Lavori, Responsabile di Cantiere, numero e destinazione d'uso delle unità Immobiliari assentite ed estremi del deposito progetto del Settore Tecnico di Reggio Calabria, servizio edilizia asismica, ai sensi dell'art. 2 comma 5 della L.R. n. 7/98.
12. Occorre comunicare la data di ultimazione dei lavori.
13. Ad ultimazione dei lavori dovrà essere presentata domanda per ottenere l'abitabilità o agibilità del fabbricato o parti di esso, allegando alla stessa la documentazione di cui all'art. 25 del D.P.R. n. 380 del 06.6.2001.
14. Il Titolare non potrà disporre dell'edificio e dei locali e a provvedere alla relativa abitabilità od



CITTA' DI SIDERNO

(Provincia di Reggio Calabria)

UNITA' OPERATIVA ASSETTO DEL TERRITORIO

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

IL RESPONSABILE

- Vista la domanda per [redacted] presentata dal signor [redacted] la qualità di legale rappresentante della società [redacted]

Intesa ad ottenere il certificato di agibilità delle sotto riportate unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio a tre piani f.t. più piano interrato e sottotetto praticabile non abitabile sito in località Martà/Cerchietto, di cui ai permessi di costruire nn. 49/2005 e 133/2005 - Pratica [redacted] e denuncia inizio attività (artt. 22 e 23 DPR 380/01) in data [redacted]

Vista la dichiarazione congiunta dell'istante e del direttore dei lavori, arch. [redacted] resa ai sensi dell'art. 25, comma 1, lettera b) del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, a quale si dichiara che i lavori sono stati eseguiti in conformità al progetto approvato, nonché alle prescrizioni contenute nello stesso provvedimento ed in totale conformità alle norme di legge, regolamento, alle disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti e alle norme di sicurezza vigenti ed altresì la certificazione sull'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti, nonché la conformità igienico sanitaria dell'immobile alle disposizioni di legge e regolamento;

- Vista la dichiarazione ai sensi dell'art. 25, comma 3, lettera d) del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, aggiornato con D.Lgs. 27.12.2002, n. 301, resa dal progettista e direttore dei lavori, arch. [redacted] il quale ha dichiarato che le opere sono state realizzate in conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui alla Legge 09.01.1989, n. 13, D.M. 14.6.1989, n. 236 e Legge 05.02.1992, n. 104;

- Visto il certificato di collaudo statico (art. 7 Legge 5.11.1971, n. 1086) a firma dell'ing. [redacted] munito dell'attestazione di avvenuto deposito, pratica [redacted] del Servizio Tecnico Regionale Vigilanza e Controllo OO.PP. e Norme Sismiche di Reggio Calabria (già Ufficio del Genio Civile);

DIRITTI DI SEGRETERIA

- Viste le dichiarazioni di conformità (impianti: elettrico-idrico-sanitario-riscaldamento e gas) di cui all'art 7 del D.M. n. 37 del 22 Gennaio 2008, recante "riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici" [redacted]

[redacted] Siderno;

- Viste le dichiarazioni di conformità (secondo allegato VI del DPR 30 Aprile 1999, n.162 - Direttiva ascensori 95/16/CE) della ditta [redacted] corrente in Milano, Via L. Sturzo, 7, datate 30.4.2009 e 01.12.2009;

- Viste le visure relative ai dati catastali delle unità immobiliari in trattazione di cui al di mappa [redacted] 72 - sub. 75 e sub. 76 - Cat. C/2 - Piano interrato); (sub. 9 - sub. 14 - sub. 15 e sub. 60 - Cat. A/2 - Piano terra); (sub. 20 - sub. 22 e sub. 68 - Cat. A/2 - Piano primo); (sub. 21 e sub. 69 - Cat. A/10 - Piano primo); (sub. 78 e sub. 79 - Cat. A/2 - Piano secondo);

Visto il parere favorevole emesso [redacted] dal Dipartimento Prevenzione - Ufficio di Igiene e Sanità (A.S. n. 9)

- Visto il D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380;

- Visti gli atti d'Ufficio;

- Visto il D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267;

CERTIFICA

L'AGIBILITÀ' delle sotto elencate unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio a tre piani f.t. più interrato e sottotetto praticabile non abitabile sito in località Marta/Cerchietto, di cui ai permessi di costruire e denuncia inizio attività nelle premesse citati:

Piano Interrato - Uso Cantina / Locale deposito

[redacted] sub. 72 - Cat. C/2;
[redacted] sub. 75 - Cat. C/2;
[redacted] sub. 76 - Cat. C/2;

Piano Terra - Uso Residenziale:

- foglio di mappa n. [redacted] sub. 9 - Cat. A/2;
- foglio di mappa n. [redacted] particella n. [redacted] sub. 14 - Cat. A/2;
- foglio di mappa n. [redacted] particella n. [redacted] sub. 15 - Cat. A/2;
- foglio di mappa n. [redacted] sub. 60 - Cat. A/2;

Piano Primo - Uso Residenziale:

- foglio di mappa n. [redacted] particella n. [redacted] sub. 20 - Cat. A/2;
- foglio di mappa n. [redacted] particella n. [redacted] sub. 22 - Cat. A/2;
- foglio di mappa n. [redacted] particella n. [redacted] sub. 68 - Cat. A/2;



CITTA' DI SIDERNO

(Provincia di Reggio Calabria)

UNITA' OPERATIVA ASSETTO DEL TERRITORIO

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

IL RESPONSABILE

- Vista la domanda pervenuta [redacted] presentata dal signor [redacted] nella qualità di legale rappresentante [redacted] con sede [redacted] intesa ad ottenere il certificato di agibilità di due unità immobiliari ad uso residenziale poste al piano primo del corpo di fabbrica "D" del complesso edilizio sito in località Martà/Cerchietto, di cui ai permessi di costruire n. [redacted] individuate in catasto al foglio [redacted] sub 24 - Cat. A/2;
- Vista la dichiarazione resa dall'istante ai sensi dell'art. 25, comma 1, lettera b) del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380;
- Vista la dichiarazione resa dall'arch. [redacted] nella qualità di tecnico progettista e direttore dei lavori eseguiti nell'immobile per i quali ora si chiede il certificato di agibilità, il quale ha dichiarato che i lavori sono stati eseguiti in conformità al progetto approvato, nonché l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti, nel rispetto delle norme vigenti in materia di igiene, di sicurezza, di prevenzione incendi, di contenimento dei consumi energetici, di tutele dall'inquinamento, in conformità alle norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche e di quant'altro in relazione alla specifica destinazione delle opere;
- Visto il certificato di collaudo statico (art. 7 Legge 5.11.1971, n. 1086) a firma dell'ing. [redacted] unito dell'attestazione di avvenuto deposito, pratica n. [redacted] del Servizio Tecnico Regionale Vigilanza e Controllo OO.PP. e Norme Urbanistiche di Reggio Calabria (già Ufficio del genio Civile);
- Viste le dichiarazioni di conformità (impianto elettrico) di cui all'art. 9 della legge 5 marzo 1990, n. 46 recante "Norme per la sicurezza degli impianti, della ditta [redacted] con [redacted];
- Vista la ricevuta dell'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria relativa alla

documentazione catastale delle unità immobiliari suddette, di cui al foglio di mappa [redacted] Cat. A/2 e sub. 24 – Cat. A/2;;

- Visto il parere favorevole emesso dal Dipartimento Prevenzione – Ufficio di Igiene e Sanità in [redacted]

- Visto il D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380;

- Visti gli atti d'Ufficio;

- Visto il D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267;

CERTIFICA

L'AGIBILITA' delle due unità immobiliari ad uso residenziale poste al piano primo del corpo di fabbrica "D" del complesso edilizio sito in località Martà/Cerchietto, di cui ai permessi di costruire nelle premesse citati, distinte in catasto al foglio di mappa n. 30, particella n. 2514 sub. 23 – Cat. A/2 e sub. 24 – Cat. A/2.

Copia del presente si trasmette al Responsabile dell'Ufficio Tributi per gli adempimenti di competenza.

Siderno, li 06 Giugno 2008



[redacted]
IL RESPONSABILE
[redacted]



CITTA' DI SIDERNO

(Provincia di Reggio Calabria)

UNITA' OPERATIVA ASSETTO DEL TERRITORIO

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

IL RESPONSABILE

- Vista la domanda pervenuta in data [redacted] presentata dal sig. [redacted] nella qualità di legale rappresentante della società [redacted] con sede in Siderno [redacted] ad ottenere il **certificato di agibilità** di una unità immobiliare ad uso magazzino posta al piano interrato del corpo di fabbrica "B" del complesso edilizio sito in località Martà/Cerchietto, di cui ai permessi di costruire nn. 42/2005 e 133/2005 – Pratica n. 5545, individuata in catasto al foglio di mappa n. 30, particella n. 2514 sub. 38 – Cat. C/2;
- Vista la dichiarazione resa dall'istante ai sensi dell'art. 25, comma 1, lettera b) del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380;
- Vista la dichiarazione resa dall' [redacted] nella qualità di tecnico progettista e direttore dei lavori eseguiti nell'immobile per i quali ora si chiede il certificato di agibilità, il quale ha dichiarato che i lavori sono stati eseguiti in conformità al progetto approvato, nonché l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti costituenti l'immobile, nel rispetto delle norme vigenti in materia di igiene, di sicurezza, di prevenzione incendi, di contenimento dei consumi energetici, di tutele dall'inquinamento, in conformità alle norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche e a quant'altro in relazione alla specifica destinazione delle opere;
- Visto il certificato di collaudo statico (art. 7 Legge 5.11.1971, n. 1086) a firma dell'ing. Domenico Barranca, munito dell'attestazione di avvenuto deposito, pratica n. 0501140, prot. n. 1964 del 21.12.2007 del Servizio Tecnico Regionale Vigilanza e Controllo OO.PP. e Norme Sismiche di Reggio Calabria (già Ufficio del genio Civile);
- Vista la dichiarazione di conformità (impianto elettrico) di cui all'art. 9 della legge 5 marzo 1990, n. 46 recante "Norme per la sicurezza degli impianti, della ditta [redacted];
- Vista la ricevuta dell'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria relativa alla

DIRUTTORE DI SEGRETERIA

documentazione catastale dell'immobile suddetto, di cui al foglio di mappa n. 30, p.lla n. 2514 sub. 38 – Cat. C/2;

- Visto il parere favorevole emesso dal Dipartimento Prevenzione – Ufficio di Igiene e Sanità in data 10.01.2008, prot. n. 22/U.S.;

- Visto il D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380;

- Visti gli atti d'Ufficio;

- Visto il D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267;

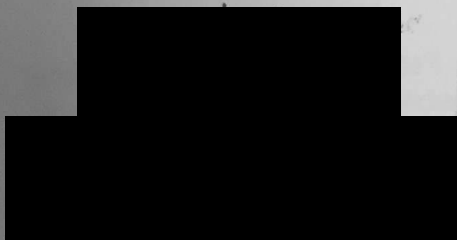
CERTIFICA

L'AGIBILITA' dell'unità immobiliare ad uso magazzino posta al piano interrato del corpo di fabbrica "B" del complesso edilizio sito in località **Martà/Cerchietto**, di cui ai permessi di costruire nelle premesse citati, individuata in catasto al foglio di mappa [redacted] b. 38 – Cat. C/2;

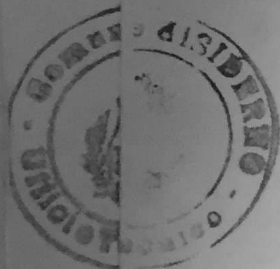
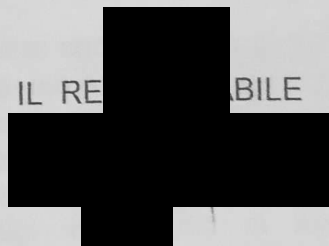
Copia del presente si trasmette al Responsabile dell'Ufficio Tributi per gli adempimenti di competenza.

L'uso specifico dei locali resta subordinato a tutte le autorizzazioni e a tutti gli adempimenti di legge connessi all'attività e alla sicurezza dei luoghi.

Siderno, lì 10 Gennaio 2008



IL RESPONSABILE



PRATICA
ART. 4/1086

Alla REGIONE CALABRIA
Assessorato ai Lavori Pubblici
SETTORE TECNICO
di Reggio Calabria

Committente

Lavori di: COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE A TRE
PIANI F.T., PIANO INTERRATO E SOTTOTETTO CON
CORPI DI FABBRICA IN C.A. DA ADIBIRE A CIVILE
ABITAZIONE E UFFICI

Ubicazione: Località Martà - SIDERNO.

Impresa Esecutrice:

Progetto Architettonico, Calcolo Strutture e Direzione dei Lavori:
Dott. A. SIDERNO (RC).

CERTIFICATO DI COLLAUDO
(Art. 67 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380)

1) PREMESSA

a) Descrizione opere in progetto: L'intervento di che trattasi è costituito da sette corpi di fabbrica in c.a. di forma regolare, disposti affiancati ciascuno all'altro per un lato e separati da regolare giunto tecnico.

Dei sette corpi di fabbrica quattro sono perfettamente uguali, geometricamente risultanti come somma di due rettangoli aventi larghezza di m. 11,20 e lunghezza rispettivamente m. 7,85 e 8,15, mentre altri due, uguali fra loro, sono di forma rettangolare di lati rispettivamente m. 9,50 e m. 11,20.

L'ultimo corpo di fabbrica, posto in posizione centrale ha forma rettangolare con, al centro, due semicirconferenze costituenti le scale.

Le dimensioni di quest'ultimo corpo di fabbrica sono di m. 16,20 x 11,20.

Dei fabbricati, i primi quattro e l'ultimo hanno tre elevazioni f.t. oltre interrato e sottotetto, mentre i due fabbricati minori si sviluppano per il solo piano interrato.

Le strutture portanti sono state realizzate mediante telai piani in c.a., i pilastri alla base risultano incastrati alle opere di fondazione, queste ultime sono costituite da un graticcio di travi rovesce con sezione rettangolare di elevata inerzia.



[Handwritten signature]

I solai, sono stati realizzati perlopiù con lastre tralicciate di tipo predalles e, in copertura, mediante una struttura mista latero-cementizia del tipo tradizionale con nervature e soletta portante in c.a.

I sovraccarichi risultano fissati in progetto in funzione della diversa destinazione d'uso prevista.

I materiali impiegati per la realizzazione delle strutture portanti dell'opera risultano:

- Calcestruzzo di classe $R_{ck} = 250 \text{ daN/cm}^2$;

- Acciaio per opere in c.a. del tipo FeB 44K con $\sigma_{amm.} = 2600 \text{ daN/cm}^2$.

b) Durata dei lavori. I lavori di che trattasi, relativamente alle strutture, hanno avuto inizio in data 05.01.2006 e sono stati ultimati con il getto dell'ultimo solaio in data 26.02.2007.

2) ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AL SETTORE TECNICO DI REGGIO CALABRIA

Il sottoscritto collaudatore dott. [redacted] con studio in Siderno [redacted] ingegneri della provincia di Reggio [redacted] all'esame della documentazione, con attestazione dell'avvenuto deposito ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale 27.04.98 e dell'art. 4 della Legge 1086/71, costituita da relazione tecnica e sui materiali, planimetrie, disegni architettonici, piante strutturali, esecutivi di cantiere con indicazione delle armature di tutti gli impalcati, calcoli statici, relazione geologica e sulle fondazioni.

Inoltre, a completamento e corredo della pratica, venivano forniti:

Permesso di Costruire [redacted] rilasciati dal Responsabile dell'Area Urbanistica del Comune di Siderno rispettivamente in data 16.05.2005 e 29.12.2005 ed afferenti alla realizzazione delle opere oggetto del presente collaudo;

Relazione finale del Direttore dei Lavori ai sensi dell'art. 65 comma 6 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, regolarmente depositata al Servizio Tecnico Regionale Vigilanza e Controllo OO.PP. Norme Sismiche di Reggio Calabria (già Ufficio del Genio Civile) del Dipartimento LL. PP. ed Acque in [redacted]

Certificati di ana

relativo a prove

San

su cubetti di calcestruzzo della classe dichiarata $R_{ck} = 250 \text{ daN/cm}^2$, prelevati in cantiere secondo le date di getto.

Dette prove, in totale per ben 37 prelievi, sono sufficienti a definire buona l'esecuzione dei getti, atteso che tutte le prove hanno dato risultati di resistenza a compressione di oltre 45 daN/cm^2 superiori a quelli previsti nel calcolo.

Certificato di analisi

relativo a prove di trazione e piegamento su campioni di acciaio per cemento armato eseguite dal Laboratorio Autorizzato [redacted] Reggio Calabria (RC), prelevati in [redacted] durante la realizzazione delle opere strutturali.

Detto certificato ha attestato *l'esito positivo* degli acciai del tipo Fe B44K impiegati nella realizzazione delle strutture armate oggetto del presente collaudo, che sono stati dichiarati essere prodotti dalle Ferriere Nord S.p.a. nello stabilimento di Potenza.

Sulla scorta dei documenti sopra elencati il sottoscritto collaudatore riscontrava la conformità delle opere e la loro rispondenza alle disposizioni vigenti riguardanti procedimenti di calcolo, entità dei sovraccarichi e tassi di lavori dei materiali impiegati.

3) VISITA DELLE OPERE - PROVE DI CARICO

Il giorno [redacted] ore 11,00 alla presenza del Committente, dell'Impresa e del Direttore dei Lavori veniva effettuata la visita di collaudo delle opere eseguite.

Il sottoscritto collaudatore esaminava attentamente le strutture in oggetto, riscontrando che in corso d'opera le variazioni apportate non incidevano sulla staticità della struttura, che gli interassi tra i pilastri e le dimensioni in pianta corrispondevano alle misure di progetto.

Inoltre veniva riscontrata la buona esecuzione delle opere cementizie e la completa ricopertura delle armature metalliche.



Comune di Siderno

Da

Nu

RESPONSABILE
della SEZIONE URBANISTICA
SIDERNO



Piazza V. Veneto - SIDERNO

Oggetto: COMPLESSO A TRE PIANI f.t. + PIANO INTERRATO E SOTTOTETTO
in [redacted]
richiesta Permesso di Costruire per i corpi di fabbrica "C, D ed E"

[redacted] o accomandatario
[redacted] presentato in data
[redacted] richiesta Permesso di
Costruire per la realizzazione di un "COMPLESSO A TRE PIANI f.t. + PIANO
INTERRATO E SOTTOTETTO costituito da cinque corpi di fabbrica in c.a. ad uso civile
abitazione ed uffici" da erigersi su terreno di propria proprietà sito in c.da Martà foglio
[redacted]

CHIEDE,

data la complessità dell'opera nonché per motivi economici, il rilascio del Permesso di
Costruire momentaneamente ai soli corpi di fabbrica "C, D ed E" come meglio
specificato nell'allegata planimetria.

A tale scopo dichiara che Direttore dei Lavori delle opere è l'Arch. Domenico Futia con
studio in Siderno alla via Maiori n.6.

Inoltre, si impegna a comunicare, prima dell'inizio dei lavori, i dati identificativi della
Ditta Appaltatrice.

Siderno li 11.04.2005

In fede

[redacted signature block]

Per [redacted] Direzione Lavori:

[redacted signature block]

[REDACTED]

Al Responsabile Sezione Urbanistica
del Comune di SIDERNO
Dr. Arch Giovanni LONGO



OGGETTO: [REDACTED]

[REDACTED]

residente in [REDACTED] nella qualità di Proprietaria, di un "Complesso residenziale a tre piani r.t. più piani interrati e sottotetto" costituito da cinque corpi di fabbrica più due solamente interrati con struttura in c.a. ad uso civile abitazione ed uffici assentite con permessi di costruire n. 2, rilasciate dal Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Siderno (n. 5545) catastalmente identificato al N.C.E.U. al foglio di mappa [REDACTED]

COMUNICA

Che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 23 comma 1 del D.P.R. 380/2001, trascorsi 30 giorni dalla data di assunzione della presente denuncia al protocollo comunale darà inizio, nell'immobile sopra indicato, all'esecuzione dei seguenti lavori:

- a) Opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile ed ai sensi dell'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, non modificchino la destinazione d'uso;

Il tutto come meglio specificato nella relazione tecnica ed elaborati grafici di progetto allegati;

Ai fini delle rispettive responsabilità

DICHIARA

- ☐ [REDACTED]
- Provincia di Reggio Calabria al n. 476;
- ☐ [REDACTED] con
- ☐ che le opere sopra citate NON riguardano immobile interessato da domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/1985 e della Legge 724/1994;
- ☐ che l'immobile non risulta assoggettato ai vincoli di cui al D.Lgs. 29.10.1999 n. 490 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali. a norma dell'art. 1 della Legge 8.10.1997 n. 352";
- ☐ di comunicare, allo Sportello Unico per l'Edilizia, l'ultimazione dei lavori ai sensi dell'art. 23, comma 2 del D.P.R. 380/2001.

Si allega alla presente la seguente documentazione:

- ☐ relazione tecnica
- ☐ stralcio catastale, aerofotogrammetria e di PRG con individuazione dell'immobile
- ☐ elaborati grafici: piante, sezioni e prospetti, relativi allo stato attuale e di progetto;
- ☐ Relazione del progettista sulla stima degli inerti prodotti;
- ☐ Dichiarazione del committente sullo smaltimento degli inerti;
- ☐ Dichiarazione di consenso al trattamento dei dati personali ex art. 11 e 22 L. 675/96;
- ☐ Copia titolo di proprietà e fotocopia documento identità;
- ☐ Ricevuta versamento postale (c/c. n. 00291898) per diritti di Segreteria;
- ☐ Copia richiesta di regolarità contributiva (DURC) di cui all'art. 20 comma 2 del D.Lgs 251/2004

La sottoscritta società si impegna a dare inizio ai lavori successivamente alla comunicazione del DURC.

Distinti saluti.

Siderno, li [REDACTED]

[REDACTED] il dichiarante

Per accettazione : Il Direttore dei La [REDACTED]

Per accettazione : l'Impresa [REDACTED]

[REDACTED]

Alla REGIONE CALABRIA
Assessorato ai Lavori Pubblici
SETTORE TECNICO
di Reggio Calabria

Committente [REDACTED]

Lavori di : COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE A TRE
PIANI F.T., PIANO INTERRATO E SOTTOTETTO CON
CORPI DI FABBRICA IN C.A. DA ADIBIRE A CIVILE
ABITAZIONE E UFFICI

Ubicazione : Località Martà - SIDERNO.

Impresa Esecutrice [REDACTED]

Progetto Architettonico, Calcolo Strutture e Direzione dei Lavori :
Dot. [REDACTED]

CERTIFICATO DI COLLAUDO
(Art. 67 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380)

1) PREMESSA

a) Descrizione opere in progetto : L'intervento di che trattasi è costituito da sette corpi di fabbrica in c.a. di forma regolare, disposti affiancati ciascuno all'altro per un lato e separati da regolare giunto tecnico.

Dei sette corpi di fabbrica quattro sono perfettamente uguali, geometricamente risultanti come somma di due rettangoli aventi larghezza di m. 11,20 e lunghezza rispettivamente m. 7,85 e 8,15, mentre altri due, uguali fra loro, sono di forma rettangolare di lati rispettivamente m. 9,50 e m. 11,20.

L'ultimo corpo di fabbrica, posto in posizione centrale ha forma rettangolare con, al centro, due semicirconferenze costituenti le scale.

Le dimensioni di quest'ultimo corpo di fabbrica sono di m. 16,20 x 11,20.

Dei fabbricati, i primi quattro e l'ultimo hanno tre elevazioni f.t. oltre interrato e sottotetto, mentre i due fabbricati minori si sviluppano per il solo piano interrato.

Le strutture portanti sono state realizzate mediante telai piani in c.a., i pilastri alla base risultano incastrati alle opere di fondazione, queste ultime sono costituite da un graticcio di travi rovesce con sezione rettangolare di elevata inerzia.

[REDACTED]



I solai, sono stati realizzati perlopiù con lastre tralicciate di tipo predalles e, in copertura, mediante una struttura mista latero-cementizia del tipo tradizionale con nervature e soletta portante in c.a.

I sovraccarichi risultano fissati in progetto in funzione della diversa destinazione d'uso prevista.

I materiali impiegati per la realizzazione delle strutture portanti dell'opera risultano:

- Calcestruzzo di classe $R_{ck} = 250 \text{ daN/cm}^2$;
- Acciaio per opere in c.a. del tipo FeB 44K con $\sigma_{amm.} = 2600 \text{ daN/cm}^2$.

b) Durata dei lavori. I lavori di che trattasi, relativamente alle strutture, hanno avuto inizio in data 05.01.2006 e sono stati ultimati con il getto dell'ultimo solaio in data 26.02.2007.

2) ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AL SETTORE TECNICO DI REGGIO CALABRIA

Il sottoscritto collauda [redacted] studio in [redacted] all'Albo degli Ingegneri della provincia di Reggio Calabria col [redacted] procedeva all'esame della documentazione, con attestazione dell'avvenuto deposito ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale 27.04.98 e dell'art. 4 della Legge 1086/71, costituita da relazione tecnica e sui materiali, planimetrie, disegni architettonici, piante strutturali, esecutivi di cantiere con indicazione delle armature di tutti gli impalcati, calcoli statici, relazione geologica e sulle fondazioni.

Inoltre, a completamento e corredo della pratica, venivano forniti:

Permesso di Cost [redacted] lasciati dal Responsabile dell'Area Urbanistica del Comune di Siderno rispettivamente in data 16.05.2005 e 29.12.2005 ed afferenti alla realizzazione delle opere oggetto del presente collaudo;

Relazione finale del Direttore dei Lavori ai sensi dell'art. 65 comma 6 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, regolarmente depositata al *Servizio Tecnico Regionale Vigilanza e Controllo OO.PP. Norme Sismiche di Reggio Calabria* (già Ufficio del Genio Civile) del Dipartimento LL. PP. ed Acque in data [redacted]

[REDACTED]
di compressione eseguite dal Laboratorio Autorizzato [REDACTED]

[REDACTED] uzzo della classe dichiarata

$R_{ck} = 250 \text{ daN/cm}^2$, prelevati in cantiere secondo le date di getto.

Dette prove, in totale per ben 37 prelievi, sono sufficienti a definire buona l'esecuzione dei getti, atteso che tutte le prove hanno dato risultati di resistenza a compressione di oltre 45 daN/cm^2 superiori a quelli previsti nel calcolo.

Certificato di analisi [REDACTED] relativo a prove di trazione e piegamento su campioni di acciaio per cemento armato eseguite dal Laboratorio Autorizzato [REDACTED] Reggio Calabria (RC), prelevati in [REDACTED] durante la realizzazione delle opere strutturali.

Detto certificato ha attestato *l'esito positivo* degli acciai del tipo Fe B44K impiegati nella realizzazione delle strutture armate oggetto del presente collaudo, che sono stati dichiarati essere prodotti dalle *Ferriere Nord S.p.a.* nello stabilimento di Potenza.

Sulla scorta dei documenti sopra elencati il sottoscritto collaudatore riscontrava la conformità delle opere e la loro rispondenza alle disposizioni vigenti riguardanti procedimenti di calcolo, entità dei sovraccarichi e tassi di lavori dei materiali impiegati.

3) VISITA DELLE OPERE - PROVE DI CARICO

Il giorno 20.12.2007 alle ore 11,00 alla presenza del Committente, dell'Impresa e del Direttore dei Lavori veniva effettuata la visita di collaudo delle opere eseguite.

Il sottoscritto collaudatore esaminava attentamente le strutture in oggetto, riscontrando che in corso d'opera le variazioni apportate non incidevano sulla staticità della struttura, che gli interassi tra i pilastri e le dimensioni in pianta corrispondevano alle misure di progetto.

Inoltre veniva riscontrata la buona esecuzione delle opere cementizie e la completa ricopertura delle armature metalliche.

[REDACTED]

Non venivano effettuate prove in situ ritenendo le stesse superflue, visto il buon dimensionamento della struttura e la qualità dei materiali impiegati.

4) RELAZIONE E CERTIFICATO DI COLLAUDO

Tutto ciò premesso, il sottoscritto collaudatore

- visto che le prescrizioni regolamentari vigenti in materia di esecuzione di opere in cemento armato e semplice ed a struttura metallica sono state ottemperate,
- considerato che i risultati sulle prove dei materiali di cui ai certificati precedentemente citati hanno dato esito positivo e che dal buon esito della visita di collaudo si deducono soddisfacenti elementi per attestare la stabilità dell'opera,

CERTIFICA

che le strutture portanti presenti nelle costruzioni in esame sono collaudabili, come in effetti con il presente atto,

COLLAUDA

entro i limiti della loro destinazione prevista in progetto ed ai sensi della legge 5.11.1971 n. 1086.

Siderno, li 20.12.2007

L'IMPRESA

[Redacted signature area]

[Redacted text]

IL DIRETTORE DEI LAVORI

[Redacted signature area]

IL COLLAUDATORE

[Redacted signature area]

CONSERVATORE

IL COMMITTENTE

[Redacted signature area]

Il sottoscritto collaudatore dei lavori in epigrafe dichiara, sotto la propria responsabilità, di essere iscritto da oltre 10 anni all'Ordine degli Ingegneri della prov. di Reggio Calabria e di non avere partecipato alla progettazione, alla direzione o alla esecuzione dei lavori.
Siderno li 20.12.2007

IL COLLAUDATORE

[Redacted signature area]

Committente [REDACTED]

Opera: COMPLESSO RESIDENZIALE A TRE PIANI F.T., PIANO
INTERRATO E SOTTOTETTO CON CORPI DI FABBRICA IN
C.A. DA ADIBIRE A CIVILE ABITAZIONE E UFFICI.

Ubicazione : Località Martà - SIDERNO.

CERTIFICATO DI CONFORMITA'

Il sottoscritto Ing. [REDACTED] con studio in Siderno alla via [REDACTED] della prov. di Reggio Calabria con il n° 1023, avendo eseguito il *Collaudo Statico* del complesso immobiliare costituito da sette corpi di fabbrica in c.a. sopra indicati e per i quali sono stati eseguiti i seguenti accertamenti:

- *esame degli elaborati* costituenti il progetto esecutivo dai quali si evince che le prescrizioni regolamentari vigenti per la progettazione e l'esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato sono state rispettate;
- *controllo*, con esito positivo, *dei risultati delle prove* sui materiali allegati nella relazione a strutture ultimate del Direttore dei Lavori;
- *ispezione generale delle strutture in c.a.*, con esito positivo sia con riferimento alle dimensioni significative delle stesse che per la stabilità dell'opera;

ATTESTA

che per quanto si è potuto accertare, la realizzazione del complesso immobiliare costituito da sette corpi di fabbrica, in di [REDACTED] meglio identificato nell'atto di collaudo che precede, e

CONFORME

al progetto.

Si significa che tale attestazione viene prodotta anche ai sensi dell'art. 28 della Legge 02.02.1974 n° 64 in quanto dall'esame degli elaborati progettuali e dal confronto degli stessi con l'opera eseguita, risulta che quest'ultima è conforme a quanto stabilito dalle norme vigenti.

Siderno li 20.12.2007

IL COLLAUDATORE

[REDACTED]



[REDACTED]

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Art.2 comma 1 – legge n.431/98

Con la presente scrittura privata redatta in duplice originale,

La società [redacted] sede legale
in Siderno [redacted]
[redacted] qualità di società
proprietaria dell'immobile, di seguito denominata "Locatore"

Concede in locazione

[redacted]
[redacted] proponente la locazione e di
seguito denominata "Conduttore",

Appartamento sito in Siderno (RC) alla via Cerchietto, piano terra composto da due camere, cucina e bagno, riportato in catasto al [redacted] 2514 A/2, sub. 14 all'interno del complesso immobiliare "Il Cerchietto".

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni

Durata: il contratto di locazione è stipulato per la durata di anni quattro, con decorrenza dal giorno [redacted]

Disdetta: il conduttore, allo scadere del quarto anno, avrà facoltà di dare disdetta al presente contratto, comunicando l'intenzione al locatore con almeno 6 mesi di preavviso, tramite lettera raccomandata. Allo scadere del periodo di anni quattro, ove le parti non concordino sull'estinzione del contratto, esso sarà prorogato di diritto di altri quattro anni.

Recesso del conduttore: il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, o in caso di necessità familiare ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto e quindi lasciare liberi i locali dandone comunicazione, mediante lettera raccomandata, con almeno sei mesi di preavviso.

Destinazione d'uso: l'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso civile abitazione del conduttore. Il conduttore si impegna a non mutare la destinazione d'uso dell'immobile, anche solo parzialmente o temporaneamente. Il conduttore si impegna a

non sublocare i locali per alcun motivo o ragione, né a cedere il contratto, pena la risoluzione ipso iure del contratto stesso.

Canone: il canone annuo di locazione viene consensualmente determinato dalle parti in € 3.600,00 (euro tremilaseicento/00); Il conduttore si obbliga a corrispondere il suddetto canone in 12 (dodici) rate mensili anticipate, di € 300,00 (trecento/00) ciascuna, scadenti il giorno 5 di ogni mese da corrispondere tramite bonifico bancario sul conto corrente acceso [redacted] società [redacted]

Aggiornamento del canone: le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente per eventuali variazioni di potere d'acquisto della valuta legale, nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dall'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertate dall'ISTAT. Quanto sopra ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 della legge 392/78, modificato dalla legge 118/85.

Mancato o ritardato pagamento: il pagamento del canone o di quanto altro dovuto, anche per oneri accessori, non potrà essere ritardato o sospeso da pretese od eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, totale o parziale, anche di una sola rata del canone di affitto o delle spese per oneri accessori, costituisce in mora il conduttore. Decorso 20 (venti) giorni dalle convenute scadenze, tale inadempimento determina la risoluzione ipso iure del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., si conviene l'essenzialità del suddetto termine ai sensi dell'art. 1457 c.c.

Oneri accessori: In base all'art. 9 legge 392/78 sono a carico del conduttore gli oneri condominiali che possono essere corrisposti di importo complessivo non superiore al consuntivo dell'anno precedente, salvo conguaglio di fine gestione. Le spese per le utenze, quali energia elettrica, telefono, gas, acqua, tassa smaltimento rifiuti e canone tv sono a carico del conduttore per tutto il periodo della locazione e comunque sino al rilascio dell'immobile.

Stato locativo: il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare (locali adibiti all'uso del conduttore) oggetto del contratto e di averla trovata in ottimo stato locativo e adatta all'uso convenuto, e così di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima; il conduttore s'impegna inoltre a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso; si impegna a imbiancarlo come è stato consegnato in prima locazione, egli si impegna ad osservare le decisioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti ed avere comportamenti che possano recare molestia agli altri condomini dello stabile.

Deposito cauzionale: a garanzia delle obbligazioni che assume con il presente contratto, il conduttore si impegna a versare al locatore pena decadenza del contratto, a mezzo bonifico bancario, la somma di € 600,00 (euro seicento/00), a titolo di deposito cauzionale. Tale deposito non potrà essere imputabile dal conduttore né a canone, né ad oneri accessori, né ad altro titolo e sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare, fatto salvo l'adempimento di tutti gli obblighi assunti dal conduttore, tenendo conto del normale deperimento d'uso della stessa unità immobiliare.

Modifiche e migliorie: il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica ai locali, nonché agli impianti tutti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Le eventuali migliorie e le addizioni eseguite dal conduttore resteranno a favore del locatore al termine della locazione, senza alcun compenso. Salva, in ogni caso, rimane la facoltà del locatore di pretendere la restituzione dell'immobile nello stato in cui viene consegnato oggi al conduttore, con le spese che ne conseguono a carico del conduttore stesso.

Ripartizioni: le riparazioni ordinarie di cui agli art. 1576 e 1609 c.c sono a carico del conduttore così come le spese di straordinaria manutenzione sono a carico del locatore.

Esonero di responsabilità: il conduttore esonera il locatore da ogni responsabilità per qualsiasi danno, diretto o indiretto, causatogli da condomini o inquilini dello stabile, da dipendenti del locatore o da terzi in genere nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Visite: il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore, nonché ai loro incaricati, ove gli stessi ne abbiano necessità e gli motivino la visita.

Elezioni del domicilio: a tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati.

Documentazione allegata: il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni sull'attestazione della prestazione energetica dell'edificio (APE).

Spese: Le spese di bollo per la registrazione del contratto e per le ricevute di pagamento del canone, se dovute, sono a carico del conduttore. L'imposta di registro del presente contratto è a carico di entrambe le parti nella misura del 50% ciascuno.

Foro competente: per ogni controversia inerente all'esecuzione del presente contratto, sarà esclusivamente ed inderogabilmente competente il Foro di Locri, eccettuate le vertenze per le quali il Foro, per territorio, è inderogabile.

Autorizzazione al trattamento dei dati: il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione (art. 11 legge 675/96).

Letto approvato e sottoscritto

Siderno, li 01/03/2018

Il Locatore

Il Conduttore

FALLIMENTO

A mente degli artt. 1341 e 1342,1456 e 1457 del codice civile le parti specificamente approvato tutte le clausole contenute nel presente contratto.

Il Locatore

Il Conduttore

FALLIMENTO

Agenzia
Santobona

Direzione Provinciale di Siderno

Ufficio Tecnico e Lavori

Registrazione contratto di locazione/affitto

Gentile contribuente, riportiamo di seguito i dati principali del contratto di locazione a Lei intestato e i principali adempimenti da effettuare dopo la registrazione del contratto stesso.

Il 19-03-2018, presso questo ufficio, è stato registrato il contratto di locazione/affitto con i seguenti riferimenti:

Codice Identificativo del Contratto

DATI GENERALI DEL CONTRATTO

Tipologia: L1 - Locazione di immobile ad uso abitativo

Durata: da

Importo del canone: 3.600,00

Richiedente la registrazione:

PARTI DEL CONTRATTO (fino a un massimo di 8 locatori/conduuttori)

Locatori

Conduuttori

DATI DEGLI IMMOBILI (fino a un massimo di 6 immobili)

Cod.Comune	T/U	I/P	Sez.Urbana	Foglio	Particella	Sub	In via di acc.
I725	U	I				14	

Imposta di registro: 72,00

Imposta di Bollo: 35,20

Altre imposte:

Sanzioni:

Interessi:

Modalità di pagamento: F24

ULTERIORI ADEMPIMENTI PER IL CONTRATTO DI LOCAZIONE

- Il 01/03/2019 scade la prima annualità del suo contratto di locazione ed entro 30 giorni deve effettuare il versamento per l'imposta di registro annualità successiva. L'imposta di registro per le seguenti annualità successive è dovuta ogni anno fino alla scadenza del contratto;
- il [REDACTED] scade il suo contratto di locazione. Se vuole prorogarlo deve pagare l'imposta di registro entro 30 giorni dalla scadenza;
- in caso di risoluzione anticipata o di cessione del contratto deve pagare l'imposta di registro entro 30 giorni dalla data di risoluzione o di cessione.

ATTENZIONE: se tutti i locatori hanno optato per il regime della cedolare secca, l'imposta di registro per l'annualità successiva, la proroga e la risoluzione non è dovuta. È dovuta, in ogni caso, per le cessioni. Diversamente i locatori che non hanno esercitato tale opzione sono tenuti solidamente al versamento dell'imposta per la parte loro imputata in base alla quota di possesso degli immobili locati

Gli adempimenti successivi possono essere effettuati tramite i servizi telematici dell'Agenzia, con il software RLI. In tal caso, l'eventuale pagamento delle imposte avviene con richiesta di addebito in conto corrente bancario o postale.

In alternativa, Lei può versare le imposte con il modello F24 Elementi identificativi disponibile sul sito www.agenziaentrate.it. E' necessario comunicare proroga, risoluzione o cessione, all'ufficio dove è stato registrato il contratto entro lo stesso termine di 30 giorni previsto per il pagamento, presentando il modello RLI debitamente compilato.

Nella compilazione del modello F24 Elementi identificativi Lei deve riportare:

- i dati di chi effettua il versamento e della controparte (Codice identificativo "63");
- nel campo Tipo, la lettera "F" e nel campo Elementi identificativi, il **Codice Identificativo del contratto**;
- nel campo Codice, 1501 per le annualità successive, 1502 per la cessione, 1503 per la risoluzione, 1504 per la proroga. In caso di versamento tardivo è possibile avvalersi del ravvedimento operoso utilizzando il codice 1509 per la sanzione e 1510 per gli interessi.

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Art.2 comma 1 – legge n.431/98

Con la presente scrittura privata redatta in duplice originale,

[redacted] con sede legale
[redacted] con studio
[redacted] quantita di curatore rammentare della società
proprietaria dell'immobile, di seguito denominata "Locatore"

Concede in locazione

[redacted] te a
[redacted] proponente la
locazione e di seguito denominata "Conduttore",

Appartamento sito in Siderno (RC) alla via Cerchietto, piano terra composto da
soggiorno/cucina, disimpegno, bagno e camera, riportato [redacted] particella
[redacted] sub 7, categoria A/2, classe II, rendita € 209,17, sito all'interno del complesso
immobiliare "Il Cerchietto".

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni

Durata: il contratto di locazione è stipulato per la durata di anni quattro, con decorrenza dal giorno 01/09/2018 al giorno 31/08/2022.

Disdetta: il conduttore, allo scadere del quarto anno, avrà facoltà di dare disdetta al presente contratto, comunicando l'intenzione al locatore con almeno 6 mesi di preavviso, tramite lettera raccomandata. Allo scadere del periodo di anni quattro, ove le parti non concordino sull'estinzione del contratto, esso sarà prorogato di diritto di altri quattro anni.

Recesso del conduttore: il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, o in caso di necessità familiare ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto e quindi lasciare liberi i locali dandone comunicazione, mediante lettera raccomandata, con almeno sei mesi di preavviso.

Destinazione d'uso: l'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso civile abitazione del conduttore. Il conduttore si impegna a non mutare la destinazione d'uso dell'immobile, anche solo parzialmente o temporaneamente. Il conduttore si impegna a non sublocare i locali per alcun motivo o ragione, né a cedere il contratto, pena la risoluzione ipso iure del contratto stesso.

Canone: il canone annuo di locazione viene consensualmente determinato dalle parti in € 1.800,00 (euro milleottocento/00); Il conduttore si obbliga a corrispondere il suddetto canone in 12 (dodici) rate mensili anticipate, di € 150,00 (centocinquanta/00) ciascuna, scadenti il giorno 5 di ogni mese da corrispondere tramite bonifico bancario sul conto corrente acceso presso [REDACTED] intestato alla socie [REDACTED]

Aggiornamento del canone: le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente per eventuali variazioni di potere d'acquisto della valuta legale, nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dall'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertate dall'ISTAT. Quanto sopra ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 della legge 392/78, modificato dalla legge 118/85.

Mancato o ritardato pagamento: il pagamento del canone o di quanto altro dovuto, anche per oneri accessori, non potrà essere ritardato o sospeso da pretese od eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, totale o parziale, anche di una sola rata del canone di affitto o delle spese per oneri accessori, costituisce in mora il conduttore. Decorso 20 (venti) giorni dalle convenute scadenze, tale inadempimento determina la risoluzione ipso iure del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., si conviene l'essenzialità del suddetto termine ai sensi dell'art. 1457 c.c.

Automatica risoluzione del contratto in caso di vendita: l'immobile in oggetto, facente parte dell'attivo fallimentare (procedura n.1/2016 Reg. Fall.) "Fallimento Comisso F.sco & C. sas", è gravato da ipoteca a favore di Deutsche Bank Mutui S.P.A. Il curatore ed il conduttore espressamente pattuiscono sin d'ora la risoluzione automatica ed immediata della locazione per effetto della inevitabile vendita forzata del bene, nel rispetto di quanto disposto dalla normativa in vigore (Cass. sez. un., 20/01/1994, n. 459).

Oneri accessori: In base all'art. 9 legge 392/78 sono a carico del conduttore gli oneri condominiali che possono essere corrisposti di importo complessivo non superiore al consuntivo dell'anno precedente, salvo conguaglio di fine gestione. Le spese per le utenze, quali energia elettrica, telefono, gas, acqua, tassa smaltimento rifiuti e canone tv sono a carico del conduttore per tutto il periodo della locazione e comunque sino al rilascio dell'immobile.

Stato locativo: il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare (locali adibiti all'uso del conduttore) oggetto del contratto e di averla trovata in ottimo stato locativo e adatta all'uso convenuto, e così di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima; il conduttore s'impegna inoltre a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato in cui l'ha ricevuta salvo il deterioramento d'uso; si impegna a imbiancarlo come è stato consegnato in prima locazione, egli si impegna ad osservare le decisioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti ed avere comportamenti che possano recare molestia agli altri condomini dello stabile.

Modifiche e migliorie: il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica ai locali, nonché agli impianti tutti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Le eventuali migliorie e le addizioni eseguite dal conduttore resteranno a favore del locatore al termine della locazione, senza alcun compenso. Salva, in ogni caso, rimane la facoltà del locatore di pretendere la restituzione dell'immobile nello stato in cui viene consegnato oggi al conduttore, con le spese che ne conseguono a carico del conduttore stesso.

Ripartizioni: le riparazioni ordinarie di cui agli art. 1576 e 1609 c.c sono a carico del conduttore così come le spese di straordinaria manutenzione sono a carico del locatore.

Esonero di responsabilità: il conduttore esonera il locatore da ogni responsabilità per qualsiasi danno, diretto o indiretto, causatogli da condomini o inquilini dello stabile, da dipendenti del locatore o da terzi in genere nonché per interruzioni inoltrabili dei servizi.

Visite: il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore, nonché ai relativi incaricati della procedura fallimentare/esecutiva, ove gli stessi ne abbiano necessità e gli motivino la visita.

Elezioni del domicilio: a tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati.

Documentazione allegata: il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni sull'attestazione della prestazione energetica dell'edificio (APE).

Spese: Per come espressamente previsto dal nulla osta rilasciato dal GD della procedura depositato in cancelleria in data 20.08.2018, le spese di bollo per la registrazione del contratto e per le ricevute di pagamento del canone, se dovute, l' Imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti leggi, le spese di condominio, sono a carico interamente del conduttore.

Foro competente: per ogni controversia inerente all'esecuzione del presente contratto, sarà esclusivamente ed inderogabilmente competente il Foro di Locri, eccettuate le vertenze per le quali il Foro, per territorio, è inderogabile.

Autorizzazione al trattamento dei dati: il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione (art. 11 legge 675/96).

Letto approvato e sottoscritto

Siderno, li 01/09/20

Il Locatore

Il Conduttore

A mente degli artt. 1341 e 1342, 1456 e 1457 del codice civile le parti specificamente approvato tutte le clausole contenute nel presente contratto.

Il Locatore

Il Conduttore

Registrazione contratto di locazione/affitto

Gentile contribuente, riportiamo di seguito i dati principali del contratto di locazione a Lei intestato e i principali adempimenti da effettuare dopo la registrazione del contratto stesso.

Il 08-02-2016, presso questo ufficio, è stato registrato il contratto di locazione/affitto con i seguenti riferimenti:

Codice Identificativo del Contratto

DATI GENERALI DEL CONTRATTO

Tipologia: L1 - Locazione di immobile ad uso abitativo

Durata: dal 05/01/2016 al 04/01/2022 - Data di stipula: 05/01/2016

Importo del canone: 1.200,00

Richiedente la registrazione:

PARTI DEL CONTRATTO (fino a un massimo di 8 locatori/conduuttori)

Locatori	

Conduuttori	

DATI DEGLI IMMOBILI (fino a un massimo di 6 immobili)

Cod.Comune	T/U	I/P	Sez.Urbana	Foglio	Particella	Sub	In via di acc.
I725	U	I				23	

Imposta di registro: 67,00

Imposta di Bollo: 32,00

Altre imposte:

Sanzioni: 2.320,00

Interessi:

Modalità di pagamento: F24

ULTERIORI ADEMPIMENTI PER IL CONTRATTO DI LOCAZIONE

- Il 05/01/2017 scade la prima annualità del suo contratto di locazione ed entro 30 giorni deve effettuare il versamento per l'imposta di registro annualità successiva. L'imposta di registro per le seguenti annualità successive è dovuta ogni anno fino alla scadenza del contratto;
- il 04/01/2022 scade il suo contratto di locazione. Se vuole prorogarlo deve pagare l'imposta di registro entro 30 giorni dalla scadenza;
- in caso di risoluzione anticipata o di cessione del contratto deve pagare l'imposta di registro entro 30 giorni dalla data di risoluzione o di cessione.

ATTENZIONE: se tutti i locatori hanno optato per il regime della cedolare secca, l'imposta di registro per l'annualità successiva, la proroga e la risoluzione non è dovuta. È dovuta, in ogni caso, per le cessioni. Diversamente i locatori che non hanno esercitato tale opzione sono tenuti solidamente al versamento dell'imposta per la parte loro imputata in base alla quota di possesso degli immobili locati

Gli adempimenti successivi possono essere effettuati tramite i servizi telematici dell'Agenzia, con il software RLI. In tal caso, l'eventuale pagamento delle imposte avviene con richiesta di addebito in conto corrente bancario o postale.

In alternativa, Lei può versare le imposte con il modello F24 Elementi identificativi disponibile sul sito www.agenziaentrate.it. In caso di proroga, risoluzione o cessione la delega di versamento deve essere presentata all'ufficio dove è stato registrato il contratto, entro 20 giorni dalla data di versamento. Fino al 31/12/2014 i versamenti possono essere effettuati anche con il modello F23.

Nella compilazione del modello F24 Elementi identificativi Lei deve riportare:

- i dati di chi effettua il versamento e della controparte (Codice identificativo "63");
- nel campo Tipo, la lettera "F" e nel campo Elementi identificativi, il **Codice Identificativo del contratto**;
- nel campo Codice, 1501 per le annualità successive, 1502 per la cessione, 1503 per la risoluzione, 1504 per la proroga. In caso di versamento tardivo è possibile avvalersi del ravvedimento operoso utilizzando il codice 1509 per la sanzione e 1510 per gli interessi.



Amministrazione: AGE - Agenzia Delle Entrate
Area Organizzativa Omogenea: AGEDP-RC - DIREZIONE PROVINCIALE DI
REGGIO CALABRIA

Si dichiara di aver protocollato il
il documento con i seguenti dati:

Registro: **Registro Ufficiale AOO AGEDP-RC**
Oggetto: **CONTRATTO LOCAZIONE COMMISSO FRANCESCO / FUTIA
FEDERICA**

Classificazione:

[REDACTED]

Diretti Interessati:

[REDACTED]

Data: 08/02/2016 12:03:41

Ufficio: **TEAM GESTIONE E CONTROLLO ATTI 1 - UT LOCRI - DP REGGIO
CALABRIA**

IL FUNZIONARIO (*)

(*) [REDACTED] [REDACTED]

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

ai sensi dell'art.2, comma 1, della L. 9-12-1998, n. 431 (escluse le fattispecie di cui all'art.1, commi 2 e 3)

IL LOCATORE

[redacted] vi residente in via degli orti,
[redacted] ne rappresentante della società
[redacted] in sede in Siderno, via Bifera, snc P.

CONCEDE IN LOCAZIONE

AL CONDUTTORE

[redacted] ossicali, CF

l'immobile sito a Siderno, via Cerchietto, Piano 1 composto da 3 Fogli [redacted] particella
[redacted] b 23

1. Il contratto è stipulato per la durata di anni sei dal 05/01/2016 al 04/01/2022 e s'intenderà rinnovato per altri sei anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della L. 9 Dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione alla fine del primo rinnovo il contratto si intenderà rinnovato tacitamente, per quattro anni, alle medesime condizioni. Successivamente il contratto si rinnoverà di quattro anni in quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

2. Il conduttore ha facoltà di RECEDERE, qualora ricorrano giustificati motivi, in qualsiasi momento del contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo raccomandata almeno 3 (tre) mesi prima della scadenza.

3. L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione della Sig.ra Futia Federica ed è vietato il mutamento, a qualsiasi titolo, dell'uso pattuito anche se parziale.

4. Il conduttore non potrà SUBLOCARE o dare in comodato o consentire a terzi l'uso sotto qualsiasi forma contrattuale, in tutto o in parte, dell'immobile locato, pena la risoluzione del contratto.

5. Il CANONE ANNUO di locazione è convenuto in Euro 1.200,00 (milleduecento) che il conduttore si obbliga a corrispondere al locatore in n. 2 rate mensili anticipate di Euro 100,00 (cento) ciascuna.

Il CANONE sarà AGGIORNATO ogni anno automaticamente e senza bisogno di richiesta del locatore, nella misura della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.

6. Il PAGAMENTO del CANONE o di quant'altro dovuto anche per gli ONERI ACCESSORI non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento del canone, ovvero il mancato puntuale pagamento degli oneri accessori – trascorsi venti giorni dalla

data di scadenza - quando l'importo non pagato supera quello di tre mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della L. 27 Luglio 1978, n. 392.

7. Il conduttore dovrà consentire l'ACCESSO all'unità immobiliare al locatore al suo amministratore nonché al locatore, per le verifiche e le sollecitazioni relative ragioni.

del collegamento della cucina con tubazione, impianto elettrico per ripristino cavi elettrici, e pitturazione dell'abitazione, che verranno detratte dai canoni mensili.

9. Le SPESE DI BOLLO per il presente contratto saranno a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla REGISTRAZIONE del contratto dandone notizia al conduttore. Questi anticiperà la quota di sua spettanza, pari alla metà.

10. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio presso l'immobile oggetto del presente contratto.

11. Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (L. 31 dicembre 1996, n. 675)

Letto, approvato e sottoscritto

, Il Siderno 5 gennaio 2016

A norma degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificatamente approvano i