

**TRIBUNALE DI LOCRI**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PROCEDIMENTO N. 32/2004**

Promosso da

**XXXXXXXXXXXX SRL**

contro

**XXXXXXXXXXXX SRL +1**



## Indice

*Premessa*

*Risposte ai quesiti*

*Allegati*

- *Allegato 1* - Documentazione Ipocatastale
- *Allegato 2* - Documentazione Fotografica
- *Allegato 3* - Visura e Planimetria Catastali
- *Allegato 4* - Documentazione Tecnica degli immobili oggetto di stima
  - *Concessione edilizia e variante*
  - *Conformità antisismica*
  - *Collaudo Statico*
- *Allegato 5* -Verbale di sopralluogo
- *Allegato 6* - Elaborati Grafici – Inquadramento territoriale
  - *Allegato 6.1* - Pianta sub 38
  - *Allegato 6.2* - Pianta sub 46





- e. *evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudinededificatoria dello stesso;*
- f. *indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;*
- g. *dica conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- h. *informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- i. *verifichi se i beni pignorati 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 pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- j. *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 ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);*
- k. *dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;*
- l. *determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e*



- precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativofrazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – seguebreve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);*
- m. per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;*
- n. indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;*
- o. formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;*
- p. terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo, a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo di posta ordinaria;*
- q. depositi, senza possibilità di deroga, l'elaborato anche in supporto informatico digitale (cd-rom, d.v.d.) preferibilmente in formato WORD per la parte descrittiva; a tal fine dovranno essere presentate due versioni dell'elaborato, di cui una con la schermatura dei nomi dei soggetti a qualsiasi titolo interessati (cfr. Garante protezione dati personali, 7.2.2008); la copia inviata alle parti dovrà essere quella integrale;*
- r. compaia alla predetta udienza, qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub o).*







**Quesito b.**

*descriva compiutamente gli immobili pignorati (limitatamente a quelli indicati in parte motiva), allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*

**Descrizione dell' immobile**

Trattasi di un appartamento posto al terzo piano fuori terra (piano attico), con cantina/posto auto al primo piano sotto strada, facente parte di un complesso immobiliare a tre piani fuori terra, situato nel comune di Bianco (RC).

L'intero stabile con struttura portante in cemento armato e copertura a falde, confina con via Cristoforo Colombo, via C. Alvaro e con via Pasquale Galluppi, dove si trova l'ingresso che corrisponde al vano scala B che porta al sub. 38 e al sub. 46 oggetto di stima.

- L'appartamento (**sub 38**) confina a nord con il sub 31 a sud con via Pasquale Galluppi a est con via C. Alvaro e a ovest con via Cristoforo Colombo (S.S. 106). **Viene individuato catastalmente al Foglio 16 particella 797 sub 38, Cat.A/2, classe 4, rendita € 1.491,27.**
- La cantina/posto auto (**sub 46**) si trova al S.I. e confina con i sub. 45, 47, con uscita carrabile in via C. Colombo. **Viene individuata catastalmente al foglio 16 particella 797 sub 46, categoria C/6 di 45 mq, rendita €72,51.**

Dal vano scala (B) si arriva al terzo ed ultimo piano dove vi è l'appartamento oggetto di stima. Sulle scale si nota un degrado dovuto alla scarsa manutenzione ordinaria. Arrivati al piano attico oggetto di stima la situazione appare diversa, il vano scala è ben curato. Entrando troviamo un ingresso molto ampio con due direzioni, a sinistra vi è la zona giorno a destra la zona notte. Proseguendo verso sinistra troviamo una prima stanza adibita a studio, di fronte un ampio bagno e la lavanderia, successivamente il salone e a seguire la stanza da pranzo, queste ultime con uscita su un'ampia veranda. Frontalmente alla stanza da pranzo vi è la cucina e poi di seguito la dispensa. Dall'ingresso proseguendo verso destra troviamo una prima stanza da letto singola con bagno, una seconda camera da letto matrimoniale con bagno, una terza camera da letto con bagno. Frontalmente vi è un ampio vano adibito a soggiorno/ludoteca, successivamente si entra in una quarta camera da letto con bagno, cabina armadio e zona studio/conversazione.

Le stanze da letto sono servite da balconi e vi è anche un secondo ampio terrazzo con uscita dal disimpegno vicino l'ingresso. *(Vedi allegato 6.1)*

L'appartamento è rifinito con materiali di prima scelta, i pavimenti sono in cotto verniciato ed intarsi tipo mosaico nella zona giorno, in legno (parquet) nella zona notte. I bagni sono in ceramica e in buono stato di conservazione.

Gli infissi interni sono in legno di noce, alcune nella zona giorno, a doppio battente. In cucina la porta è del tipo a soffietto in legno scuro.

Il portone d'ingresso è in legno bugnato a doppio battente.





Gli infissi esterni sono in alluminio scuro.

L'impianto idrico, fognante ed elettrico sono regolarmente funzionanti e rispettano le norme igienico-sanitarie vigenti.

L'impianto di riscaldamento è autonomo. Vi è una macchina per l'area condizionata nella stanza da pranzo.

L'appartamento è in buono stato di conservazione. *(vedi allegato 2)*

Alla cantina/posto auto, attualmente adibita a deposito esclusivo del sub 38, si accede, a piedi dal vano scala B, scendendo dal piano terra al S.I. Appare priva di rifiniture e pavimenti. Ha doppio ingresso uno per la cantina e l'altro per il posto auto, le due parti sono comunque comunicanti. L'uscita carrabile è in via Cristoforo Colombo. *(vedi allegato 6.2)*

**L'immobile oggetto di stima viene individuato catastalmente al Foglio 16 particella 797 sub 38, Cat.A/2, classe 4, rendita € 1.491,27 di vani 17,5 così distribuito:**

**- zona giorno**

ampia entrata + disimpegni, studio, soggiorno, pranzo, cucina, dispensa, bagno, lavanderia;

**- zona notte**

letto singola con bagno, letto matrimoniale con bagno, letto singola con bagno, letto matrimoniale con bagno, letto padronale con bagno, soggiorno/studio/conversazione;

**Per un totale di mq 455**

**Superficie balconi e terrazze mq.160**

**Superficie Totale mq. 615**

**La cantina/posto auto viene identificato catastalmente al foglio 16 particella 797 sub 46, Cat.C/6 (autorimesse), rendita € 72.51 di mq. 49 di cui 39 calpestabili, attualmente adibita a deposito esclusivo dell'appartamento.**

**I dati sopra citati corrispondono con i dati riportati nell'atto del pignoramento *(vedi allegato3)***

*Allegato 2 – Documentazione Fotografica*

*Allegato 3 - Visure e Planimetrie Catastali*

*Allegato 6.1 Planimetria sub. 38*

*Allegato 6.2 planimetria sub. 46*



**Quesito c.**

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

Per lo svolgimento dell'incarico è stato effettuato idoneo sopralluogo e verifica, presso i beni oggetto di pignoramento, nonché presso gli uffici pubblici interessati rintracciando i dati e le notizie qui riportate:

- i beni oggetto di pignoramento sono intestati alla **Sig.ra**  
**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con quota proprietaria 1000/1000.**
- **Al catasto risulta variazione con aggiornamento planimetrico in data 08.04.2020 (n.4228.1/2020).** (vedi allegato 3)

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bianco risulta che l'immobile è stato costruito con concessione edilizia n. 1 del 9.01.1989. Vi è stata una variante con concessione edilizia n. 15 del 07.04.1993. (vedi allegato 4). E' presente inoltre la certificazione della conformità antisismica del piano cantinato e parziale piano attico prot. N. 12740 del 20.01.1993. (vedi allegato 4) e il certificato di collaudo statico dell'intero immobile prot. N. 2015 del 21.12.1992. (vedi allegato 4).

**Le planimetrie catastali aggiornate in data 08.04.2020 sono conformi alla situazione attuale.**

**Dalla verifica effettuata all'Ufficio tecnico del comune di Bianco non esiste alcun certificato di abitabilità o di usabilità.**

*Allegato 3- Visure e Planimetrie Catastali*

*Allegato 4*

- *Concessione edilizia e variante*
- *Conformità antisismica*
- *Collaudo Statico*

**Quesito d.**

*dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chiedi ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice*



*dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;*

L'immobile alla data del sopralluogo risulta intestato alla **Sig.ra** **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, con **quota proprietaria 1000/1000**. **L'appartamento è occupato dalla stessa Sig.ra** **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** **insieme alla propria famiglia**. La stessa dichiara che sull'appartamento non risultano contratti di locazione o altro e che la cantina/posto auto è utilizzata come deposito dallo stesso.

**Quesito e.**

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

Sull'immobile oggetto di stima non esistono vincoli o oneri di natura condominiale. **L'appartamento risulta coerente con la planimetria catastale aggiornata in data 08.04.2020.** (v. allegato 3)

**Quesito f.**

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

Dalle indagini effettuate i beni risultano liberi da vincoli storici, artistici o altro. Inoltre sono privi di finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

**Quesito 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;*

Nell'intero stabile non vi è un amministratore di condominio. Pertanto soprattutto le parti comune necessitano di manutenzione e pulizia. Sui beni, comunque non gravano debiti pregressi.

**Quesito h.**

*informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese*



*straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Non essendoci un amministratore di condominio ognuno provvede in piena autonomia alla gestione degli spazi comuni. Tuttavia, in corso di sopralluogo, alla mia domanda sul costo medio condominiale dell'appartamento oggetto di stima, la Sig.ra xxxxxxxx risponde che i condomini del vano scala B dividono in parti uguali la bolletta della luce e della manutenzione ordinaria delle parti comuni.

Non è possibile quantificare in maniera esatta le spese annue dei beni, considerando comunque la situazione condominiale e i costi dell'energia elettrica si può quantificare forfettariamente che le spese annue condominiale dei beni in questione si aggirano sui 150/180 €.

**Sul bene oggetto di pignoramento non gravano debiti pregressi.**

**Non esistono eventuali spese straordinarie già deliberate.**

*Allegato 5- Verbale di Sopralluogo*

**Quesito i.**

*verifichi se i beni pignorati 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 pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

**Non esistono sul bene pignorato nessun gravame da censo o uso civico.**

**Quesito j.**

*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 ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il*



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

**L'immobile non risulta abusivo** (v. Allegato 4).

**Quesito k.**

*dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;*

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bianco **non sono stati rinvenuti l'attestato di Certificazione Energetica e/o l'Attestato di Prestazione Energetica.**

**Quesito l.**

*determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, 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 BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);*



### **Criteri di stima**

Appartamento facente parte di un maggior fabbricato sito in Bianco (RC) via Pasquale Galluppi, al terzo piano fuori terra e cantina/posto auto con uscita carrabile in via Cristoforo Colombo:

- **appartamento individuato catastalmente al Foglio 16 particella 797 sub 38, Cat.A/2, classe 4, rendita € 1.491,27 di vani 17,5 così distribuito:**

- **zona giorno**

ampia entrata + disimpegni, studio, soggiorno, pranzo, cucina, dispensa, bagno, lavanderia;

- **zona notte**

letto singola con bagno, letto matrimoniale con bagno, letto singola con bagno, letto matrimoniale con bagno, letto padronale con bagno, cabina armadio, soggiorno/studio/conversazione;

**Per un totale di mq 455**

**Superficie balconi e terrazze mq.160**

**Superficie Totale mq. 615**

- **cantina/posto auto viene identificato catastalmente al foglio 16 particella 797 sub 46, Cat.C/6 (autorimesse), rendita € 72.51 di mq. 49 di cui 39 calpestabili, attualmente adibita a deposito esclusivo dell'appartamento.**

Il criterio estimativo che si reputa più idoneo visto il tipo di immobile è il metodo comparativo, partendo comunque dalla quotazione OMI, che riferita al primo semestre del 2021 definisce il prezzo del valore di mercato delle abitazioni di tipo residenziale da un min. di € 510,00 ad un max di € 730,00 al mq. e il prezzo del valore di mercato dei box auto da un min. di € 310,00 a un max di € 450,00 al mq.

Considerando inoltre, che gli immobili da stimare sono contraddistinte da differente identificativo catastale e di conseguenza due unità immobiliari "divise" con la possibilità di vendere anche separatamente, si ritiene giusto dividere la stima suddetta in n°. 2 lotti.



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: BIANCO

Fascia/zona: Centrale/VIA VITTORIA, VIA UMBERTO I, VIA GARIBALDI, VIA CONCORDIA, VIA FALLETTI, VIA GEMELLI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	510	730	L	1,9	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	460	680	L	1,6	2,2	L
Box	NORMALE	310	450	L	1,5	2,2	L
Ville e Villini	NORMALE	580	850	L	2,2	3,2	L

### Lotto 1

**Stima appartamento individuato catastalmente al Foglio 16 particella 797 sub 38, Cat.A/2, classe 4, rendita € 1.491,27 di vani 17,5**

Per calcolare ed esprimere il giudizio di stima si è tenuto conto della caratteristica dell'immobile ed in particolare l'ubicazione in zona centrale, il tipo di fabbricato nonché lo stato di manutenzione e conservazione. Anche se vi è un certo "abbandono" delle parti comuni dell'intero immobile e soprattutto del vano scale (B) che ci permette di arrivare all'appartamento oggetto di stima, lo stesso però è in buono stato di conservazione, ben rifinito con materiali di prima scelta, inoltre di notevoli dimensioni, quasi senza pari nel circondario per una zona così centrale. Inoltre proprio perché molto grande è dotato di tutti i confort, dispensa, lavanderia, 5 bagni, doppia terrazza e più balconi. Si è quindi considerata la possibilità di collocare sul mercato l'immobile oggetto della perizia, seguendo le quotazioni correnti in loco per fabbricati esistenti e con analoghe caratteristiche e dotazioni. Tenendo in considerazione tutti i parametri citati si è giunti alla determinazione del valore unitario per le varie parti dell'immobile come sotto specificato.

### Determinazione della superficie commerciale

Per la determinazione della superficie vendibile sono stati adoperati i seguenti coefficienti:



- le superfici coperte sono state computate con i seguenti criteri:
  - 100% delle superfici calpestabili;
  - 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
  - 100% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.
- le superfici scoperte sono state computate con i seguenti criteri:
  - 50% dei balconi (superficie scoperta)

## **PREZZO UNITARIO DI MERCATO**

### ***Premessa***

Nella stima si è assunto come valore unitario di comparazione la superficie in metri quadrati (mq.)

Il valore, considerando la quotazione OMI e da indagini effettuate in loco su beni simili a quelli oggetto di stima, viene identificato pari a **€ 650,00 al mq.**

## **STIMA DEL BENE**

**Quota 1000/1000 Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, sul diritto di proprietà relativo al bene:**

**Civile abitazione sita nel comune di Bianco (RC) in via Pasquale Galluppi scala B, int. 7, al terzo piano fuori terra, individuato catastalmente al Foglio 16 particella 797 sub 38, Cat.A/2, classe 4, prezzo al mq. € 650,00**

Sup. Coperta = mq 455\* 650 €/mq = € 295.750,00

Sup. Scoperta = mq 160\* 325 €/mq = € 52.000,00 (50% di € 650 pari a € 325)

**Sup. Coperta + Sup. Scoperta = € 298.750,00 + € 52.000,00 = € 347.750,00**

**Lotto 1 (sub 38)**

**Totale Prezzo € 347.750,00**

**Lotto 2**

**Stima cantina/posto auto identificato catastalmente al foglio 16 particella 797 sub 46, Cat.C/6 (autorimesse), rendita € 72.51 di mq. 49**





Per calcolare ed esprimere il giudizio di stima si è tenuto conto della caratteristica dell'immobile ed in particolare l'ubicazione in zona centrale, il tipo di fabbricato nonché lo stato di manutenzione e conservazione. Dalla visita effettuata in loco ma anche dalle foto (*allegato2*) si può dedurre che il bene oggetto di stima è privo di rifiniture, privo di pavimentazione. Si è così giunti alla determinazione del valore di mercato come sotto specificato.

### **Determinazione della superficie commerciale**

Per la determinazione della superficie vendibile sono stati adoperati i seguenti coefficienti:

- le superfici coperte sono state computate con i seguenti criteri:  
100% delle superfici calpestabili;

### **PREZZO UNITARIO DI MERCATO**

#### ***Premessa***

Nella stima si è assunto come valore unitario di comparazione la superficie in metri quadrati (mq.)

Il valore, considerando la quotazione OMI e da indagini effettuate in loco su beni simili a quelli oggetto di stima, viene identificato pari a **€ 310,00 al mq.**

### **STIMA DEL BENE**

**Quota 1000/1000 Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, sul diritto di proprietà relativo al bene:**

**Cantina/posto auto viene identificato catastalmente al foglio 16 particella 797 sub 46, Cat.C/6 (autorimesse), di mq 39 calpestabili.**

**Sup. Coperta Calpestabile = mq 39 \* 310 €/mq = € 12.090,00**

**Lotto 2(sub 46)**

**Totale Prezzo € 12.090,00**



**RIEPILOGO STIMA DEI BENI****Lotto 1**

Civile abitazione sita nel comune di Bianco (RC) in via Pasquale Galluppi scala B, int. 7, al terzo piano fuori terra, individuato catastalmente al Foglio 16 particella 797 sub 38, Cat.A/2, classe 4

**Totale Prezzo € 347.750,00**

**Lotto 2**

Cantina/posto auto viene identificato catastalmente al foglio 16 particella 797 sub 46, Cat.C/6 (autorimesse), di mq 39 calpestabili.

**Totale Prezzo € 12.090,00**

**Quesito m.**

*per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;*

*allegato 6 – 6.1 – 6.2*

**Quesito n.**

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

La vendita degli immobili non è soggetta a IVA, perché i beni esecutivi sono di proprietà di persona fisica e non di operatori commerciali, ma è soggetta alle imposte di registrazione: registro – bollo – ipoteca – catastale – tributi speciali e tutto ciò che è previsto dalla legge vigente, tutti da calcolare dopo la definizione del prezzo di vendita.



## **Conclusioni**

**Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti posti, si ringrazia per la fiducia accordata rimanendo a disposizione del G.E. per fornire i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.**


Il Consulente tecnico d'Ufficio  
(*arch. Maria Carmela Alvaro*)



# **ALLEGATO 1**

## **DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE**



		<b>Ispezione Ipotecaria</b>	
Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare		Data 31/01/2022 Ora 11:37:50 Pag. 1 - Segue	
<b>Ispezione telematica</b> per immobile Richiedente MCCNDR		Ispezione n. T137553 del 31/01/2022	
<b>Dati della richiesta</b>			
Immobile:	Comune di BIANCO (RC) Tipo catasto: Fabbricati Foglio: 16 - Particella 797 - Subalterno 38		
Ulteriori restrizioni:	Nessuna		
<b>Situazione aggiornamento</b>			
Periodo informatizzato dal	24/03/1992	al	28/01/2022
<b>Elenco immobili</b> Comune di BIANCO (RC) Catasto Fabbricati			
1.	Sezione urbana -	Foglio 0016	Particella 00797 Subalterno 0038
<b>Elenco sintetico delle formalita</b>			
1. TRASCRIZIONE del 30/05/1994 - Registro Particolare 7733 Registro Generale 8921 Pubblico ufficiale ALBANESE FRANCESCO MARIA Repertorio 30676 del 26/05/1994 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine			
2. TRASCRIZIONE del 29/04/1996 - Registro Particolare 4891 Registro Generale 5742 Pubblico ufficiale UFFIC. GIUDIZ. Repertorio 0 del 29/01/1996 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato immagine			
3. TRASCRIZIONE del 21/07/2004 - Registro Particolare 8724 Registro Generale 12127 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 458/2004 del 07/06/2004 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico			
4. ISCRIZIONE del 23/06/2009 - Registro Particolare 1738 Registro Generale 10694 Pubblico ufficiale FRANCESCO MARIA ALBANESE Repertorio 20961 del 30/06/1989 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Formalita di riferimento: Iscrizione n. 699 del 1989 Documenti successivi correlati: <ol style="list-style-type: none"> <li>Annotazione n. 752 del 12/04/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)</li> </ol>			





### Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di REGGIO CALABRIA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 31/01/2022 Ora 11:37:50  
Pag. 2 - Fine

---

#### Ispezione telematica

Ispezione n. T137553 del 31/01/2022

per immobile  
Richiedente MCCNDR

- 
2. Annotazione n. 312 del 28/01/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
  3. Annotazione n. 315 del 28/01/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
  4. Annotazione n. 318 del 28/01/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
  5. Annotazione n. 1322 del 07/10/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)



**Allegato 2**

**Documentazione Fotografica**

Il C.T.U

arch. Maria Carmela Alvaro



Foto n. 1 – Ingresso Stabile via Pasquale Galluppi



Foto 2 - Portone d'ingresso appartamento sub 38





Foto 3 - Disimpegno appartamento



Foto 4 - Soggiorno



Foto 5 e 6 – Sala da Pranzo



Foto 7 e 8 – Veranda zona giorno





Foto 9– Cucina





Foto 10– Studio



Foto 11 – Veranda n. 2



Foto 12– Camera da letto matrimoniale con bagno



Foto 13– Letto con Bagno



Foto 14- Bagno



Foto -15 Camera da letto con bagno



Foto 16–Bagno





foto 17–soggiorno/ludoteca



Foto 18 – 19 Studio/conversazione



Foto 20- Bagno



Foto 21-22 Cantina/posto auto sub. 46



## **ALLEGATO 3**

### **Visure e Planimetrie Catastali**





Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 11/10/2021

Data: 11/10/2021 - Ora: 11.25.14 Segue  
Visura n.: T131375 Pag.: 1

Dati della richiesta

Soggetto individuato

Terreni e Fabbricati siti nel comune di BIANCO (Codice: AS43) Provincia di REGGIO DI CALABRIA

### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di BIANCO (Codice AS43) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbani	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		16	797	48			A/2	4	17,5 vani	Totale: 476 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 455 m <sup>2</sup>	Euro 1.491,27	VIA PASQUALE GALLOPPI piano: 3 numero: 7 scala: B: VARIAZIONE del 08/04/2020 protocollo n. RC0025772 in atti del 08/04/2020 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 428/1/2020)	Annotazione Utilità comuni
2		16	797	46			C/6	2	39 m <sup>2</sup>	Totale: 45 m <sup>2</sup>	Euro 72,51 L. 140.400	VIA CRISTOFORO COLOMBO piano: 51; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Utilità comuni

Immobile 1: Annotazione: di studio: correzione su dati metrici del protocollo nrc0077250/2016

Totale: vani 17,5 m<sup>2</sup> 39 Rendita: Euro 1.563,78

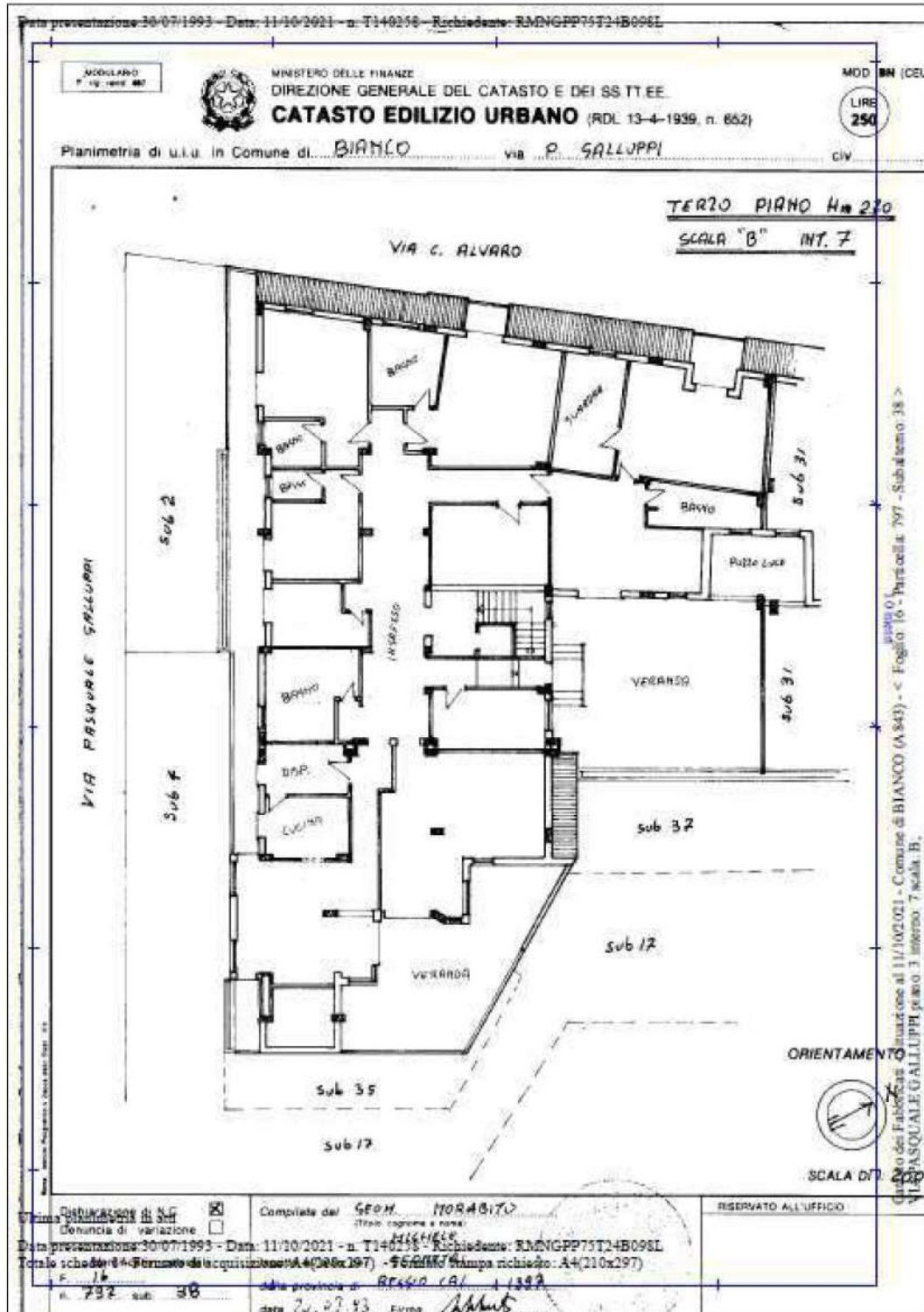
Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	ISCRIZIONE (AUTO PUBBLICO) del 26/05/1994 (Volura in atti del 22/07/1997 / registrazione n. 3909/6 Rogante: ALBANESE Sede: REGGIO DI CALABRIA.Registrazione: COMPREVENIENDA (n. 4683/1/1994)		(1) Proprietà, per 1000/1000

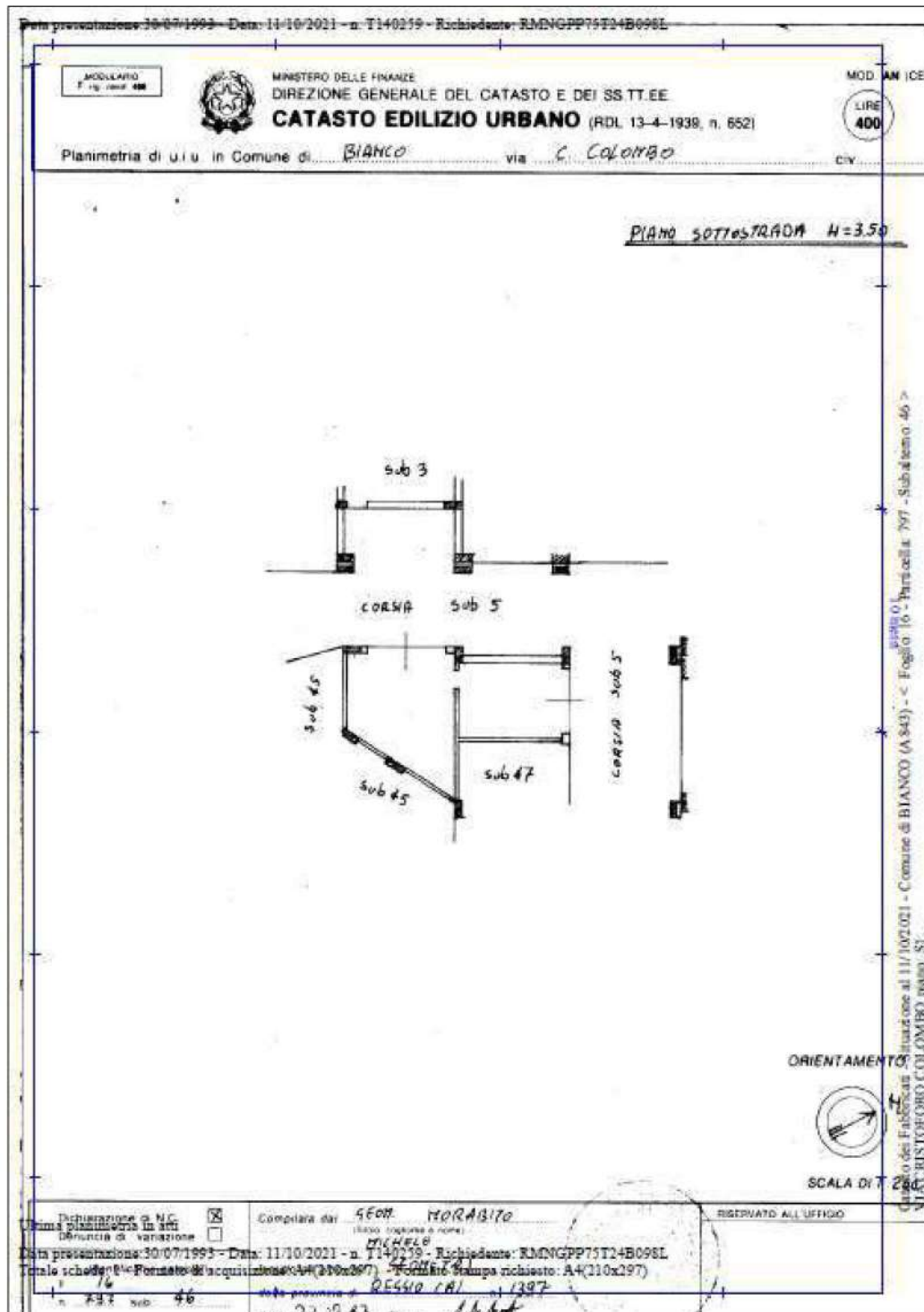
Unità immobiliari n. 2

Tributi erariali: Euro 0,90

Planimetria Sub 38



Planimetria Sub 46





## **ALLEGATO 4**

**Documentazione Tecnica degli immobili oggetto di stima**





# COMUNE DI BIANCO

PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

Concessione N. 1/89

## IL SINDACO

VISTA la domanda in data 03/5/1988

presentata dal

Signor

nat. \_\_\_\_\_

e residente a \_\_\_\_\_

registrata il 03/5/1988

al Prot. Gen. N. 2454

con la quale viene richiesta la CONCESSIONE per l'esecuzione di UN FABBRICATO IN c.n. A TRE PIANI P.T. OLTRE PIANO INTERRATO E PIANO ATTICO

lungo la vis. C. COLOMBO

di questo centro abitato, in catasto al foglio N. 16

e Part. 707-709-710-514;

VISTO il progetto allegato alla domanda stessa, e firma del Ingegnere \_\_\_\_\_

VISTO il parere dell'Ufficiale Sanitario in data 03/6/88;

VISTO il parere espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 03/6/88;

VISTA la deliberazione Consiliare n. 56 del 4 - 12 1977, con la quale è stata stabilita l'incidenza degli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art. 6 della legge 28 - 1 - 1977 n. 10;

VISTO il Regolamento Edilizio comunale, di Igiene e di Polizia Urbana;

VISTA la legge 2 - 2 - 1974 n. 84 e D.M. 3 - 3 - 1975;

VISTA la legge 5 - 11 - 1971 n. 1088;

Visto il P.O. rilasciato dal GENIO CIVILE di R.C. in data 2/12/88 n. 12624;

VISTA la legge 30 - 8 - 1973 n. 74 e successive n. 28 del 18 - 5 - 77;

PRESO ATTO che \_\_\_\_\_ richiedente dichiara di essere proprietario \_\_\_\_\_ del suolo (o dell'immobile), ovvero di avere il necessario titolo alla Concessione.

VISTO che \_\_\_\_\_ richiedente dovrà versare il contributo di cui all'art. 5-6 della legge 28/1/1977 n. 10, corrispondente alla incidenza degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione a ente l'importo rispettivo di L. 14.762.670 e L. 39.010.300;

\*Legge 10/77 art. 5-5; **DISPONE**

al Sig. \_\_\_\_\_

nat. \_\_\_\_\_

e residente a \_\_\_\_\_

la Concessione alle condizioni espresso indicate e fatti caly i diritti sui terzi per l'esecuzione del lav. /

✓ cui in premessa, in conformità al progetto che si allega quale parte integrante del presente atto

OBBLIGHI E RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario, all'atto della presente Concessione, versa alla Tesoreria Comunale la somma di £.13.443.242 di cui £.3.690.667 Irata O.U. £.9.752.575 1°rata Costo Costruz

I lavori dovranno essere iniziati entro un anno dalla data di rilascio della presente Concessione e le opere dovranno essere rese agibili e abitabili entro tre anni dalla data di esecuzione.

L'incosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione.

Anche l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stesse sia in contrasto, comporta la decadenza della Concessione, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengono completati entro tre anni dalla data di inizio.

Il termine per l'ultimazione dei lavori potrà essere prorogato eccezionalmente se durante la esecuzione dei lavori sopravvengono fatti estranei alla volontà del concessionario, opportunamente documentati.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, ed eventualmente prorogati, il Concessionario dovrà presentare istanza diretta ad ottenere una nuova Concessione per la parte non ultimata.

L'inizio dei lavori deve essere comunicato al Comune dal titolare della Concessione e constatato mediante sopralluogo da parte del Tecnico comunale che ne redige apposito verbale.

Dove, del pari, essere comunicata dal titolare la data di ultimazione dei lavori.

Il titolare della Concessione, il Direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi, sono responsabili della inosservanza così della norme di legge e Regolamenti comunali, come dalle modalità esecutive fissate nella Concessione.

Il titolare della Concessione si obbliga alla esecuzione delle prestazioni ed all'osservanza di tutte le prescrizioni contenute nella presente Concessione.

L'inosservanza comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.

Bianco, li 09-1-1989

IL SINDACO

IL MESSO COMUNALE  
Il sottoscritto Popol di aver notificato la presente al Sig. Popol in data 19-1-89 copia in mano di Popol

- \* Prescrizioni: Visto che gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione determinati rispettivamente in £.14.762.670 e £.39.010.300 dovranno pagarsi in quattro rate semestrali di £.3.690.667 e £.9.752.575 cadavva.
- Vista la bolletta della T.C. N.1 del 4/1/89 comprovante il pagamento delle prime rates
- Le rimanenti somme di £.11.072.001 e £.29.257.716 sono garantite mediante Polizze Fidejussorie.-

REGIONE CALABRIA  
Assessorato ai Lavori Pubblici  
UFFICIO DEL GENIO CIVILE  
REGGIO CALABRIA

COMUNE DI BIANCO  
 12 DIC. 1988  
 Protocollo N. 6846  
 Cat. 3 348 Rep.  
 e p. c.

Reggio Cal. 2 DIC. 1988

AL SINDACO DEL COMUNE DI

BIANCO

Protocollo N. 12624 sez. 2 bil. 3 Rep.  
 Allegati N. \_\_\_\_\_ copie progetto  
 Visto comm. Edil. N. \_\_\_\_\_ in data 3.6.88  
 Concessione Edil. N. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_

**RACCOMANDATA**

**OGGETTO:** Legge 2-2-1974 n. 64 e norme tecniche relative alle costruzioni sismiche: D. M. 24 gennaio 1986 e D. M. 21-1-1981.

**Autorizzazione per l'istito dei lavori di costruzioni di quattro corpi di fabbrica in c.a. a tre piani fuori terra oltre piano seminterrato e piano attico**

alla Ditta in indirizzo.

Si trasmette, munito del visto di questo Ufficio ai sensi dell'art. 18 della Legge 2-2-1974 n. 64, l'unito progetto relativo alle opere indicate in oggetto, da realizzarsi in territorio di codesto Comune, Via C. Colombo, con preghiera di consegnarlo alla Ditta interessata, dopo aver preso nota ai sensi dell'art. 19 della legge succitata.

Progetto redatto da ing. Francesco Galluccio  
 Relazione geotecnica redatta da " "  
 Relazione geologica redatta da " "  
 Calcoli statici redatti da " "  
 Direttore dei lavori " "  
 Esecuzione dei lavori: *in economia* /

Alla Ditta suddetta, cui la presente è diretta per conoscenza, si precisa che l'esecuzione dei lavori resta subordinata al rilascio della concessione edilizia, ai sensi della legge 17 Agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.

Si precisa che la presente autorizzazione viene rilasciata, sulla base degli elaborati tecnici esibiti, ai soli effetti della rispondenza alle norme tecniche di edilizia antisismica.

Al Comune compete, quindi, l'accertamento della conformità del progetto in parola a tutte le norme urbanistiche, ai vincoli, ai divieti, a limitazioni e prescrizioni contemplate soprattutto negli art. 8, 17, 18 e 19 della legge 6 Agosto 1967 n. 765 e successive disposizioni, nonché legge regionale sulla protezione delle coste 30 Agosto 1973 n. 14 e successive modificazioni ed integrazioni e facendo salvi i diritti di terzi.

La presente autorizzazione <sup>vincola</sup> il costruttore dagli obblighi previsti dall'art. 4 della legge 5 novembre 1971 n. 1086, fermo restando gli obblighi di cui agli artt. 6 e 7.

si prescrive che tra i corpi di fabbrica venga realizzato il giunto tecnico

ja/

IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO  
 (Dott. RODINE FERRACCI)  
 DIRIGENTE DELL'UFFICIO  
 IN FUNZIONE  
 (Geom. G. V. ...)



# COMUNE DI BIANCO

PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

Concessione N. 15/93

## IL SINDACO

VISTA la domanda in data 05/11/1989 presentata dal  
 Signor [REDACTED]  
 nel [REDACTED]  
 residente a [REDACTED] via [REDACTED]  
 registrata il 10/11/1992 al Prot. Gen. N. 6286, con la quale viene richiesta  
 la CONCESSIONE per l'esecuzione di VARIANTE ALLA COND. EDILIZIA N.1/89 del  
09/1/1989  
 lungo la via C. COLOMBO di questo centro abitato, in catasto al foglio N. 19  
 e Part. 707/709/710/514

VISTO il progetto allegato alla domanda stessa, a firma del Ingegnere F. SCO GALLUCCIO  
Geometra

E. D. I. A.

VISTO il parere dell'Ufficiale Sanitario in data 03/5/1988;  
 VISTO il parere espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 12/1/1993;  
 VISTA la deliberazione Consiliare n. 56 del 4 - 12 1977, con la quale è stata stabilita l'incidenza  
 degli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art. 5 della legge 28 - 1 - 1977 n. 10;  
 VISTO il Regolamento Edilizio comunale, di Igiene e di Polizia Urbana;  
 VISTA la legge 2 - 2 - 1974 n. 64 e D. M. 3 - 3 - 1975;  
 VISTA la legge 5 - 11 - 1971 n. 1086;  
 VISTA la legge 30 - 8 - 1973 n. 14 e successive n. 28 del 18 - 5 - 77;

PRESO ATTO che [REDACTED] richiedente dichiara di essere proprietario [REDACTED] del suolo (o dell'immobile),  
 ovvero di avere il necessario titolo alla Concessione;

§ VISTO che [REDACTED] richiedente ha versato il contributo di cui all'art. 5 della legge 28 - 1 - 1977 n. 10,  
 corrispondente alla incidenza degli oneri di urbanizzazione, avente l'importo di L. 13.443.242  
 versati alla Tesoreria comunale con bollette N. 01 del 04/1/1989  
 Visto il Cert. di conformità legge 2/2/74 n.64 dal Genio Civile di R.C.  
 datato 20/1/93 n.12740 **DISPONE**

el Sig. [REDACTED]

nel [REDACTED]

il residente a [REDACTED] via [REDACTED]

la Concessione alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti dei terzi per l'esecuzione dei lavori  
 di cui in premessa, in conformità al progetto che si allega quale parte integrante del presente, atto.

OBBLIGHI E RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario, all'atto della presente Concessione, versa alla Tesoreria Comunale la somma di £. 13.443.742 di cui £. 3.690.667 O.U. e £. 9.752.573 1<sup>a</sup> data Costo Cost.

I lavori dovranno essere iniziati entro un anno dalla data di rilascio della presente Concessione e le opere dovranno essere rese agibili e abitabili entro tre anni dalla data di esecuzione.

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione.

Anche l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, comporta la decadenza dalla Concessione, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengono completati entro tre anni dalla data di inizio.

Il termine per l'ultimazione dei lavori potrà essere prorogato eccezionalmente se durante la esecuzione dei lavori sopravvengono fatti estranei alla volontà del concessionario, opportunamente documentati.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, ed eventualmente prorogati, il Concessionario dovrà presentare istanza diretta ad ottenere una nuova Concessione per la parte non ultimata.

L'inizio dei lavori deve essere comunicato al Comune dal titolare della Concessione e constatato mediante sopralluogo da parte del Tecnico comunale che ne redige apposito verbale.

Deve, del pari, essere comunicata dal titolare la data di ultimazione dei lavori.

Il titolare della Concessione, il Direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi, sono responsabili della inosservanza così delle norme di legge e Regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella Concessione.

Il titolare della Concessione si obbliga alla esecuzione delle prestazioni ed all'osservanza di tutte le prescrizioni contenute nella presente Concessione.

L'inosservanza comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.

Bianco, n. 07 APR 1993

VISTO: per la pubblicazione  
 IL SINDACO

Prescrizioni:

IL SINDACO

IL SINDACO

§ Rimane da pagare la complessiva somma di £. 40.329.726 di cui £. 11.072.001 per Oneri Urbanizzazione e £. 29.257.725 per Costo Costruzione.-

07 APR 1993

IL SINDACO



REGIONE CALABRIA  
Assessorato ai Lavori Pubblici  
**UFFICIO DEL GENIO CIVILE**  
REGGIO CALABRIA

OGGETTO: Legge 2-2-1974 n. 64 - Certificato di rispondenza dell'opera alle norme sismiche.

Costruzione fabbricato sito nel Comune di Bianco

Via \_\_\_\_\_

Ditta \_\_\_\_\_

- Vista l'istanza della Ditta suddetta; acquisita al protocollo di questo Ufficio col N. 12740 in data 12.12.1987 ~~1992~~;
- Visto il progetto a firma ~~ing. Francesco Galluccio~~ ing. Francesco Galluccio ~~cantinato e attico~~ cantinato e attico relativo alla ~~costruzione di un fabbricato a~~ quattro corpi di ~~tre piani, oltre cantinato e attico~~, per il quale questo Ufficio ha rilasciato nulla osta alla costruzione con nota N. 12624 in data 2.12.1988;
- Considerato che la costruzione, a norma dell'art. 2 della Legge 5-11-1971 n. 1086 è stata diretta da un Professionista iscritto all'Albo Professionale e precisamente dall'ing. Galluccio Giuseppe;
- Visto l'esito favorevole del certificato di collaudo statico delle strutture dell'edificio redatto dall'ing. Antonino Romeo ai sensi dell'art. 7 della citata Legge 5-11-1971 n. 1086; depositato a questo Ufficio in data 21.12.1992;
- Considerato che da accertamenti eseguiti sopralluogo da un Funzionario di questo Ufficio è risultato che il fabbricato risponde alle previsioni del progetto di cui sopra salvo lievi modifiche entro i poteri discrezionali della Direzione dei lavori e che non sono emerse violazioni alle norme contenute nella legge 2-2-1974 n. 64;
- Vista la predetta Legge 2-2-1974 n. 64;

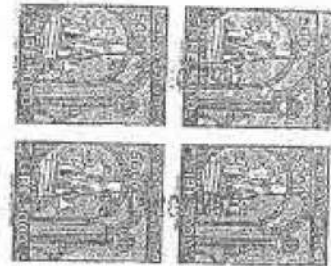
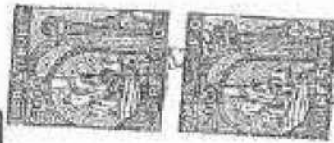
S I C E R T I F I C A

che il fabbricato sito in Bianco Via C.Colombo  
di proprietà \_\_\_\_\_ costituito da quattro  
piani fuori terra, oltre piano cantinato e parziale piano attico  
realizzato in conformità al progetto sopra indicato risponde alle norme di edilizia antisismica di cui alla legge 2-2-1974 n. 64.  
Prot. N. 12740 Reggio Cal. Il \_\_\_\_\_

20 GEN 1993

IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO  
(Ing. B. Verucchi)





CERTIFICATO DI COLLAUDO  
( art. 7 Legge 5.11.1971 n. 1086 )

LAVORI: di costruzione di un fabbricato in cemento armato a tre piani fuori terra oltre piano seminterrato e piano attico, composto da quattro corpi di fabbrica in aderenza ed ubicato in fregiate alla Via C.Colombo del Comune di Bianco (RC).-

DITTA PROPRIETARIA [REDACTED]

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA : dott.ing. Francesco Galluccio

CALCOLI STRUTTURALI : dott.ing. Francesco Galluccio

DIREZIONE LAVORI : dott.ing. Francesco Galluccio

LAVORI IN ECONOMIA

A) NOMINA COLLAUDATORE :

In seguito ad apposita richiesta in data 14.9.1992 da parte del signor [REDACTED] amministratore unico della [REDACTED] l' Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria segnalava in data 14.9.1992 prot. 1566/92 una terna di professionisti tra i quali e' stato prescelto il sottoscritto dott. ing. Antonino Romeo, iscritto dal 19.5.1974 con il n. 646, libero professionista con studio tecnico in Reggio Calabria Via Pio XI trav. I n.6, che ha accettato l'incarico.

## B) DESCRIZIONE DELLE OPERE DA COLLAUDARE :

Il progetto delle opere da collaudare ha conseguito la Concessione Edilizia Comunale n.1/89 del 5.1.1989 e prevede la costruzione di un fabbricato in cemento armato per uso di civile abitazione e negozi ubicato per tre lati in freggio a via cittadina e, per il quarto lato, parte in aderenza ad edificio esistente e parte in ritiro rispetto ai confini di proprietà.

L'edificio presenta il piano seminterrato destinato a garages e cantine, il pianterreno a negozi, il primo piano parte a negozi e parte ad appartamenti per civile abitazione, il secondo piano ed il piano attico interamente destinati ad uso abitativo.

Le strutture portanti previste in progetto sono in conglomerato cementizio armato e consistono in travi e pilastri intelaiati, formanti reticoli spaziali chiusi in senso longitudinale e trasversale, tamponati orizzontalmente da solai latero cementizi e verticalmente da muratura di mattoni.

## C) ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE PRESENTATA AI SENSI DELLA LEGGE 1086/71:

Gli elaborati presi in esame sono:

- a) Progetto architettonico;
- b) Relazione di calcolo e relazione sulle fondazioni;
- c) Grafici esecutivi delle carpenterie e delle armature;
- d) Nulla Osta n. 12624 del 2.12.1988 rilasciato dal Genio Civile di Reggio Calabria;
- e) Relazione illustrativa sui materiali da adottare nella costruzione (allegata alla copia di progetto depositata ai sensi dell'art. 4 della legge presso il Genio Civile di Reggio Calabria contestualmente al rilascio del Nulla Osta ed in pari data e protocollo);
- f) Relazione finale del direttore dei lavori (depositata ai sensi dell'art. 6 della legge in data 14.9.1992 prot. 1829, dalla quale risulta che i lavori strutturali sono stati ultimati in data 25.7.1992);

Sulla scorta dei documenti sopraelencati il sottoscritto accertava la rispondenza delle opere in progetto alle disposizioni riguardanti procedimenti di calcolo, entità dei sovraccarichi e tassi di lavoro dei materiali impiegati nella costruzione.

D) VISITA DI COLLAUDO :

L' anno millenovecentonovantadue il giorno ventisei del mese di novembre, in Bianco ed alla Via C. Colombo, alla presenza del Direttore dei Lavori e dell' Amministratore unico della [REDACTED] signor [REDACTED] il sottoscritto ingegnere collaudatore ha proceduto alle operazioni di collaudo di cui in narrativa.

E) RISULTATO DELLA VISITA :

Alla data odierna l'edificio si presenta interamente realizzato per quanto riguarda le strutture e gli impianti e rifinito solo relativamente al primo, secondo e terzo piano; mentre sono ancora allo stato di rustico non tramezzato il pianterreno ed il piano seminterrato.

La struttura ispezionata risulta edificata in quattro corpi di fabbrica realizzati in aderenza con l' adozione dei prescritti giunti tecnici.

Sono state ovunque rispettate le dimensioni trasversali delle singole membrature costituenti le varie parti del complesso e gli interassi tra i pilastri.

Le opere ispezionate risultano di buona esecuzione, con completa ricopertura delle armature metalliche e quindi prive di difetti che denuncino cattiva esecuzione.

Si e' provveduto ad effettuare, in contraddittorio, numerose misurazioni, unite a saggi saltuari nelle membrature ancora non ricoperte da intonaco, riscontrando ovunque la corrispondenza tra le sezioni realizzate e le armature poste in opera con quelle riportate negli allegati progettuali.



Per come già segnalato dal Direttore dei Lavori nella relazione a strutture ultimate, sono state apportate al piano attico alcune modifiche strutturali.

Le verifiche effettuate confermano quanto dichiarato dallo stesso Direttore dei Lavori, ossia che sono state apportate al progetto in fase esecutiva le seguenti variazioni:

- Nel corpo di fabbrica indicato con la sigla RC MARE:

Non si sono realizzati i pilastri indicati con i numeri 22 e 25, nonché le travi colleganti i pilastri 22-26, 22-21, 22-25, 25-21 e 25-28 e, conseguentemente, la parte di copertura a tetto portata dalle travi stesse.

- Nel corpo di fabbrica indicato con la sigla RC MONTE:

Non si sono realizzati i pilastri indicati con i numeri 1 e 5, nonché le travi colleganti i pilastri 1-2, 1-6, 6-7 e 6-11 e la parte di copertura a tetto portata dalle travi stesse.

- Nel corpo di fabbrica indicato con la sigla CZ MONTE:

Non si è realizzato il pilastro d'angolo lato RC e Mare, nonché le due travi che lo collegavano ai pilastri successivi e la conseguente parte di copertura a tetto.

A tale proposito lo scrivente ingegnere collaudatore condivide pienamente quanto asserito dal direttore dei lavori nella relazione a strutture ultimate, ovvero che le modifiche apportate - tutte nel segno di una diminuzione del calcolato ed autorizzate - interessano in modo molto marginale la statica dei singoli corpi di fabbrica cui appartengono e cioè la considerazione della mole e della complessità degli stessi.

La mancata realizzazione delle sopra elencate parti di struttura non altera, pertanto, in alcun modo le previsioni di calcolo ed il modello statico di comportamento ipotizzato, rappresentandone, anzi, una modifica a vantaggio della sicurezza.

F) RELAZIONE E CERTIFICATO DI COLLAUDO :

Tutto ciò premesso il sottoscritto Collaudatore

V I S T O

- Che sono state ottemperate le prescrizioni regolamentari vigenti in materia di esecuzione di opere in cemento armato ed a struttura metallica;

- Che sono stati effettuati, per il conglomerato, i prelievi prescritti e che le relative prove di rottura a compressione, eseguite presso il laboratorio autorizzato [redacted] di Reggio Calabria e registrate con i numeri [redacted] in data 27.7.1992, hanno dato esito positivo, giustò quanto risultante dall'esame della relazione a strutture ultimate cui risultano allegate;

#### CONSIDERATO

- Che, per quanto è stato possibile accertare con l'indagine di cui sopra, le opere eseguite rispondono alle buone regole dell'arte con il rispetto di tutte le norme tecniche e del progetto, salvo le variazioni apportate, comunque ininfluenti e rientranti nel potere discrezionale della direzione dei lavori;

- Che le sollecitazioni unitarie risultanti dai calcoli statici esecutivi sono contenute entro i limiti regolamentari in relazione alla classe impiegata per la confezione del calcestruzzo ( $R'_{bk} = 250$ ) ed al tipo di acciaio impiegato per le strutture armate (FeB32A);

- Che la direzione dei lavori ha dichiarato che la classe del calcestruzzo ed il tipo di acciaio impiegati nella costruzione sono rispondenti a quelli previsti dai calcoli esecutivi depositati;

- Che la direzione dei lavori ha altresì dichiarato che sono state eseguite le necessarie indagini sulla capacità portante del terreno di fondazione e che la stessa ne ha ritenuta idonea la profondità raggiunta e le sollecitazioni sul piano di posa;

- Che dal buon esito della visita di collaudo si deducono soddisfacenti elementi per certificarne la stabilità;

#### CERTIFICA

che le strutture portanti presenti nell'edificio oggetto del collaudo, sito nel Comune di Bianco, di proprieta' della [REDACTED], progettato ed eseguito a tre piani fuori terra oltre piano seminterrato e piano attico, da destinare parte a negozi e parte a civile abitazione, sono collaudabili, come in effetti col presente certificato

COLLAUDA

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

Reggio Calabria 26.11.1992

LA DIREZIONE DEI LAVORI

LA SOCIETA' PROPRIETARIA

[REDACTED]

[REDACTED]

IL COLLAUDATORE

ALDO PROVINCIALE INDI

[REDACTED]

REGIONE CALABRIA  
UFFICIO DEL DOTT. CIVILE

Visto: SI  
N. 2015

[REDACTED]

senza della  
21 DIC. 1992



## **ALLEGATO 5**

### **Verbale di Sopralluogo**



Consulenza Tecnica d'Ufficio Procedimento U. 32/2004 (25/36)

Verbale di sopralluogo

Il giorno 22 del mese di gennaio dell'anno duemilaventidue (2022) alle ore 16.00, in Bianco dopo aver ricevuto invito delle parti, si ritrovano sul posto in via Foscolo Galluzzi al piano Terzo, scala B, in T.F. i signori:

[redacted] con

[redacted] in qualità di esecutore del C.T.U. oltre al coesecutore C.T.U. arch. Maria Carmela Alvaro.

Alle presenza continua degli intervenuti si procede alle visite dell'immobile.

Dell'ingresso principale si procede verso il salone, l'appartamento appare in buone condizioni, i perimetri sono in ottimo stato con alcuni intarsi di diversa estensione.

Gli infissi esterni sono in alluminio nero con vetro antiriflesso, mentre gli infissi interni sono in legno di noce alcuni doppio battente, altri come nelle zone notte e nei bagni ad unico battente.

I bagni sono in ceramica, in buono stato di conservazione.

Nel locale abita la signora [redacted] con alcuni dei figli.

Nel condominio non vi è un esecutore.

L'appartamento è fornito di impianto solare termico.

Il presente verbale viene chiuso alle ore 18:25

letto, confermato e sottoscritto, dai presenti.

[redacted]




**Allegato 6 - Elaborati Grafici: Inquadramento Territoriale**

**Allegato 6.1 - Elaborati Grafici: Pianta sub 38**


**Allegato 6.1 - Elaborati Grafici: Pianta sub 46**




**ALLEGATO N° 6 - Inquadramento Territoriale**  
**Consulenza Tecnica d'Ufficio Proc. 32/2004**  
**C.T.U. arch. Maria Carmela Alvaro**

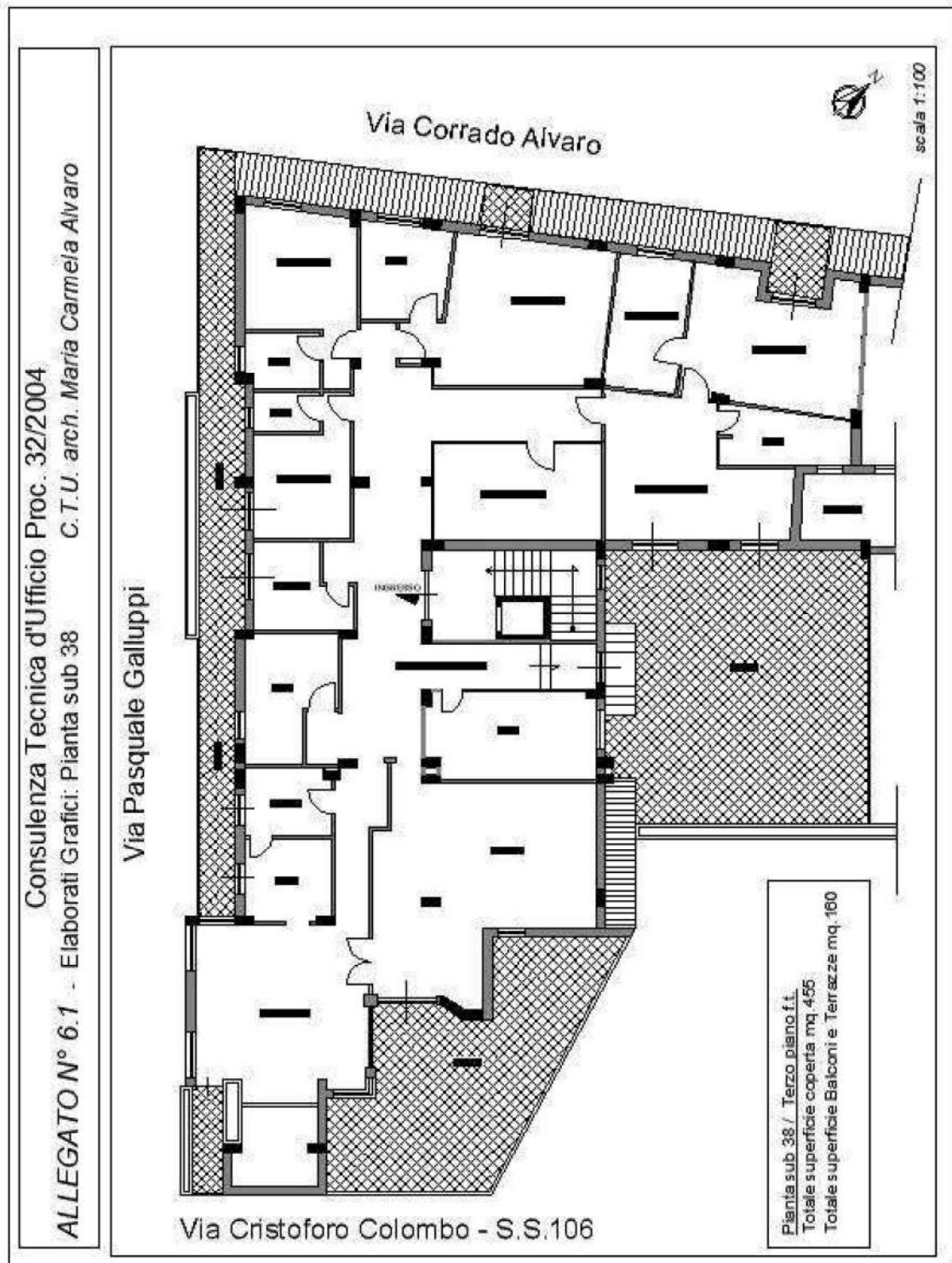


Comune di Bianco : *Zona Residenziale di Tipo "BI"*



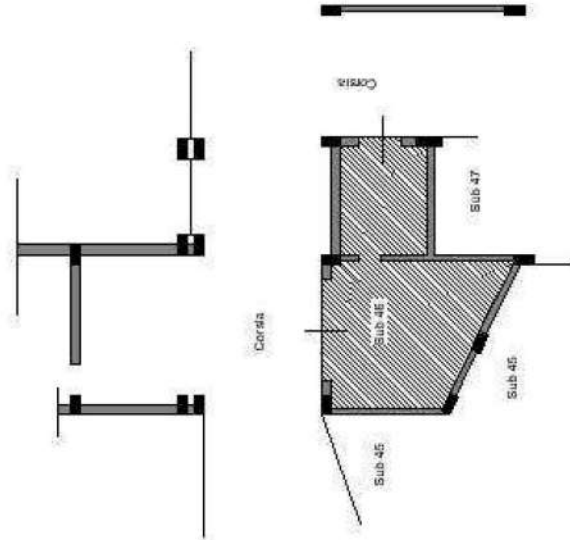
Stralcio Foglio di Mappa n° 16 - Particella 797





Consulenza Tecnica d'Ufficio Proc. 32/2004  
C.T.U. arch. Maria Carmela Alvaro

ALLEGATO N° 6.2 - Elaborati Grafici: Pianta sub 46



scala 1:100

Planimetria sub 46 - Piano Sottostrada  
Totale mq. 45 di cui 39 calpestabili