

TRIBUNALE DI LOCRI



PROCEDIMENTO CIVILE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 60/2021 RG ES

promosso da

[REDACTED]
rappresentata dallo Studio Legale [REDACTED]

(Avv. [REDACTED])

contro

[REDACTED]
rappresentata dallo Studio Legale [REDACTED]

(Avv. [REDACTED])

RELAZIONE DI CTU

(Rev. B)

Giudice Es.: Dr. Giuseppe CARDONA

Udienza: 18.01.2024

Ardore, 07.12.2023

Il C.T.U.

(ing. Salvatore G. COSENTINO)





TRIBUNALE DI LOCRI

Procedimento Civile di Esecuzione immobiliare (R.G.Es. n. 60/2021) promosso da [REDACTED]

SpA contro [REDACTED]

RELAZIONEDI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

I. Premessa

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Locri.

Con Provvedimento deliberativo della SV (Nomina R.G.Es. n. 60/2021 – Cron. n. 459/2022 del 23.06.2022), io sottoscritto Ing. Salvatore G. COSENTINO, residente in Ardore (RC) alla Contrada Signora Giulia snc, venivo autorizzato a depositare una Consulenza Tecnica d'Ufficio, relativa al Procedimento Civile promosso da "[REDACTED]" contro il sig. [REDACTED], finalizzata ad accertare il valore di mercato dei beni immobili pignorati alla Parte convenuta.

In data 23.06.2022, presso la Cancelleria Civile, io sottoscritto CTU, innanzi al Cancelliere, ho prestato il giuramento di rito con contestuale accettazione dell'incarico di CTU (Cron. n. 459/2022) ed ho preso atto dei quesiti formulati dal Giudice, riportati nel Provvedimento R.G.Es. n. 60/2021 del 18.06.2022, nonché della data di rinvio alla successiva Udiienza del 15.12.2022.

Venivo, quindi, autorizzato a redigere una CTU nella quale rispondere ai quesiti riportati nell'Ordinanza di cui sopra, e precisamente:

- a) prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità;
- b) descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza, o meno, con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- c) indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici, ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;
- d) dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla



- esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione o altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;*
- e) evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;*
 - f) indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;*
 - g) ...*
 - h) ...*
 - i) ...*
 - j) In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR del 06.06.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicante 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'art. 40, comma 6, della legge 28.02.1985 n. 47, ovvero dall'art. 46, comma 5 del DPR del 06.06.2001, 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 5 anni, ipotizzabile come necessario a tal 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 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;

m) per i fabbricati, redigga le piante planimetriche;

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

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Consultati i documenti presenti nel portale telematico *REGINDE* del PST Giustizia, ho preso preliminari contatti con il Comune di [REDACTED] (RC), con il Comune di [REDACTED] (RC) e con il Comune di [REDACTED] (RC), inviando una formale richiesta di documentazione che ho trasmesso, via PEC, rispettivamente, 08.09.2022, il 21.09.2022 ed il 21.09.22 (v. istanza allegata), finalizzata ad acquisire informazioni circa la documentazione autorizzativa relativa ai beni immobili in perizia, la loro destinazione, le persone che ne detengono la proprietà ed il possesso, nonché ogni altro dato ritenuto utile per il prosieguo del mandato ricevuto.

In data 27.09.2022 ho ricevuto, a mezzo PEC, un primo riscontro in merito all'istanza inoltrata dal sottoscritto, dall'Ufficio Tecnico del Comune di [REDACTED], nella persona del geom. [REDACTED], il quale mi invitava a recarmi presso lo stesso ufficio tecnico per ritirare copia della documentazione pertinente e necessaria alle indagini in perizia.

Con PEC in data 08.11.2022 l'ufficio Tecnico del Comune di [REDACTED], nella persona dell'arch. [REDACTED], dava riscontro all'istanza presentata, inviando copia dello strumento urbanistico ove ricadono le particelle interessate con una attestazione nella quale veniva riportato che le aree indicate sono identificate, dall'adottato PSC (*Piano Strutturale Comunale*), quale zona "E5 – aree che per la condizione morfologica, ecologica, paesistico-ambientale ed archeologica, non sono suscettibili di insediamento e le stesse sono soggette a vincolo idrogeologico (PAI) e paesaggistico-ambientale (ai sensi della legge 431/1985)".

Stante il mancato riscontro, all'istanza presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Locri, ho preso diretti contatti con il Responsabile del *Settore Urbanistica-Ambiente-Demanio*, Arch. [REDACTED], del Comune di [REDACTED] tramite cui ho potuto avere informazioni esaustive sugli immobili in perizia, attinte grazie all'accesso agli atti depositati presso l'Archivio del Comune, in data 02.01.2023.

Ho, inoltre, dato corso alle indagini presso l'Agenzia del Territorio di RC, finalizzate a verificare i nuovi riferimenti catastali degli immobili interessati, nonché ad acquisire



la documentazione catastale con particolare riferimento alle mappe, ove ricadono gli immobili in perizia, e le eventuali planimetrie catastali degli stessi immobili.

Avendo ritenuto preliminarmente necessario un sopralluogo, presso gli immobili oggetto di stima, al fine di poter svolgere il mandato affidato, ho preso contatti con la Parte convenuta, nella persona dell'ing. [REDACTED] con il quale fissavo un appuntamento, presso l'immobile pignorato, sito in [REDACTED] alla traversa I^ di via [REDACTED]), per l'inizio delle operazioni peritali ed il contestuale sopralluogo, per il 31.10.2022, alle ore 16.00.

Con i dati raccolti, detti inizio alle operazioni peritali, effettuando la visita di sopralluogo, alla data prefissata del 31.10.2022, alle ore 16.00, presso il predetto immobile, sito alla [REDACTED] del Comune di [REDACTED] (RC), come risulta dal Verbale di sopralluogo redatto in pari data (v. *Verbale I° sopralluogo*).

Nel corso del sopralluogo è stato constatato che l'immobile pignorato consiste in un capannone industriale con struttura metallica, tamponatura in blocchi di cemento e copertura in lastre di fibrocemento-amianto, al catasto censito d'ufficio con il [REDACTED]. In quella sede è stato effettuato un rilievo esterno, non avendo a disposizione le chiavi di accesso, nonché alcune riprese fotografiche.

Da un primo rilievo esterno è emerso che il capannone in perizia risulta far parte delle unità immobiliari urbane non censite all'Agenzia delle Entrate, pertanto, oggetto di attribuzione d'ufficio di rendita presunta (€ 433,82), afferente a fabbricati non ancora regolarizzati, attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10 del DL 78/2010, pertanto, necessita di regolarizzazione catastale.

Non avendo riscontrato alcuna documentazione ufficiale riguardante l'unità immobiliare in perizia, tra i dati resi disponibili e raccolti, ho preso nuovi contatti con il proprietario dei beni immobili pignorati, [REDACTED], al fine di avere informazioni esaustive a riguardo. Dovendo procedere alla regolarizzazione catastale del suddetto immobile e, stante la particolare difficoltà nella rilevazione strumentale del manufatto, dovuta alla tipologia ed alla consistenza dello stesso (*capannone industriale con copertura in lastre di fibrocemento-amianto*), ho fatto richiesta scritta al Giudice, nella piattaforma telematica (*PST Giustizia*), di avvalermi dell'ausilio di un tecnico rilevatore. Dopo reiterate richieste telefoniche, rivolte all'esecutato ing. [REDACTED], finalizzate a rendere disponibili le chiavi di apertura del capannone al fine di poter accedere al suo interno, in data 05.01.2023 (v. *Verbale II° sopralluogo*), è stato possibile effettuare un rilievo interno avvalendomi dell'ausilio del tecnico rilevatore, geom. G. Campanella, preventivamente autorizzato dal Giudice, dott. G. Cardona, con Ordinanza n. 60/2021 RG Es. del 09.11.2022. All'interno del capannone, si è potuto constatare la qualità e la consistenza dell'unità immobiliare, come si evince dalla documentazione fotografica allegata.



Inoltre, nel corso del sopralluogo è stata constatata la realizzazione di manufatti interni ed adiacenti al capannone industriale, posti a PT, come si evince dalle rappresentazioni fotografiche allegate.

Più precisamente, per il manufatto interno, consistente in un parziale piano ammezzato (*soppalco in struttura metallica*) e per i manufatti adiacenti (*corpo aggiunto posizionato sul lato sx del capannone e tettoia metallica, posizionata a dx del capannone*), non risultano atti autorizzativi, pertanto, è stata accertata la loro natura abusiva.

Và precisato, però, che la tettoia, non essendo ricadente entro la particella su cui insistono i beni immobili pignorati al soggetto esecutato, non dovrà essere oggetto di perizia.

Per il capannone industriale, invece, risultano essere stati rilasciati dal Comune di Locri, atti autorizzativi edilizi, e precisamente, la Concessione (*Prot. n. 12645, Pratica n. 929 del 16.11.1977*). La Concessione, rilasciata ai sensi della Legge 28.01.1977 n. 10, reca il seguente titolo autorizzativo: **“Costruzione di un capannone industriale con elementi prefabbricati metallici da erigere in località [REDACTED]”**.

La pratica edilizia, corredata dei disegni e dei calcoli di stabilità, è stata anche autorizzata dal Genio Civile di Reggio Calabria (*Prot. n. 19986 del 07.11.1977*) con cui è stato autorizzato **“l’inizio lavori di costruzione di un capannone industriale in c.a. e profilati metallici a PT”**, ai sensi della Legge 02.02.1974 n. 64 e D.M. 03.03.1975. Inoltre, ho ottemperato agli adempimenti riportati nell’Ordinanza di Nomina, con riferimento al quesito posto dal Giudice (v. punto J) che si riporta integralmente qui di seguito: *“In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del DPR del 06.06.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull’eventuale presentazione di istanze di condono, indicante 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...”*.

Dopo aver constatato che ricorre la condizione di abusivismo per alcuni manufatti ricadenti all’interno e in adiacenza dell’immobile pignorato, è stata, pertanto, chiesta contestualmente una proroga temporale della data di consegna dell’elaborato peritale.

Tale richiesta è stata autorizzata dal Giudice, dott. G. Cardona, con Ordinanza n. 60/2021 RG Es. del 09.11.2022, nella quale viene riportata la nuova data di rinvio dell’Udienza, fissata per il 20.04.2023.

Il capannone, che **risulta essere cointestato ai fratelli [REDACTED], che detengono ciascuno il 50% della proprietà**, presenta al suo interno una distribuzione multifunzionale di ambienti utilizzati ad uso tecnico-artigianale, nonché a deposito. In prossimità dell’accesso dalla [REDACTED], caratterizzato da una grande serranda avvolgibile a comando automatico, vi è un primo settore adibito alla lavorazione del legno, una porzione intermedia adibita a deposito di materiale vario ed un restante settore adibito a laboratorio tecnologico per la riparazione di componenti elettrici e meccanici.



Al di sopra di quest'ultimo settore è stato realizzato un parziale piano ammezzato (soppalco) sul quale trovano ubicazione un locale ufficio ed altri spazi occupati da scaffalature metalliche contenenti materiale vario e ricambi tecnologici.

In data 07.03.2023 (v. *Verbale III^o sopralluogo*) ho potuto visionare gli altri immobili pignorati ricadenti nel Comune di [REDACTED] (RC), e precisamente:

- Terreno [REDACTED] (RC) censito al Catasto Terreni con il F. [REDACTED], Qualità Uliveto, Classe 1, Sup. mq 617, Frazionamento del 30.04.2014 – Intestazione [REDACTED] nato a [REDACTED] (RC) il [REDACTED] – Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;
- Terreno in [REDACTED] (RC) censito al Catasto Terreni con il F. [REDACTED], Qualità Uliveto, Classe 1, Sup. mq 580, Frazionamento del 30.04.2014 – Intestazione [REDACTED] nato a [REDACTED] – Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;
- Terreno in [REDACTED] (RC) censito al Catasto Terreni con il F. [REDACTED], Qualità Uliveto, Classe 1, Sup. mq 789, Frazionamento del 30.04.2014 – Intestazione [REDACTED] nato a [REDACTED] – Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;

e, in pari data (v. *Verbale III^o sopralluogo*), nel Comune di [REDACTED] (RC), e precisamente:

- Terreno in [REDACTED] (RC) censito al Catasto Terreni con il F. [REDACTED], Qualità Pascolo cespugliato, Classe 2, Sup. mq 110, Frazionamento n. 584 in atti dal 25.03.1987 – Intestazione [REDACTED] nato a [REDACTED] (RC) il [REDACTED], Proprietà $\frac{1}{2}$ e [REDACTED] nato a [REDACTED] (RC) il [REDACTED], Proprietà $\frac{1}{2}$;
- Terreno in [REDACTED] (RC) censito al Catasto Terreni con il F. [REDACTED], Qualità Pascolo cespugliato, Classe 2, Sup. mq 100, Frazionamento n. 584 in atti dal 25.03.1987 – Intestazione [REDACTED] nato a Locri (RC) il 10.03.1960, Proprietà $\frac{1}{2}$ e [REDACTED] nato a [REDACTED] (RC) il [REDACTED], Proprietà $\frac{1}{2}$;
- Terreno in [REDACTED] (RC) censito al Catasto Terreni con il F. [REDACTED], Qualità Pascolo cespugliato, Classe 2, Sup. mq 120, Frazionamento n. 584 in atti dal 25.03.1987 – Intestazione [REDACTED] nato a [REDACTED] (RC) il [REDACTED], Proprietà $\frac{1}{2}$ e [REDACTED] nato a Locri (RC) il 09.06.1956, Proprietà $\frac{1}{2}$.

Con Ordinanza del Tribunale di Locri n. 60/2021 del 15.05.2023, che si allega alla presente, sono stati richiesti dal Giudice elementi integrativi alla precedente CTU depositata telematicamente dal sottoscritto il 06.04.2023.

In data 10.05.2023 sono state effettuate le necessarie operazioni peritali di rilievo interno al corpo aggiunto in sx del capannone industriale (v. *Verbale IV^o sopralluogo*).



In ottemperanza alla suddetta Ordinanza, tali elementi integrativi sono stati depositati telematicamente dal CTU in data 11.10.2023.

Successivamente, con nuova Ordinanza n. 60/2021 del 20.10.2023, il Giudice, dott. G. Cardona, chiede al CTU di depositare *“un unico elaborato finale per consentire (alle Parti, al G.E. ed ai terzi, potenzialmente interessati all’acquisto di conoscere, esclusivamente, le informazioni utili per valutare l’acquisto, in unico documento”*.

Si procede, dunque, a redigere la presente relazione in edizione aggiornata (Rev. B) in sostituzione alla precedente.

3. Immobili in Locri

3.1 Elementi descrittivi, catastali e geometrici degli immobili pignorati

Il capannone industriale, posto a PT, censito d’ufficio con il F. [REDACTED], prospettante sulla [REDACTED] sulla quale ha accesso diretto mediante una grande serranda metallica scorrevole, posta in posizione centrale.

Trattasi di manufatto avente struttura metallica con copertura ad arco ribassato in lastre di fibrocemento-amianto e tamponatura in blocchi di els.

Tale capannone industriale presenta, in adiacenza al lato perimetrale sx, un corpo aggiunto in muratura avente un’apertura metallica e, in adiacenza al lato perimetrale dx, una tettoia coperta con tegoloni coibentati, delimitata da un cancello metallico.

A seguito degli intervenuti aggiornamenti catastali, in ottemperanza agli adempimenti disposti dal Giudice, si è proceduto alla pratica di annullamento catastale del corpo aggiunto a dx del capannone (tettoia).

A tal fine è stata staccata dal capannone industriale la particella ove ricade la tettoia non oggetto di pignoramento e contraddistinta da nuovo identificativo catastale, come da aggiornamento censuario approvato dall’Agenzia delle Entrate di cui al Prot. n. 2023/RC0127635 del 10.10.2023, più avanti riportato.

Si allega, inoltre, la Pratica catastale redatta dal Tecnico ausiliario del CTU, geom. Gaetano Campanella, preventivamente autorizzato dal Giudice, dott. G. Cardona, con Ordinanza n. 60/2021 RG Es. del 09.11.2022.

Detta Pratica, approvata dall’Agenzia delle Entrate, reca il Prot. n. 2023/RC0127635 e si compone dei seguenti documenti:

- Denuncia di variazione
- Atto di aggiornamento/accertamento della proprietà immobiliare urbana.
- Elaborato planimetrico
- Tipo Mappale
- Esiti dell’aggiornamento censuario
- Visure





Claudio Fabrizio
 Partita IVA: RC0111125
 Codice di Registro: 005AL365P
 Operatore: 065504P
 Procura all'igiene:
 Alloggio per (D.L.P.)

AGENZIA
 Direzione Provinciale
 di Reggio Calabria
 Ufficio Provinciale - Termini

REA 2000000
 DA 025428
 RIC.141

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Categoria di LAVORI (Codice: T180) Dati n.: 1 (di 1)

Unità a destinazione esclusiva n.: 2
 Unità a destinazione e pertinenze n.: 2
 Beni Comuni non Circondati n.:
 Motivo della variazione: DIVISIONE
 Unità in variazione n.:
 Unità in costruzione n.: 2
 Unità in apprestazione n.: 1

UNITÀ IMMOBILIARI

Identificativo catastale

Reg.	Da	Sub.UB.	Foglio	Numero	Int.	Ufficienza	ZC	Lot.	Cl.	Cost.	Sup. Cat.	Recup.	Stato
1	B	25	224	4									
2	C	25	224	1		TRAVERSA FERMA DI VIA CARBIALES SNC-F	U	02	1	331	509	642,08	
3	C	25	224	4		TRAVERSA FERMA DI VIA CARBIALES SNC-F	U	02	1	00	40	10,00	

Data di classamento proposta

Ricevuta di UTU/UE
 Proposta di legge deliberata il 31/03/2023
 Tagliando sulla liquidazione Euro 000,00
 Data: 20/05/2023
 Protocollo: 003151250015
 Utente:

Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione F. n. [redacted] - Comune di [redacted], Via [redacted]

**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI
 ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. 01

Quadro B) Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 26 del R.D.L. 12 aprile 1929, n. 452

Tipo Mappa n. E27635 del 18/10/2023 Caselli: divisione	Unità a destinazione ordinaria speciale e particolare beni comuni non censibili	n. 2 n. n.	Unità in soppressione in variazione in costituzione	n. 1 n. n.
---	--	-------------------------	---	-------------------------

Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): **29/09/2023**

Documenti allegati: Mod. 1N parte I Mod. 1N parte II	n. 1 n. 2	Mod. 2N parte I Mod. 2N parte II	n. n.	planimetrie pagine elaborate planimetriche	n. 2 n. 1
--	----------------------------	-------------------------------------	----------	---	----------------------------

Preaffidamenti: Variazioni Unità affittate con interessi	n. n.	Variazioni Unità affittate	n. n.	Accantonamenti	n.
--	----------	-------------------------------	----------	----------------	----

Quadro C) Unità Immobiliari

Riferimenti Catastali				Unità Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti								
N. Part. spic. Indiviso	Opr.	Sec.	Foglio Particella Sub.	Op.	Sec.	Foglio Particella Sub.	Z.C.	Cat. Piano	C. C.	Cat. Superf. m. Scala	Superf. m. base	Superf. m. lorda	Superf. m. utile	Qualità Lotta	1924	Pres. Edificio
1	S	25	2254	3												
2	C	25	2254	3				U	CQ	1	320	370	842,06	SI	SI	
traversa prima di via garibaldi SNC																
3	C	25	2254	4				U	CQ	1	60	60	158,04	SI	SI	
traversa prima di via garibaldi SNC																

Quadro D) Note Relative al Documento e Relazione Tecnica

La seguente pratica viene firmata dal c.c.a. vedi nomina allegata il sottoscritto interviene solo al fine di inviare telematico

- Dichiaro di essermi nella condizione di sospensione o rinuncia dell'esercizio della professione
 - Dichiaro di affidare la prosecuzione del presente atto ai sensi di:

COSENTINO SALVATORE

qualè soggetto obbligato, residente in **ARDORE (RC) - C.DA SIGNORA GIULIA n. SNC - c.a.p. 89031**

- Dichiaro che il presente modello viene informato di aggiornamento degli atti catastali e conforme al documento allegato

Il Tecnico: **Geom. CAMPANELLA GAETANO**
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA n. 3020
 Codice Fiscale: **CMPGTN71E940970L**



Riservato all'Ufficio Verifica eseguita in data _____ _____ Tecnico	Data _____ Firmato in registrazione _____ _____ Tecnico	Protocollo _____ Notifica eseguita in data _____ _____ Tecnico
--	--	---

Aggiornamento catastale (Docfa) F. n. [redacted] - Comune di [redacted], Via [redacted]



**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA**

mod. DND - parte I

<p>A Riferimenti Catastrali del Fabbricato</p> <p>C.T. Sez. _____ foglio <u>25</u> pl. <u>2254</u> C.E.U. Sez. _____ foglio <u>25</u> pl. <u>2254</u></p> <hr/> <p>B Riferimenti Temporalmente del Fabbricato</p> <p>Anno: _____ Di costruzione <u>1966</u> Di ristrutturazione totale _____</p> <hr/> <p>C Elementi Descrittivi del Fabbricato</p> <p>1. POSIZIONE RISPETTO AI FABBRICATI CIRCOSTANTI <input checked="" type="checkbox"/> Isolato <input type="checkbox"/> Contiguo <input type="checkbox"/> A schiera Fu parte di un complesso immobiliare <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI Se SI specificare: fabbricati n. _____</p> <p>2. DESTINAZIONE E NUMERO DI U.I. IN CUI E' SUDDIVISO IL FABBRICATO</p> <table style="width:100%;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Abitazioni n. _____</td> <td><input type="checkbox"/> Negozi n. _____</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Laboratori n. _____</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Magazzini n. <u>1</u></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Uffici n. _____</td> <td><input type="checkbox"/> Box, posto auto n. _____</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Automobili collettive n. _____</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Locali per attività sportive n. _____</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Unità immobiliari censibili nel gruppo "B" n. _____</td> <td></td> </tr> </table> <p>3. IL FABBRICATO SI ARTICOLA IN N. _____ SCALE CON ACCESSO:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Unico Esterno <input type="checkbox"/> Piano Esterno <input type="checkbox"/> Dal cortile Interno</p> <p>4. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEL FABBRICATO</p> <p>Piani fuori terra n. <u>1</u> Ovvero minimo _____ Massimo _____ Piani entro terra n. _____ Ovvero minimo _____ Massimo _____</p> <p>5. DENSITA' FONDIARIA</p> <p>Rapporto tra volume fuori terra ed area del lotto _____ Rapporto tra volume entro terra ed area del lotto _____</p> <p>6. CORPI ACCESSORI n. 1 n. 2 n. 3 n. 4</p> <table style="width:100%;"> <tr> <td>Piani fuori terra</td> <td>n. _____</td> <td>n. _____</td> <td>n. _____</td> <td>n. _____</td> </tr> <tr> <td>Piani entro terra</td> <td>n. _____</td> <td>n. _____</td> <td>n. _____</td> <td>n. _____</td> </tr> </table> <p>7. IL FABBRICATO E' CON CORTILE INTERNO <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI</p>	<input type="checkbox"/> Abitazioni n. _____	<input type="checkbox"/> Negozi n. _____	<input type="checkbox"/> Laboratori n. _____	<input checked="" type="checkbox"/> Magazzini n. <u>1</u>	<input type="checkbox"/> Uffici n. _____	<input type="checkbox"/> Box, posto auto n. _____	<input type="checkbox"/> Automobili collettive n. _____		<input type="checkbox"/> Locali per attività sportive n. _____		<input type="checkbox"/> Unità immobiliari censibili nel gruppo "B" n. _____		Piani fuori terra	n. _____	n. _____	n. _____	n. _____	Piani entro terra	n. _____	n. _____	n. _____	n. _____	<p>D Destinazione degli Spazi ad Uso Comune</p> <p>1. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI COPERTI DEL FABBRICATO</p> <table style="width:100%;"> <tr> <td>Gondola</td> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Alloggio custode</td> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Sala riunioni (m² _____)</td> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Atrio (m² _____)</td> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Ponticco - Piloty (m² _____)</td> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Lavatoio (m² _____)</td> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Piscina (m² _____)</td> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Altra destinazione _____</td> <td></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table> <p>2. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI NEL FABBRICATO</p> <table style="width:100%;"> <tr> <td>Terrazza (m² _____)</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Cortile e camminamenti (m² _____)</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Verde (m² _____)</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Parcheggio auto (spazi n. _____)</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Tennis (campi n. _____)</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Piscina (m² _____)</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Altra destinazione _____</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table> <hr/> <p>E Posizione del Fabbricato</p> <table style="width:100%;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">TIPI DI AFFACCIO PREVALENTE</th> <th colspan="4">FACCIA</th> </tr> <tr> <th>(*) n. 1</th> <th>n. 2</th> <th>n. 3</th> <th>n. 4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Su strada larga oltre 10 metri</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Su strada larga fino 10 metri</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Su piazza, largo o simile</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Su distacco con fabbricato per abitazioni</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Su distacco con fabbricato ad uso diverso</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Su verde pubblico</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Su verde privato: parco, giardino, attività agricola</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Altro _____</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Facciata in aderenza</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table> <p>(*) Dell'accesso principale</p>	Gondola		<input type="checkbox"/>	Alloggio custode		<input type="checkbox"/>	Sala riunioni (m ² _____)		<input type="checkbox"/>	Atrio (m ² _____)		<input type="checkbox"/>	Ponticco - Piloty (m ² _____)		<input type="checkbox"/>	Lavatoio (m ² _____)		<input type="checkbox"/>	Piscina (m ² _____)		<input type="checkbox"/>	Altra destinazione _____		<input type="checkbox"/>	Terrazza (m ² _____)	<input type="checkbox"/>	Cortile e camminamenti (m ² _____)	<input type="checkbox"/>	Verde (m ² _____)	<input type="checkbox"/>	Parcheggio auto (spazi n. _____)	<input type="checkbox"/>	Tennis (campi n. _____)	<input type="checkbox"/>	Piscina (m ² _____)	<input type="checkbox"/>	Altra destinazione _____	<input type="checkbox"/>	TIPI DI AFFACCIO PREVALENTE	FACCIA				(*) n. 1	n. 2	n. 3	n. 4	Su strada larga oltre 10 metri	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su strada larga fino 10 metri	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su piazza, largo o simile	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su distacco con fabbricato per abitazioni	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su distacco con fabbricato ad uso diverso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su verde pubblico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su verde privato: parco, giardino, attività agricola	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Facciata in aderenza	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Abitazioni n. _____	<input type="checkbox"/> Negozi n. _____																																																																																																																		
<input type="checkbox"/> Laboratori n. _____	<input checked="" type="checkbox"/> Magazzini n. <u>1</u>																																																																																																																		
<input type="checkbox"/> Uffici n. _____	<input type="checkbox"/> Box, posto auto n. _____																																																																																																																		
<input type="checkbox"/> Automobili collettive n. _____																																																																																																																			
<input type="checkbox"/> Locali per attività sportive n. _____																																																																																																																			
<input type="checkbox"/> Unità immobiliari censibili nel gruppo "B" n. _____																																																																																																																			
Piani fuori terra	n. _____	n. _____	n. _____	n. _____																																																																																																															
Piani entro terra	n. _____	n. _____	n. _____	n. _____																																																																																																															
Gondola		<input type="checkbox"/>																																																																																																																	
Alloggio custode		<input type="checkbox"/>																																																																																																																	
Sala riunioni (m ² _____)		<input type="checkbox"/>																																																																																																																	
Atrio (m ² _____)		<input type="checkbox"/>																																																																																																																	
Ponticco - Piloty (m ² _____)		<input type="checkbox"/>																																																																																																																	
Lavatoio (m ² _____)		<input type="checkbox"/>																																																																																																																	
Piscina (m ² _____)		<input type="checkbox"/>																																																																																																																	
Altra destinazione _____		<input type="checkbox"/>																																																																																																																	
Terrazza (m ² _____)	<input type="checkbox"/>																																																																																																																		
Cortile e camminamenti (m ² _____)	<input type="checkbox"/>																																																																																																																		
Verde (m ² _____)	<input type="checkbox"/>																																																																																																																		
Parcheggio auto (spazi n. _____)	<input type="checkbox"/>																																																																																																																		
Tennis (campi n. _____)	<input type="checkbox"/>																																																																																																																		
Piscina (m ² _____)	<input type="checkbox"/>																																																																																																																		
Altra destinazione _____	<input type="checkbox"/>																																																																																																																		
TIPI DI AFFACCIO PREVALENTE	FACCIA																																																																																																																		
	(*) n. 1	n. 2	n. 3	n. 4																																																																																																															
Su strada larga oltre 10 metri	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																															
Su strada larga fino 10 metri	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																															
Su piazza, largo o simile	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																															
Su distacco con fabbricato per abitazioni	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																															
Su distacco con fabbricato ad uso diverso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																															
Su verde pubblico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																															
Su verde privato: parco, giardino, attività agricola	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																															
Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																																																															
Facciata in aderenza	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																																																																																															

000AL768P
Docfa - ver. 4.00.5

CMPGTN77E94D976L 24/10/23.08.13
pag. 2 di 9



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA

A) Riferimenti Catastrali dell'Unità Immobiliare				C) Dati Metrici dell'Unità Immobiliare	
Sezione	Foglio	Particella	Sublotto		
	26	2254	3		
B) Riferimenti Temporali				C) Dati Metrici dell'Unità Immobiliare	
Anno:				C) UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'C'	
Di costruzione: 1966				(Commerciale ed ed. diversi da quelli indicati nel progetto C'1)	
Di ristrutturazione totale:				1. LOCALI PRINCIPALI:	
				Piano T: lordi m ² 348 di cui utili m ² 320	
				2. LOCALI ACCESSORI DIRETTI:	
				Piano: lordi m ² di cui utili m ²	
				3. LOCALI ACCESSORI INDIRETTI:	
				Piano: lordi m ² di cui utili m ²	
				Piano: lordi m ² di cui utili m ²	
				4. DIPENDENZE ESCLUSIVE:	
				Balconi, terrazzi, portici sup. lordi m ²	
				5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE:	
				Superficie lorda m ² 258	
				Parcheggio auto per posti numero	
				6. IL LOCALE HA ACCESSO CARRABILE:	
				Il locale ha accesso carrabile SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	
				7. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA:	
				Altezza media dei locali principali cm 270	
				Superficie dei locali principali ed accessori diretti m ²	
				o con altezza media inferiori a cm. 230 m ²	
C) Dati Metrici dell'Unità Immobiliare				D) Dotazioni Tecnologiche dell'Unità Immobiliare	
C) UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'A' E 'B'				IMPIANTO AUTONOMO	
<input type="checkbox"/> Abitazioni o uffici privati				Riscaldamento <input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Alloggi collettivi, uffici pubblici, scuole o istituti di cultura				Acqua calda <input type="checkbox"/>	
1. VANI PRINCIPALI				Condizionamento <input type="checkbox"/>	
Cantini, cucine, stanzucce: n. sup. utile m ²				Calefazione <input type="checkbox"/>	
2. ACCESSORI DIRETTI				Video - videoreg. <input type="checkbox"/>	
Bagni, W.C. n. sup. utile m ²				Accessori al suo utilizzo <input type="checkbox"/>	
Corridoi, ripostigli, ecc. n. sup. utile m ²				Ascensore (impianto n. _____) <input type="checkbox"/>	
SUPERFICIE LORDA (relativa ai piani 1 e 2) m ²				Accessori di servizio <input type="checkbox"/>	
3. ACCESSORI INDIRETTI				Manutenzioni <input type="checkbox"/>	
Accessori complementari, cantine, soffitti, lavanderie e simili n. sup. lordi m ²				Altri _____ <input type="checkbox"/>	
4. DIPENDENZE ESCLUSIVE					
Balconi, terrazzi, portici sup. lordi m ²					
5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE					
Giardini, cortile sup. lordi m ²					
Piscine, tennis sup. m ²					
Parcheggio auto per posti numero					
6. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA					
Altezza media U.L.U. cm					
Superficie dei vani principali ed accessori diretti con altezza media inferiori a centimetri 230 m ²					
7. PER LE U.L. CENSIBILI NEL GRUPPO 'B' INTEGRARE CON LE SEGUENTI INFORMAZIONI					
Piani fuori terra n. m ²					
Piani soto terra n. m ²					

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
 DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. 1ND - parte II

E) Caratteristiche Costruttive di Finitura				F) Destinazione d'uso e Osservazioni	
1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE				1. DESTINAZIONE D'USO	
	Camere o stanze	Cucina o bagno	Altri accessori	LOCALE DI DEPOSITO	
Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Piastrelle in ceramica, cotto o gres	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Piastrelle in scaglie marmo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Moquette o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Gomme o sintetici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Parquet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Altre CEMENTO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2. TIPO PREVALENTE DI INFISSI INTERNI				2. OSSERVAZIONI RELATIVE AL VALORE ED AL CLASSAMENTO PROPOSTO	
		Porte d'ingresso	Porte interne		
Legno		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Legno laccato		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Metallo		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Altre _____		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
IL TECNICO				Riservato all'Ufficio	
IL DICHIARANTE				Prot. n. _____ Partita n. _____	
data _____				Busta n. _____	
Firma e timbro _____				L'incaricato _____	

000AL768P
 Docfa - var. 4.00.5

CMPCGTN77E04D976L 24/10/2006,13.13
 pag. 5 di 6



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. IND - parte II

A Riferimenti Catastrali dell'Unità Immobiliare				C Dati Metrici dell'Unità Immobiliare	
Sezione	Foglio	Particella	Subalterno		
	25	2254	4		
B Riferimenti Temporal					
Anno:					
Di costruzione: 1998				Di ristrutturazione totale: _____	
C Dati Metrici dell'Unità Immobiliare					
C1 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'A' E 'B'					
<input type="checkbox"/> Abitazioni o uffici privati <input type="checkbox"/> Alloggi collettivi, uffici pubblici, scuole e istituti di cultura					
1. VANI PRINCIPALI					
Cantore, cucina, stanze ecc. n. _____ sup. utile m ² _____					
2. ACCESSORI DIRETTI					
Bagni, W.C. n. _____ sup. utile m ² _____					
Corridoi, ripostigli, ecc. n. _____ sup. utile m ² _____					
SUPERFICIE LORDA (relativa ai punti 1 e 2) m ² _____					
3. ACCESSORI INDIRETTI					
Accessori complementari, vani, soffitti, lavanderie e simili n. _____ sup. lorda m ² _____					
4. DIPENDENZE ESCLUSIVE					
Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m ² _____					
5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE					
Giardino, cortile sup. lorda m ² _____					
Piscina, tennis, _____ sup. m ² _____					
Parcheggio auto per posti numero _____					
6. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA					
Altezza media U.I.U. cm _____					
Superficie dei vani principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a centimetri 230 m ² _____					
7. PER LE U.I. CENSIBILI NEL GRUPPO 'B' INTEGRARE CON LE SEGUENTI INFORMAZIONI					
Piani fuori terra n. _____ m ² _____					
Piani entro terra n. _____ m ² _____					
C2 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'C' (Commerciale ed usi diversi da quelli indicati nel prospetto C/1)					
1. LOCALI PRINCIPALI					
Piano T. _____ lordi m ² 67 _____ di cui utili m ² 60 _____					
2. LOCALI ACCESSORI DIRETTI					
Piano _____ lordi m ² _____ di cui utili m ² _____					
3. LOCALI ACCESSORI INDIRETTI					
Piano _____ lordi m ² _____ di cui utili m ² _____					
Piano _____ lordi m ² _____ di cui utili m ² _____					
4. DIPENDENZE ESCLUSIVE					
Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m ² _____					
5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE					
Superficie lorda m ² 15 _____					
Parcheggio auto per posti numero _____					
6. IL LOCALE HA ACCESSO CARRABILE					
Il locale ha accesso carrabile SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>					
7. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA					
Altezza media dei locali principali cm 240 _____					
Superficie dei locali principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a cm. 230 m ² _____					
D Dati Tecnologici dell'Unità Immobiliare					
IMPIANTO AUTONOMO					
Riscaldamento <input type="checkbox"/>					
Acqua calda <input type="checkbox"/>					
Condizionamento <input type="checkbox"/>					
Climatiz. <input type="checkbox"/>					
Video + cinescopio <input type="checkbox"/>					
Accessori ad uso esclusivo <input type="checkbox"/>					
Accessori (impianti a. _____) <input type="checkbox"/>					
Accessori di servizio <input type="checkbox"/>					
Montacarichi <input type="checkbox"/>					
Altro _____ <input type="checkbox"/>					

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. 17B - parte II

E Caratteristiche Costruttive di Finitura				F Destinazione d'uso e Osservazioni	
1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE:				1. DESTINAZIONE D'USO	
	Camere e stanze	Cucina o bagno	Altri accantoni	LOCALE DI DEPOSITO:	
Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Piastrine in ceramica, cemento o gres	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Piastrine in scaglie marmo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Moquette o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Gomma sintetica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Parquet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Altro CEMENTO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2. TIPO PREVALENTE DI INFISSI INTERNI				2. OSSERVAZIONI RELATIVE AL VALORE ED AL CLASSAMENTO PROPOSTO	
		Porte d'ingresso	Porte interne		
Legno		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Legno laccato		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Metallo		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Altro _____		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
IL TECNICO:  IL DICHIARANTE:				Riservato all'Ufficio Prot. n. _____ Partita n. _____ Dest. n. _____ L'incaricato _____	
data _____ Firma e titolo _____					



ACQUISIZIONE DATI METRICI - CALCOLO DELLE SUPERFICI CATASTALI

Cata' immobiliare n. 2								
Sezione:	Foglio: 25	Particella: 2254	Subalterno: 1					
Tipologia	Altezza	Tipologia	Altezza	Tipologia	Altezza	Tipologia	Altezza	
Ambiente	Superficie	< 150 cm	Ambiente	Superficie	< 150 cm	Ambiente	Superficie	< 150 cm
A1	244		F	258				

Cata' immobiliare n. 3								
Sezione:	Foglio: 25	Particella: 2254	Subalterno: 2					
Tipologia	Altezza	Tipologia	Altezza	Tipologia	Altezza	Tipologia	Altezza	
Ambiente	Superficie	< 150 cm	Ambiente	Superficie	< 150 cm	Ambiente	Superficie	< 150 cm
A1	67		F	12				

LEGENDA - Decodifica Tipologie di Ambiente previste:

- A - Vari aventi funzione principale / accessori a diretto servizio dei principali. Per le categorie C1 e C6 i vari accessi funzione principale saranno indicati con A1, i vari accessori a diretto servizio con A2
- B - Vari accessori a indiretto servizio della tipologia A, questi sono conterminati
- C - Vari accessori a indiretto servizio della tipologia A, questi non conterminati
- D - Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vari della tipologia A
- E - Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vari della tipologia A
- F - Altre scoperte non abitabili

800AL788P
Dinfa - ver. 4.00.2

CAMPINT7703409766_24/10/2008 13.55
pag. 6 di 9




ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipologia	dat.	
LOCRI		25	2254	n. 127625	10/10/2022	
Sub:	UBICAZIONE catastale	n° civ.	Piano	Scala (m.)	Ente di Competenza	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2	traversa prima di via garibaldi	SNC 1				LOCALE DI DEPOSITO
4	traversa prima di via garibaldi	SNC 1				LOCALE DI DEPOSITO

Protocollo: _____

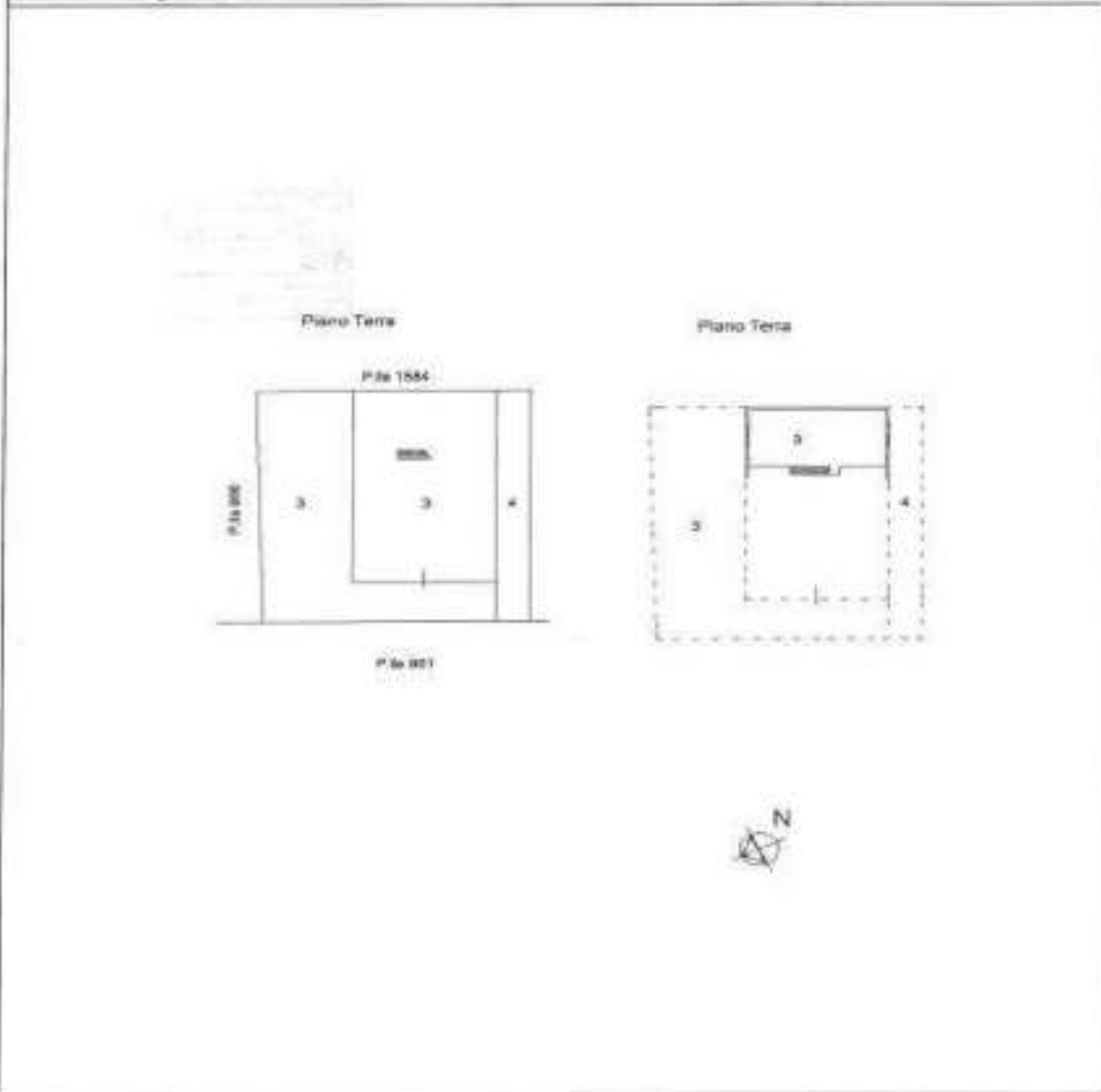
IL TECNICO: Geom. CAMPANELLA GAETANO
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA n. 2020
Codice Fiscale: CMPTGNT77E04D976L



ELABORATO PLANIMETRICO
Completato da:
Campanella Gastone
Iscritto all'Albo:
Geometri
Prov. Reggio Calabria N. 2020

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria**

Comune di Lamezia	Foglio: 25	Particella: 2254	Fotocella n.	del
Dimostrazione grafica del subaltarsi			Tipo Mappale n. 127655	del 10/10/2003
				Scala 1 : 500



Elaborato planimetrico catastale F. [redacted] - Comune di [redacted], Via [redacted]





Planimetria catastale immobili pignorati - F. [REDACTED] - Comune di [REDACTED] Via [REDACTED]



Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà
(Art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)

Il sottoscritto GEOMETRA CAMPANELLA GAETANO iscritto con il num. 2020 della provincia di REGGIO CALABRIA, consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall' art. 47 del medesimo decreto

DICHIARA

- Che il modello unico catastale, inoltrato per via telematica, è la rappresentazione informatica dei documenti cartacei originali sottoscritti dai soggetti obbligati, ai sensi del decreto del Ministro delle finanze del 19 aprile 1994, n. 791;

- Che il documento è stato depositato presso il Comune competente per territorio ai sensi dell'art. 30, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (ex art.18 L. 47/85);

- Che la presentazione dei documenti è effettuata su incarico dei soggetti obbligati.

Dichiarazione sostitutiva di certificazioni
(Art. 46 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)

Il sottoscritto GEOMETRA CAMPANELLA GAETANO iscritto con il num. 2020 della provincia di REGGIO CALABRIA, consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall' art. 46 del medesimo decreto

DICHIARA

Tipo mappale - F. [REDACTED] - Comune di [REDACTED] Via [REDACTED]
[REDACTED]



Particelle

Comune: LOCRI Sez. Catastrale:
Foglio: 0250 Particelle: 2254, 2808

Firma delle parti o loro delegati

Il/i sottoscritto/i dichiara/no di essere a conoscenza del contenuto del presente atto di aggiornamento

LOCRI (RC), 09/06/1950 _____

LOCRI (RC), 16/03/1960 _____

CAMPANELLA GAETANO NATO A LOCRI IL 04/05/1977 C.F.
01902777E040976L DELEGATO DAL GIUDICE ESERCIZIONE IMMOBILIARI

Firma _____

Tecnico redattore

Tecnico: CAMPANELLA GAETANO Qualifica: GEOMETRA
Provincia: REGGIO CALABRIA N. iscrizione: 2020
Cod. Fisc.: 0190277E040976L

L'incarico è stato conferito con lettera n. 1 soggetti sottoscrittori della lettera d'incarico hanno dichiarato:

- che non esiste alcun contenzioso in atto
- di esonerare ogni responsabilità, onere ed obbligo, derivante dalle introduzioni negli atti catastali delle variazioni richieste col presente atto di aggiornamento, a carico degli altri contitolari.

Firma

Firma

Attestazione di avvenuto deposito

Si attesta che il presente atto di aggiornamento catastale è stato depositato presso questo Comune ai sensi del DPR 380/2001, art. 30, comma 5.

Firma

Firma



(*) Tale soggetto assume l'obbligo della conservazione dell'originale cartaceo del presente documento e di tutti suoi allegati, come previsto dall'articolo 7 del provvedimento 12/13/2005 del Direttore dell'Agenzia del territorio, pubblicato sulla G. U. n. 24 del 13/05/05.



Ufficio provinciale di: REGGIO CALABRIA
 Protocollo n:
 Data:
 Codice file PRGEO: 10.727.065

TIPO MAPPALE Atto di Aggiornamento

Informazioni censuarie

Pag. 3 di 11

Dati generali del tipo

Comune:	LOCRÌ	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0250	Particelle:	2254, 2888
Tecnico:	CAMPANELLA GAETANO	Qualifica:	GEOMETRA
Provincia:	REGGIO CALABRIA	N. iscrizione:	2020

Modello censuario

Mappale

Operazione	Identificativo						Superficie			Dati Censuari		Letti		
	Sezione	Foglio	Originale		Provvisorio	Proposto	m ²			Natura	Qualità	Classe	Provvisorio	Proposto
			particelle	sub			ha	a	ca					
D		0250	2754	000		0000	05	60	SN	282				
V		0250	2254	000		0000	05	60	SN	282		A	2254	
D		0250	2808	000		0000	02	30	SN	282				
S		0250	0808	000		0000	00	00		SN		A	2754	

Informazioni Complementari



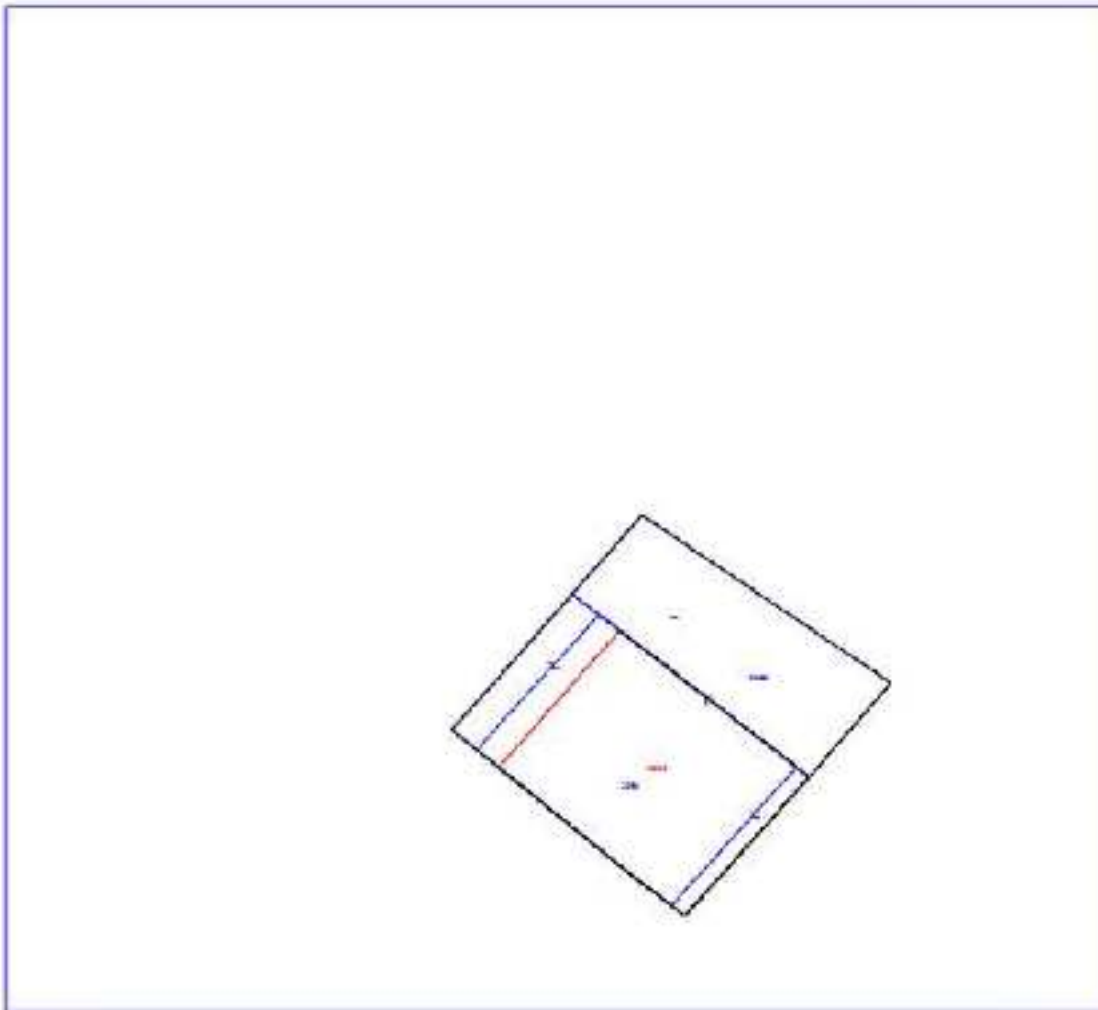
Dati generali del tipo

Comune:	LOCRİ	Sec. Consorzio:	
Foglio:	8758	Particelle:	2754, 2808
Taccuino:	OMNIRELLA GALTANO	Qualific:	GEOMETRIA
Provincia:	CS0010 CS 49674	N. iscrizioni:	2010

Proposta di aggiornamento cartografico: **Rappresentazione grafica**

I punti di appoggio e le coordinate di vertice in mappa sono indicati sul L.00210 DEL 11/05/09.

Scala 1:100



Tipo Mappale/Schema divisione - F. n. [REDACTED] - Comune di [REDACTED] Via [REDACTED]



Ufficio provinciale di: REGGIO CALABRIA - Territorio
 Protocollo: 2023/127635
 Data: 10/10/2023

Codice file PREGEO:

Pag. 1 di 2

Doti generali del tipo

Comune	LOCRI	Sez. Censuaria	
Foglio	25	Particelle	2254, 2908
Tecnico	CAMPANELLA GAETANO	Qualifica	GEOMETRA
Provincia	REGGIO CALABRIA		

Esiti dell'aggiornamento censuario
Stati delle variazioni

Di seguito si riportano i dati di approvazione che hanno determinato il corrispondente aggiornamento della Banca Dati:

Mappale

Operazione	Identificativo				Superficie			Natura	Lotti		dati Censuari		R. D.	R. A.	Deduzioni
	Originale		Provvisorio	Definitivo	ha	a	ca		Provvisorio	Definitivo	Qualità	Classe			
	per particelle	sub													
0	2254	000			20000	00	00	SN			202				
V	2254	000			20000	00	00	SN	A	2254	202				
0	2500	000			20000	00	00	SN			202				
S	2500	000			20000	00	00		A	2254	202				

Elenco lotti di nuova formazione

Lotti	Sezione	Foglio	Particella	Superficie			Natura	Qualità	Classe	R. D.	R. A.
				ha	a	ca					
A		25	2254	00	00	00	SN	202	00	0	0





TIPO MAPPALE

ATTO DI AGGIORNAMENTO

Attestato di Approvazione

Ufficio provinciale di: REGGIO CALABRIA - Territorio

Protocollo: 2023/127635

Data: 10/10/2023

Codice file PREGEO:

Pag. 2 di 2

Dati generali del tipo

Comune	LOCRI	Sez. Censuaria	
Foglio	25	Particelle	2254, 2000
Tecnico	CANPANELLA DAETANO	Qualifica	GEOMETRA
Provincia	REGGIO CALABRIA		

Estremi di approvazione del tipo

Il presente TIPO MAPPALE è stato redatto su estratto di mappa rilasciato dall'Ufficio con prot. n. 0127341/2023 del 10/10/2023 e viene approvato perché riconosciuto conforme alle norme vigenti.

Protocollo n.:

2023/RC0127635

Data di approvazione: 10/10/2023

Il Tecnico: APPROVAZ. AUTOMATICA
il Direttore dell'Ufficio: MORELLI FABIOLA
(Responsabile del procedimento)

Dati amministrativo contabili

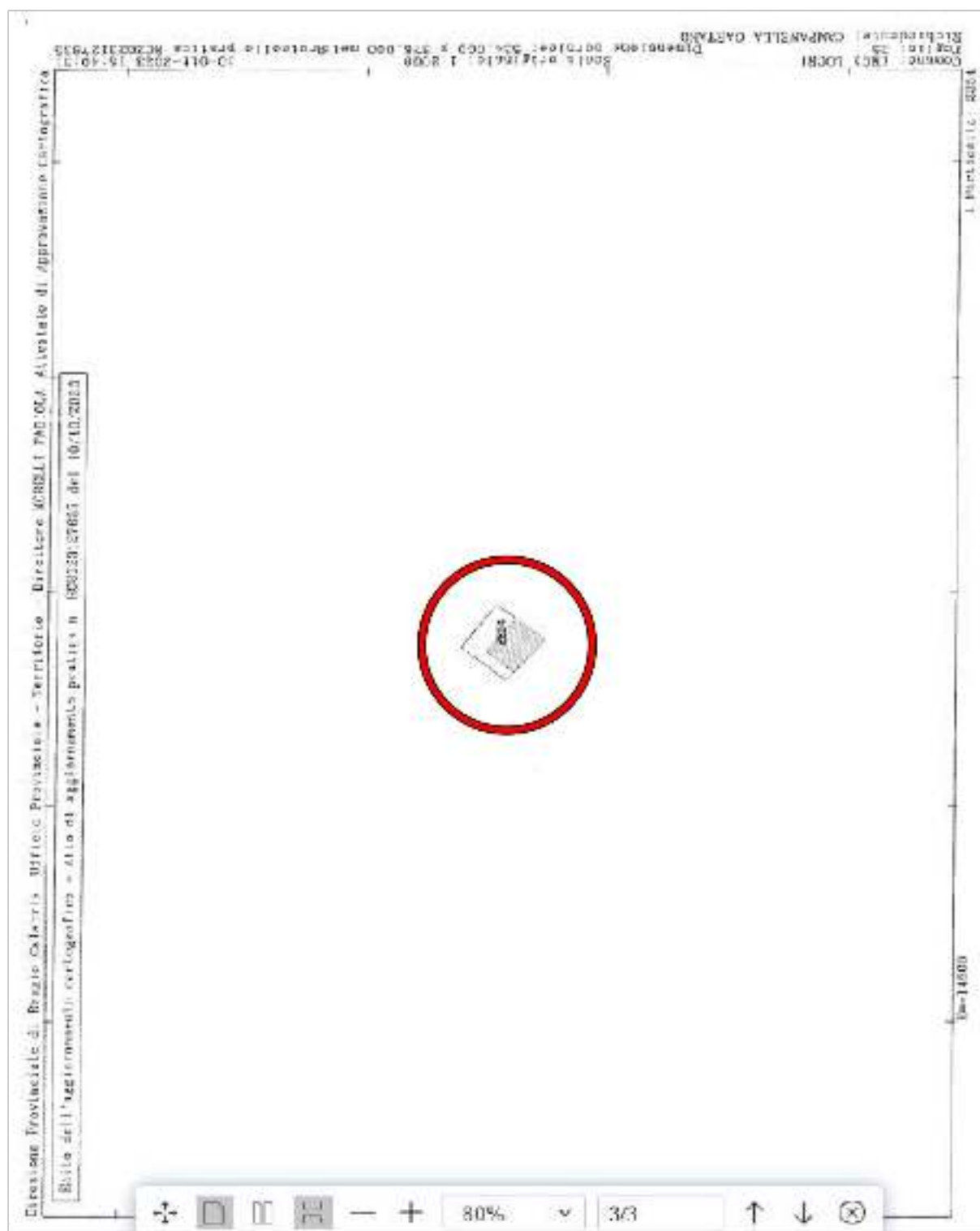
Ricevuta di cassa n.: 20202

Data di richiesta del servizio: 10/10/2023

Riscossi € 0,00 di cui € 0,00 per l'importo di bollo riscossa in modo virtuale ed € 0,00 per tributi speciali catastali.

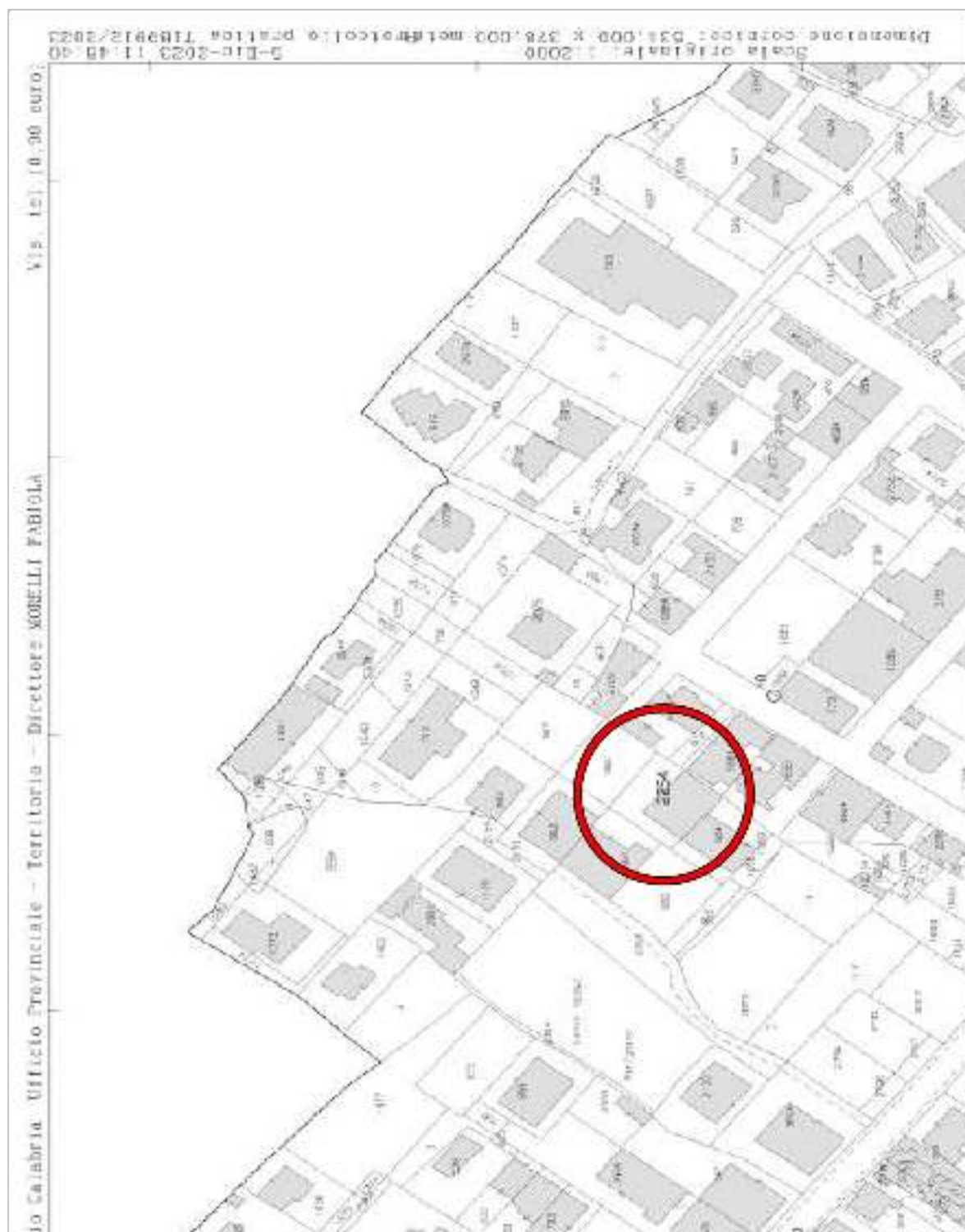
Tipo Mappale/Approvazione - F. n. [REDACTED] - Comune di [REDACTED], Via [REDACTED]





Aggiornamento cartografico catastale F. [redacted] - Comune di [redacted], Via [redacted]





Aggiornamento cartografico mappa catastale F. [REDACTED] - Comune di [REDACTED], Via [REDACTED]



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/12/2023

Dati identificativi: Comune di **LOCRI (D976) (RC)**

Foglio 25 Particella 2254 Subalterno 3

Classamento:

Rendita: Euro **842,86**

Categoria **C/2^a**, Classe 1, Consistenza **320 m²**

Indirizzo: **TRAVERSA PRIMA DI VIA GARIBALDI n. SNC Piano T**

Dati di superficie: Totale: **370 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: DIVISIONE del 24/10/2023 Pratica n. RC0131125 in atti dal 25/10/2023
Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-STI.REGISTRO UFFICIALE.4423549.24/10/2023 DIVISIONE (n. 131125.1/2023)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di **LOCRI (D976) (RC)**
Foglio 25 Particella 2254 Subalterno 3

DIVISIONE del 24/10/2023 Pratica n. RC0131125 in
atti dal 25/10/2023 DIVISIONE (n. 131125.1/2023)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **LOCRI (D976) (RC)**
Foglio 25 Particella 2254

> **Indirizzo**

TRAVERSA PRIMA DI VIA GARIBALDI n. SNC
Piano T

DIVISIONE del 24/10/2023 Pratica n. RC0131125 in
atti dal 25/10/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-
STI.REGISTRO UFFICIALE.4423549.24/10/2023 DIVISIONE
(n. 131125.1/2023)

Visura catastale attuale immobile pignorato - F. n. [REDACTED] - Comune di [REDACTED]

Via [REDACTED]



> **Dati di classamento**

Rendita: Euro **842,66**
Categoria C/2ⁿⁱ, Classe 1, Consistenza 320 m²

DIVISIONE del 24/10/2023 Pratica n. RC0131125 in
atti dal 25/10/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-
STI.REGISTRO UFFICIALE.4423549.24/10/2023 DIVISIONE
(n. 131125.1/2023)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M.
701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: **370 m²**

DIVISIONE del 24/10/2023 Pratica n. RC0131125 in
atti dal 25/10/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-
STI.REGISTRO UFFICIALE.4423549.24/10/2023 DIVISIONE
(n. 131125.1/2023)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
24/10/2023, prot. n. RC0131125

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

> **[REDACTED]**
nato a LOCRI (RC) il 09/06/1958
Diritto di Proprietà' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. DIVISIONE del 24/10/2023 Pratica n. RC0131125 in
atti dal 25/10/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-
STI.REGISTRO UFFICIALE.4423549.24/10/2023 DIVISIONE
(n. 131125.1/2023)

> **[REDACTED]**
nato a LOCRI (RC) il 10/03/1960
Diritto di Proprietà' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

Visure telematiche:

Tributi speciali: Euro 0,90



A seguito della predetta pratica catastale, il lotto di terreno sul quale insistono gli immobili pignorati, precedentemente identificato al Catasto Terreni con il F. n. [REDACTED] (v. *visura storica*), e contraddistinto, a seguito della nuova formazione, con il F. n. [REDACTED], è caratterizzato dalle seguenti porzioni:

- Area occupata dal capannone industriale (sedime) S1 = mq 260 circa
- Area occupata dal corpo aggiunto in sx (da demolire) S2 = mq 149 circa
- Area occupata dal terreno libero laterale al corpo aggiunto (da demolire) S3 = mq 17 circa
- Area occupata dalla strada privata frontistante i manufatti S4 = mq 91 circa.

Si riportano, qui di seguito:

- la visura storica del Catasto Terreni relativa al F. n. [REDACTED] (*soppressa*);
- l'elaborato planimetrico con il quale sono identificati i nuovi riferimenti catastali degli immobili pignorati oggetto di perizia;
- gli elaborati grafici (*planimetria e sezione trasversale*) relativi agli immobili pignorati oggetto di perizia.



Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 06/10/2023

Data: 06/10/2023 Ore: 11:31:52
 Visura n.: 7119449 Pag.: 1

Segue

Dati della richiesta Comune di **LOCRİ** (Codice:0976)
Catasto Terreni Provincia di **REGGIO DI CALABRIA**
 Foglio: **25** Particella: **965**

Numero di mappa soppressa dal 31/03/2023.

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSIFICAZIONE				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub. Pos.	Qual. Catast.	Superficie (m ²)	Destinazione	Tipologia	
1	25	965	-	SOPPRESSO	09 08			
Numero Anagrafico: [REDACTED]								

I soppressi in origine sono variati i seguenti immobili
 Foglio 25 Particella 224 - Foglio 25 Particella 269

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/11/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSIFICAZIONE				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub. Pos.	Qual. Catast.	Superficie (m ²)	Destinazione	Tipologia	
1	25	965	-	PIÙ ACCEBITO	05 10			
Numero Anagrafico: [REDACTED]								

Visura storica del terreno su cui insistono gli immobili pignorati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/10/2023

Situazione degli intestati relativa ad atto del 30/07/1974 (antecedente all'impianto necrografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				BABI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie (mq) In area	Decla	Scaduta	
1	25	945	-	-	SEMIEN ARBOR	45 M		Esco. 1.36 L. 1.340	PRELIMINARIO del 11/07/1974 in atti del 24/02/1996 (n. 521/74/1986)
Scaduta									

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio 25 Particella 8 : Foglio 25 Particella 999 : Foglio 25 Particella 985 : Foglio 25 Particella 982 : Foglio 25 Particella 984 : Foglio 25 Particella 986 : Foglio 25 Particella 987 :

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 07/09/1976

N.	DATI IDENTIFICATIVI				BABI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie (mq) In area	Decla	Scaduta	
1									DECRETI E ONERI LEGALI
2									(1) Suppl. n. 02 fino al 31/03/2013 (1) Suppl. n. 02 fino al 31/03/2013
DATI DERIVANTI DA									
Atto del 07/09/1976 Protocollo ufficiale CUSARIS/NO/PO... FROS/1846/SILBENC (R.C. Imprevista n. 8/98 - U.E. Sub. -5000) (R.C. Sistemazione n. 001) equamente rubricata 1069/1976 - s. 4555/1/076 in atti del 12/02/1996									

Situazione degli intestati relativa ad atto del 30/07/1974 (antecedente all'impianto necrografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				BABI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie (mq) In area	Decla	Scaduta	
1									DECRETI E ONERI LEGALI
2									
3									
DATI DERIVANTI DA									
PRELIMINARIO del 30/07/1974 in atti del 24/02/1996 (n. 521/74/1986)									

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il procedimento dall'impianto necrografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				BABI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie (mq) In area	Decla	Scaduta	
1	24	8	-	-	SEMIEN ARBOR	48 M		L. 17.20	Impianto necrografico del 15/02/1978

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 06/10/2023

Data: 06/10/2023 Ore: 11:21:42 File
 Visura n.: T113449 Pag: 3

Settore	Partita	799
---------	---------	-----

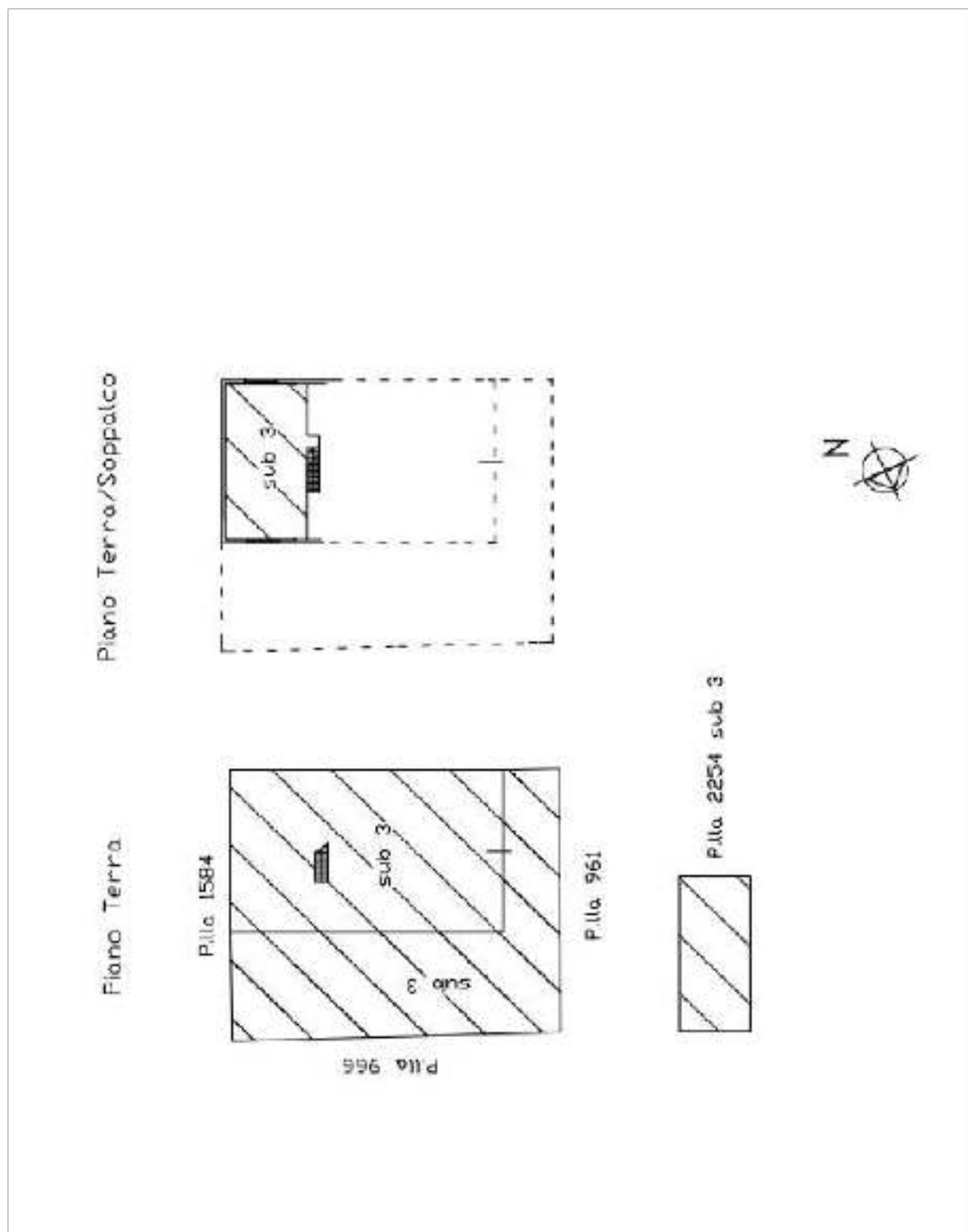
L'indicazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli interessi dall'impiego trascrittivo:

N.	DATI ANGRJ/DCI	CODICE FISCALE	DIRETTE (OVER REAL)
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(0) Uscite: Euro al 20/01/1977
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(3) Compensazioni: Euro al 20/01/1977
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(5) Compensazioni: Euro al 20/01/1977

DATI RUBANATI BA Equitalia (messaggio) n. di: 25827976

Visura identificata
 Tributi speciali: Euro 0,00
 * Codice Fiscale Validato in Anagrafe Triveneta.

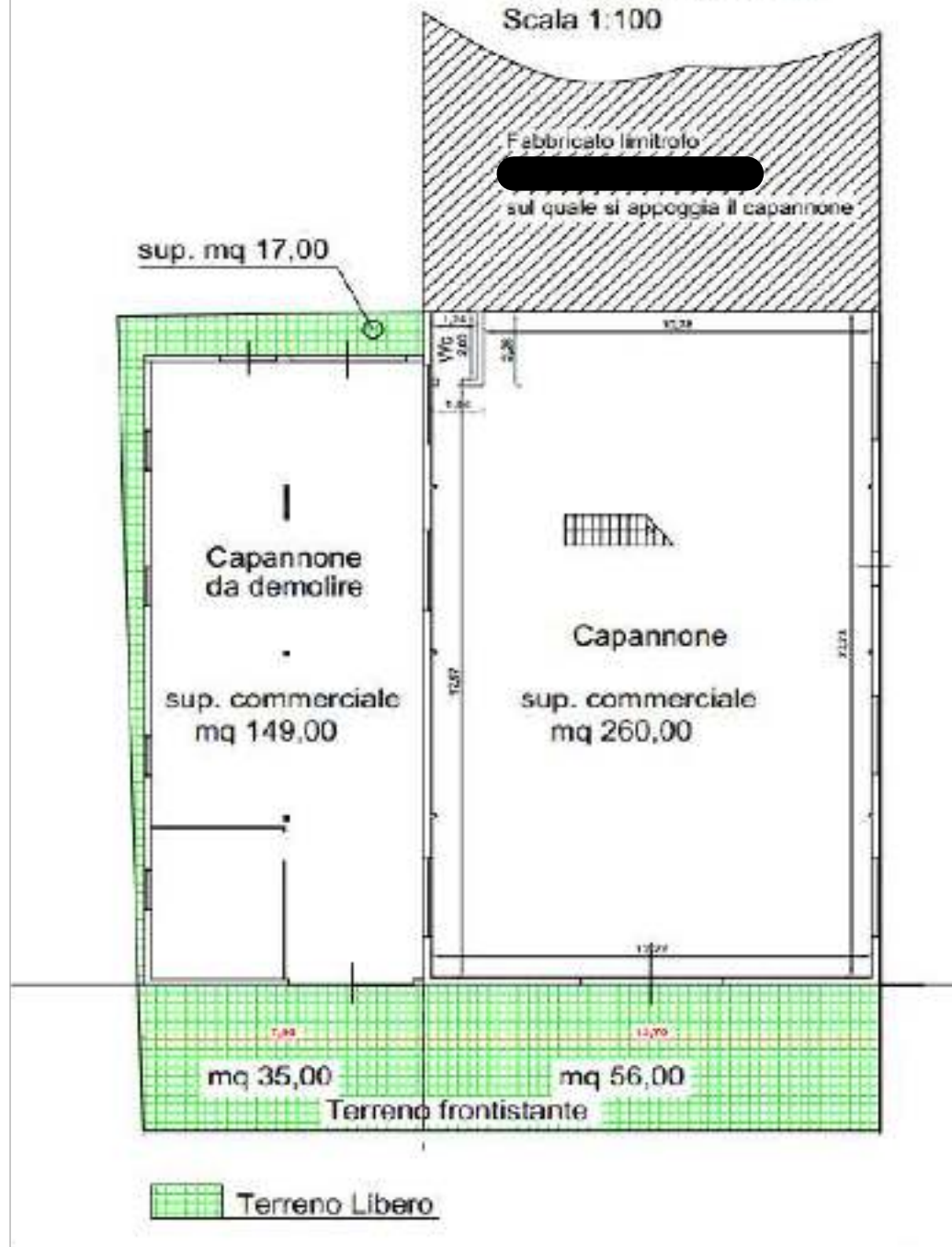


Elaborato planimetrico schematico con i nuovi riferimenti catastali (sub) degli immobili pignorati oggetto di perizia



Planimetria immobili pignorati

Pianta Piano Terra
Scala 1:100



Planimetria degli immobili pignorati a PT oggetto di perizia



Planimetria immobili pignorati

Pianta Piano Ammezzato (soppalco)

Scala 1:100

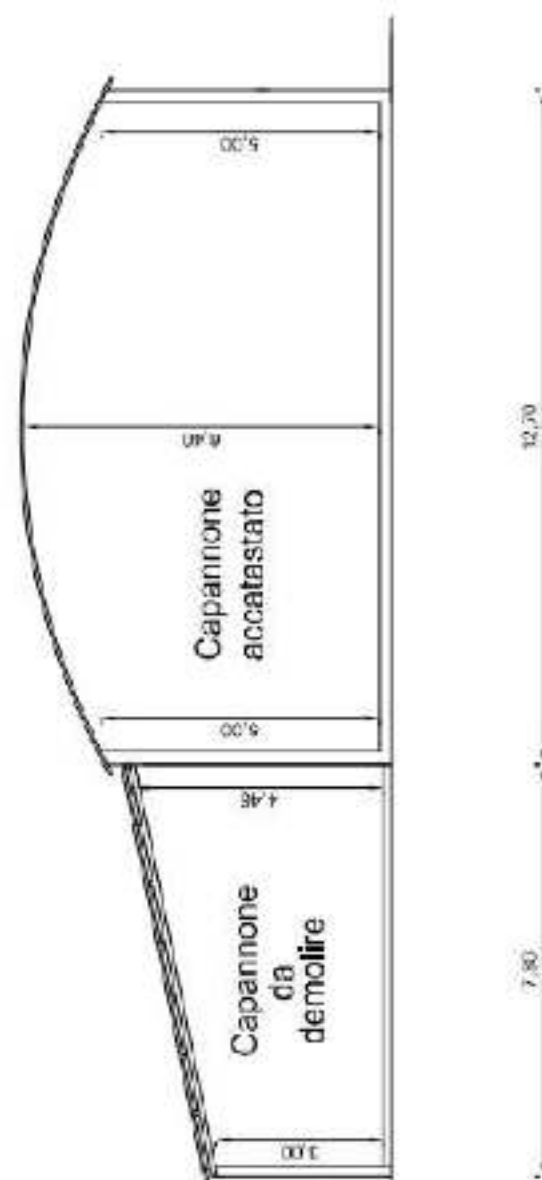


Planimetria degli immobili pignorati a Piano Ammezzato (Soppalco) oggetto di perizia



Sezione Trasversale immobili pignorati

Scala 1:100



Sezione trasversale degli immobili pignorati oggetto di perizia



3.2 Rappresentazione satellitare e fotografica degli immobili pignorati



Veduta satellitare capannone - Comune [redacted] Via [redacted]





Veduta fotografica capannone - Comune [redacted] Via [redacted]



Veduta fotografica prospettica capannone - Comune [redacted] Via [redacted]





Veduta fotografica capannone - Comune [redacted], Via [redacted]



Veduta fotografica capannone - Comune [redacted] Via [redacted]





Particolare fotografico locale adiacente (serranda ingresso)



Particolare fotografico capannone industriale (settore falegnameria)





Particolare fotografico capannone industriale (settore falegnameria)



Particolare fotografico capannone industriale (settore falegnameria)



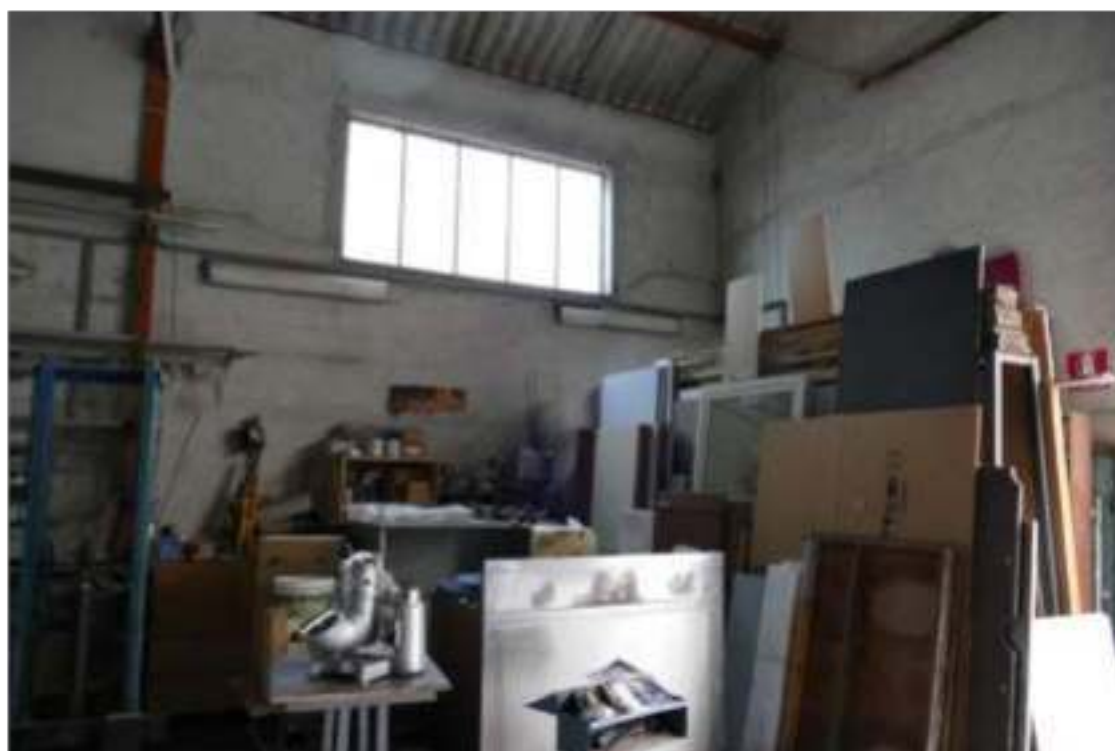


Particolare fotografico capannone industriale (settore falegnameria)



Particolare fotografico capannone industriale (settore falegnameria)





Particolare fotografico capannone industriale (settore falegneria)



Particolare fotografico capannone industriale (strutture di copertura)





Particolare fotografico capannone industriale (strutture di copertura)



Particolare fotografico interno capannone industriale (settore falegneria)





Particolare fotografico interno capannone industriale (settore laboratorio tecnologico)



Particolare fotografico interno capannone industriale (settore laboratorio tecnologico)





Particolare fotografico interno capannone industriale (sette laboratorio tecnologico)





Vista fotografica interno capannone industriale (settore laboratorio tecnologico)





Vista fotografica interno capannone industriale (settore laboratorio tecnologico)





Vista fotografica interno capannone industriale (settore laboratorio tecnologico)





Vista fotografica interno capannone industriale (scala di accesso al soppalco)





Vista fotografica interno capannone industriale (soppalco)





Vista fotografica interno capannone industriale (soppalco e copertura danneggiata)





Particolare fotografico interno capannone industriale (deposito materiale tecnologico)





Particolare fotografico interno capannone industriale (ufficio sopralco)





Particolare fotografico interno capannone industriale (struttura soppalco)



3.3 Atti autorizzativi e condizioni urbanistiche e strutturali degli immobili pignorati – Capannone industriale

Come sopra anticipato, in data 08.09.2022 è stata inoltrata al Comune di [REDACTED] (RC) una formale richiesta (v. istanza allegata), tramite PEC (ufficioprotocollo.comunelocri@asmepec.it), finalizzata ad acquisire informazioni circa la documentazione autorizzativa relativa al bene immobile in perizia, ovvero al fabbricato censito d'ufficio al NCEU con il F. [REDACTED].

A seguito di approfondite indagini, condotte dal Responsabile del Settore Urbanistica-Ambiente-Demanio del Comune di [REDACTED], Arch. [REDACTED], sono state attinte informazioni esaustive sugli immobili in perizia, con particolare riferimento alla documentazione progettuale del capannone industriale, previa richiesta ufficiale di accesso agli atti depositati presso l'Archivio del Comune, in data 01.02.2023.

Ho potuto, in tal modo, accertare che per il suddetto capannone risultano essere stati rilasciati, dal Comune di [REDACTED], atti autorizzativi edilizi, e precisamente, la Concessione di Costruzione (*Prot. n. [REDACTED]*). La Concessione, rilasciata ai sensi della Legge 28.01.1977 n. 10, reca il seguente titolo autorizzativo: *“Costruzione di un capannone industriale con elementi prefabbricati metallici da erigere in località [REDACTED]”*. La

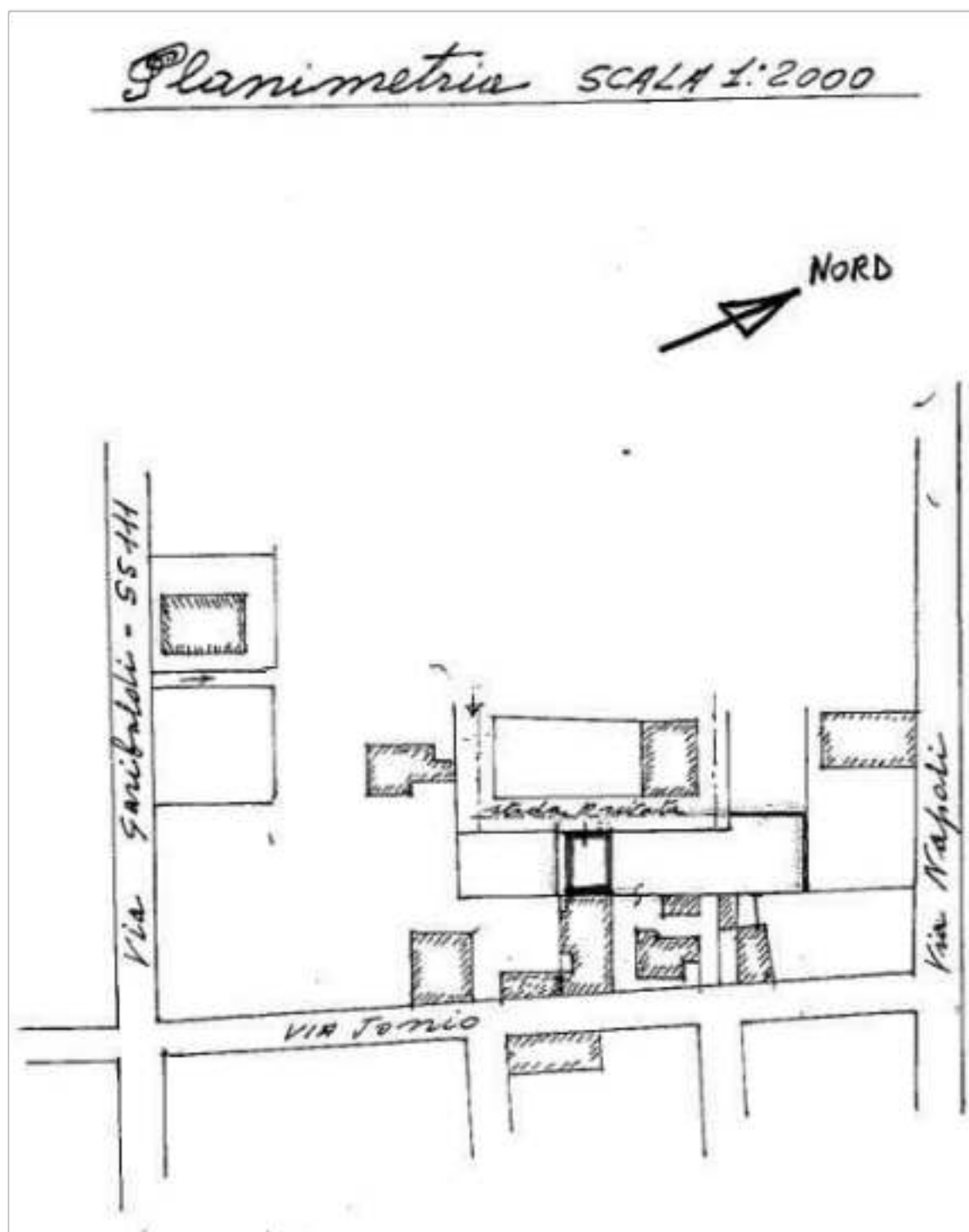
pratica edilizia, corredata dei disegni e dei calcoli di stabilità, è stata anche autorizzata dal Genio Civile di Reggio Calabria (*Prot. N. [REDACTED]*) con cui è stato autorizzato *“l’inizio lavori di costruzione di un capannone industriale in c.a. e profilati metallici a PT”*, ai sensi della Legge 02.02.1974 n. 64 e D.M. 03.03.1975.

Dalle indagini esperite e dallo studio della tecnologia dei materiali impiegati e degli elementi costruttivi, messi in opera per la costruzione, ho constatato che, con ragionevole margine di incertezza, il capannone industriale in perizia, è stato costruito presumibilmente nel periodo temporale compreso tra il 1978 ed il 1983.

Il capannone industriale presenta una superficie lorda in pianta di circa mq 260 ed una geometria caratterizzata dai seguenti parametri ($H_{max} = m 6,40$, $H_{min} = m 5,00$, $V=mc 1.482$ circa). Si riportano, qui di seguito, alcuni elaborati progettuali depositati presso l'archivio del Comune di Locri.



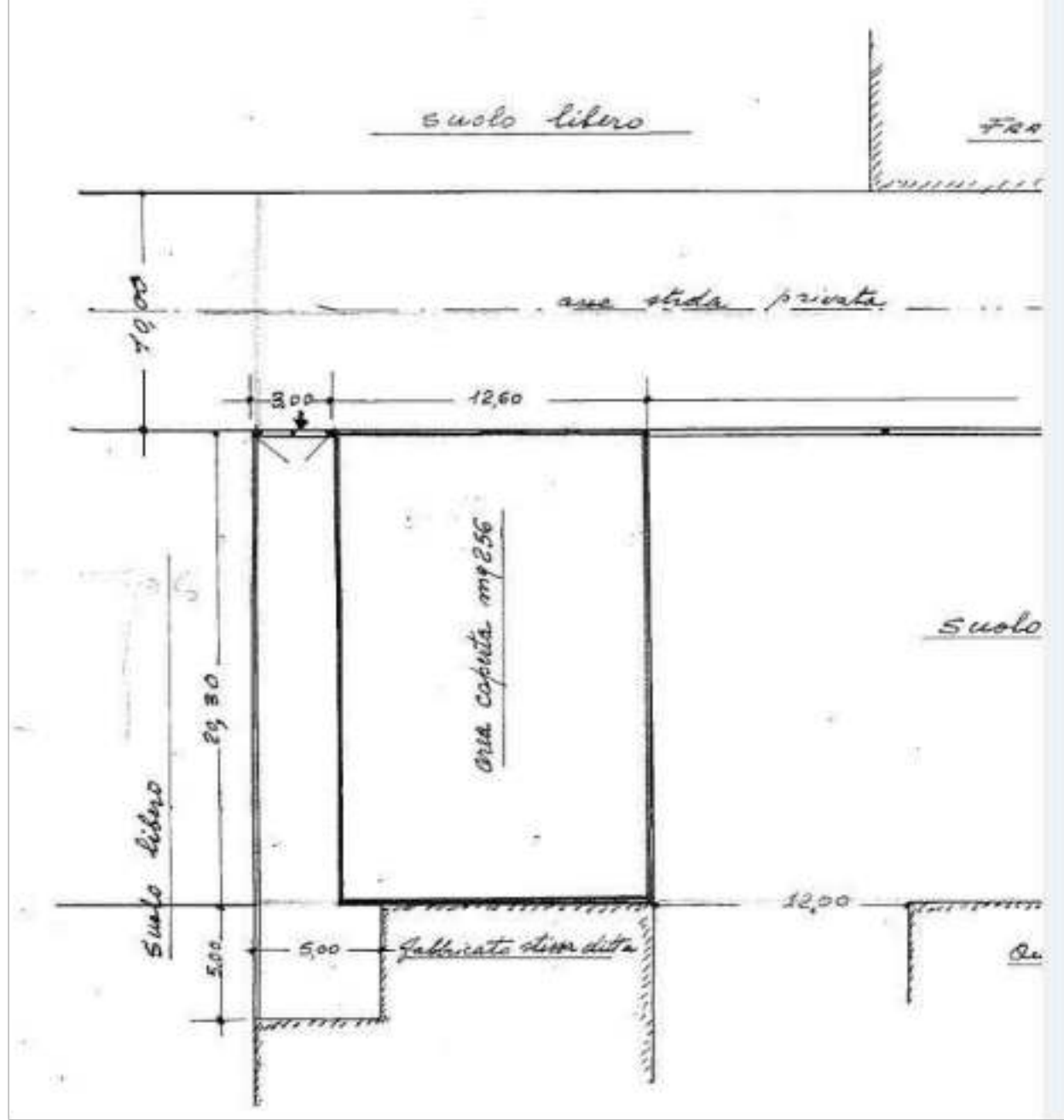
3.4 Documenti di progetto depositati al Comune



Stralcio planimetrico area di intervento del capannone

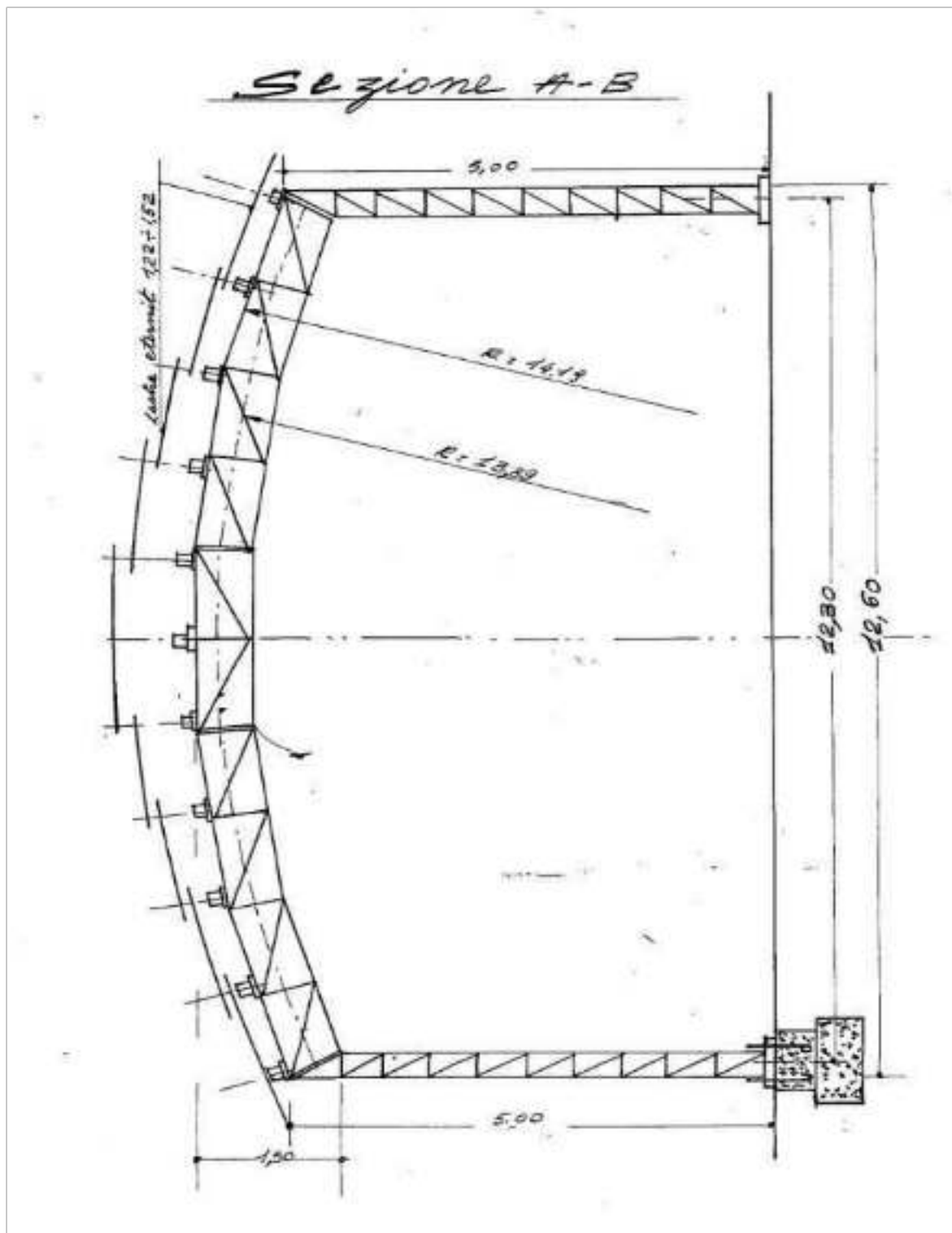


Planimetria scala 1:200



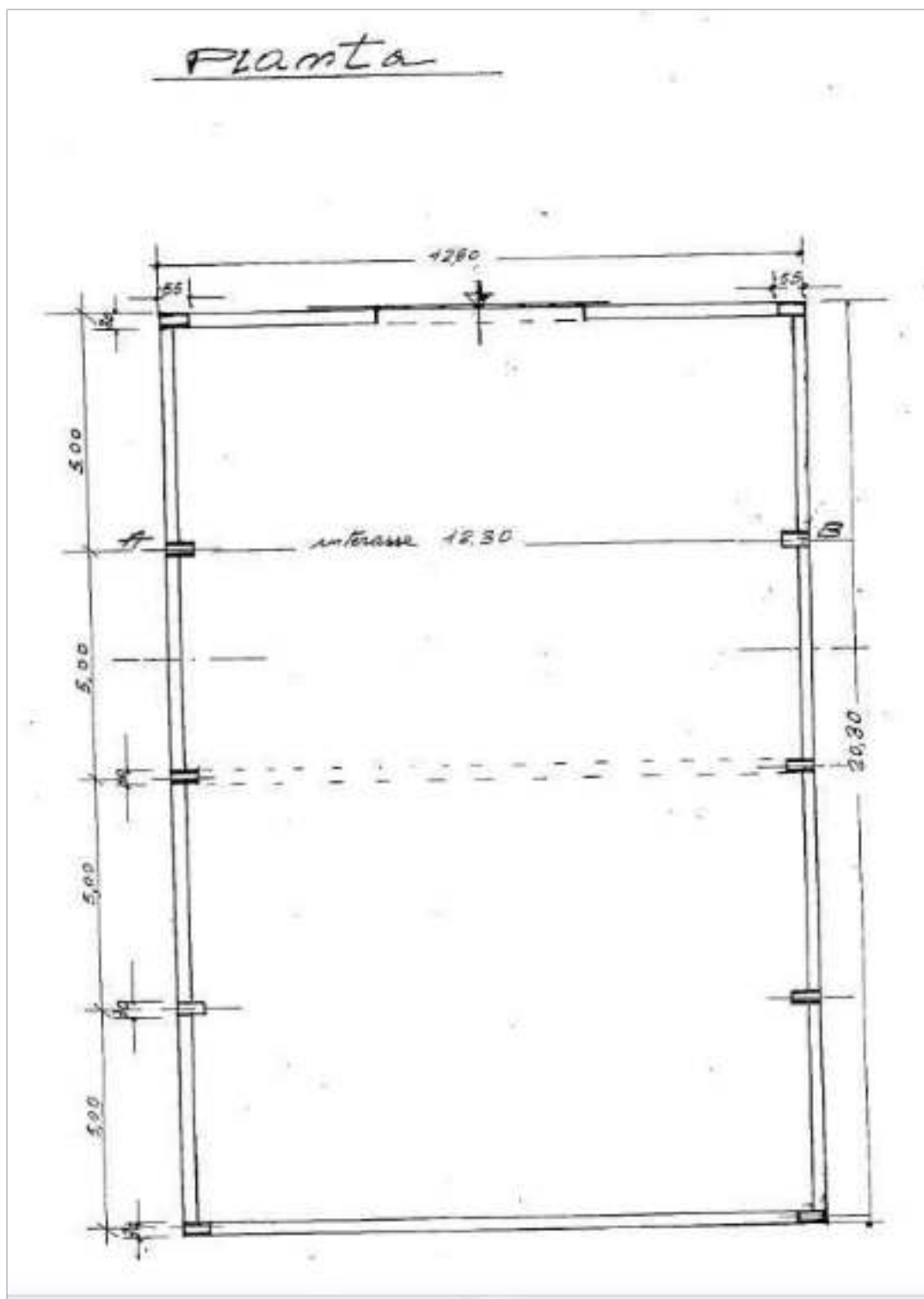
Planimetria particolareggiata di progetto capannone





Sezione trasversale struttura di progetto del capannone

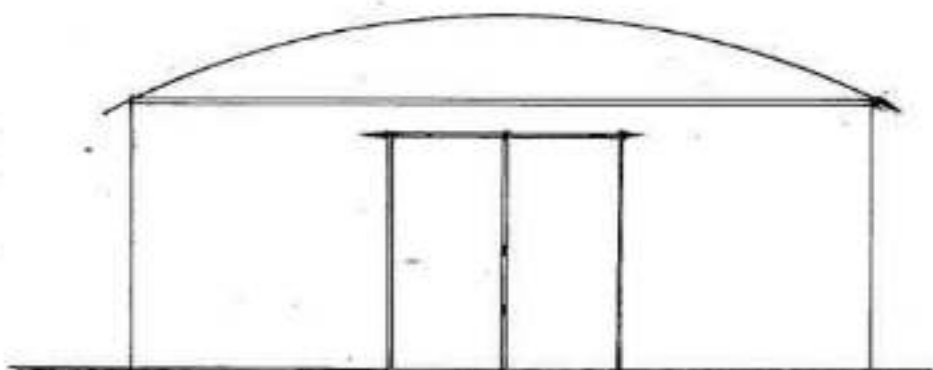




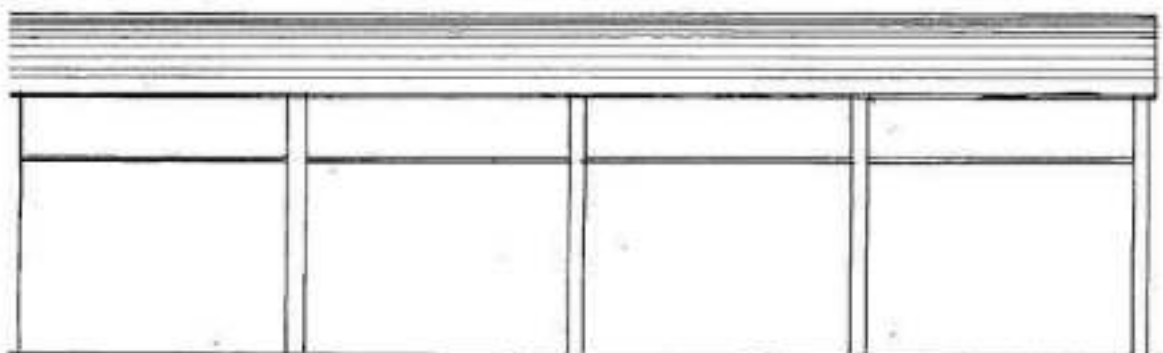
Pianta planimetrica strutture di progetto del capannone



Prospetto lato ovest



Prospetto lato Nord



Prospetti del capannone



3.5 Manto di copertura del capannone industriale - Costo per la bonifica, il trasporto e lo smaltimento delle lastre in fibrocemento-amianto

Come sopra descritto, la copertura del capannone è realizzata in lastre di fibrocemento-amianto (v. foto sotto riportata) il cui utilizzo era particolarmente frequente fino ai primi anni '90.



Particolare fotografico parte di copertura degradata in lastre di fibrocemento-amianto

La rimozione dei materiali contenenti amianto richiede molta attenzione per evitare fratture che potrebbero contaminare l'aria e inquinare la zona. Per questo la dimensione della superficie da bonificare è un elemento molto rilevante per i costi di smaltimento, proprio perché, all'aumentare della quantità, aumentano anche i rischi.

Nel caso in perizia, trattandosi di copertura industriale, la superficie da rimuovere è consistente (circa 260 mq), pertanto, i rischi dovuti alla contaminazione dalle fibre di amianto sono notevoli.

Di seguito si riportano formule comparative per valutare i prezzi più probabili di mercato per la bonifica, il trasporto e lo smaltimento delle lastre in fibrocemento-amianto, in base ai mq ed in base ai Kg.

Superficie da smaltire 260 mq

Prezzo € 12 al mq

Costo 260 mq x € 12/mq = € 3.120,00.

La variazione del costo per la rimozione di amianto in base ai kg è dovuta, non solo per la distribuzione e l'ampiezza dell'area ricoperta, ma anche per la quantità di amianto utilizzato nella costruzione che incide sui costi di smaltimento. Per questo i



prezzi possono variare anche in base ai kg di peso degli elementi di copertura da rimuovere. Nella fattispecie, la consistenza della superficie delle lastre in fibrocemento-amianto è di circa mq 260, mentre, il peso/mq delle stesse lastre è circa 15 Kg/mq, essendo il materiale utilizzato per realizzare lastre stratificate.

Inoltre, essendo le lastre posizionate in quota, può essere necessario l'utilizzo di attrezzature speciali come sollevatori, piattaforme elevatrici e/o ponteggi provvisori.

Peso da smaltire Kg 15 x mq 260 = Kg 3.900,00.

Prezzo € 0,90 al Kg

Costo 3.900 Kg x € 0,90 al Kg = € 3.510,00.

Si ritiene, quest'ultima valutazione, essere la più congrua, essendo più aderente alle condizioni in cui si trova il materiale da trattare in perizia.

Costo per la fornitura e posa in opera di lastre in fibrocemento ecologico per il ripristino della copertura del capannone

Superficie da coprire 260 mq

Prezzo € 12 al mq

Costo 260 mq x € 12/mq = € 3.120,00.

3.6 Descrizione del soppalco in struttura metallica

All'interno del capannone, e in epoca successiva alla sua costruzione, è stato realizzato un soppalco, avente una struttura metallica, realizzata con elementi reticolari metallici, con piano di calpestio a circa m 3 dal pavimento del capannone stesso ed un'altezza media $H_{med} = m 2,70$ circa, per una superficie netta di circa mq 76.

Tale soppalco è stato realizzato nella porzione più interna del capannone, e precisamente, al di sopra del settore adibito a laboratorio tecnologico, sul quale trovano ubicazione un piccolo locale ufficio ed altri spazi occupati da scaffalature metalliche contenenti materiale vario e ricambi tecnologici.

Gli ingombri planovolumetrici del soppalco, comprendono, come detto, la parte terminale del capannone, per tutta la sua larghezza di m 12,22, ed una profondità di m 6,20. Ovviamente, la copertura del soppalco coincide con quella del capannone, la cui struttura è stata realizzata con travature reticolari in acciaio ad arco ribassato, ad unica campata di luce netta di circa m 12,20, avente altezza variabile, misurata dal piano di calpestio, e precisamente, $H_{max} = m 3,40$ (al colmo), $H_{min} = m 2,00$ (ai due lati estremi perimetrali). Il solo locale ad uso ufficio, ubicato nella zona centrale del soppalco, presenta una controsoffittatura piana e pareti perimetrali in pannelli di alluminio.



3.7 Corpo aggiunto, posizionato sul lato sx del capannone

Nel corso del sopralluogo è stata constatata la realizzazione di manufatti, a carattere provvisorio, costruiti in adiacenza al capannone oggetto di perizia, e precisamente:

- corpo aggiunto in adiacenza al lato perimetrale sx;
- tettoia in adiacenza al lato perimetrale dx (non ricadente nel terreno su cui insistono i beni pignorati, pertanto, non contemplata nella stima).



Part. fotografico corpo aggiunto al capannone

Per quanto concerne il corpo aggiunto, posizionato sul lato sx del capannone, è stato accertato che esso consiste in un capannone in blocchi di cls intelaiati da pilastri e cordolatura di coronamento in c.a., con copertura piana in lastre di fibrocemento, sorretta da profilati metallici ancorati direttamente sulla parete perimetrale del capannone industriale pignorato.

Dalla visura storica risulta che il suddetto corpo aggiunto ricade nella stessa particella sulla quale insiste il capannone industriale, oggetto di pignoramento, e precisamente, risulta essere stato realizzato su un lotto di terreno, oggetto di frazionamento in data [redacted], censita precedentemente al Catasto Terreni con il F [redacted] ed intestata alla ditta [redacted], con diritto di proprietà pari $\frac{1}{2}$ per ciascuno, come si può evincere dalla documentazione catastale.



A seguito dell'aggiornamento censuario perseguito nella presente CTU integrativa, il terreno sul quale insistono gli immobili pignorati ha acquisito una nuova connotazione catastale, e precisamente, esso è contraddistinto con il F. [REDACTED] (Sup. mq 517).

Al fine di fornire un esaustivo riscontro alla richiesta di integrazioni, formulata dal Giudice con Ordinanza n. 60/2021 del 15.05.2023, in merito al punto b), ovvero, *“alla revisione della stima dell'immobile pignorato, considerando i costi per la demolizione del corpo aggiunto in sx al capannone e il valore del terreno, unitamente al presumibile valore d'uso per una durata di cinque anni (coincidente con il canone di locazione eventualmente ricavabile)”*, il sottoscritto ha svolto ulteriori indagini a valle del sopralluogo effettuato presso il predetto manufatto, adiacente al capannone industriale pignorato, sito [REDACTED], contestualmente al soggetto esecutato, ing. [REDACTED], ed al tecnico rilevatore ausiliario del CTU, geom. G. Campanella, nel corso del quale sono state effettuate le necessarie operazioni peritali di rilievo interno, il 10.05.2023, alle ore 11.00, come da *“Verbale di IV° sopralluogo”* redatto in pari data.

Nel corso del predetto sopralluogo, si è potuto constatare che tale capannone si compone, nel suo interno, di un grande vano destinato a ricovero mezzi di cantiere e da un piccolo locale delimitato da pannellatura in alluminio. Nella parete perimetrale comune con il capannone industriale, ad un'altezza di circa 3,5 m dal pavimento, in battuto di cemento, sono stati realizzati n. 3 finestroni (*prese di luce*), mentre, sull'altra parete perimetrale, in blocchi di cls, sono state posizionate n. 3 prese di luce munite di inferriate.

E' stato accertato che tale corpo aggiunto sia stato realizzato in data successiva alla costruzione del capannone industriale in perizia e che ricada all'interno della Particella parzialmente occupata dal capannone stesso.

Il suddetto corpo aggiunto, pur essendo contiguo alla parete laterale sx del capannone, non ha accesso diretto da esso, inoltre, è dotato di ingresso indipendente tramite una apertura metallica, nonché di un impianto elettrico e di illuminazione che lo renderebbe fruibile in maniera autonoma, previ interventi di adeguamento impiantistico, strutturale ed architettonico.

A conferma di quanto anticipato con la nota trasmessa dal sottoscritto, in via telematica, il 13.05.2023, il predetto corpo aggiunto è caratterizzato da uno stato di provvisorialità e di criticità strutturale; inoltre, vi è da precisare che, oltre ad essere abusivamente costruito, non risponde ai requisiti dettati dalle buone regole costruttive.



pertanto, si ritiene che, pur ipotizzando i necessari adeguamenti sopra evidenziati (*), capaci di renderlo idoneo all'uso per il quale è stato costruito, nonché indipendente strutturalmente dal capannone industriale in perizia, non sia assentibile la sua regolarizzazione urbanistica mediante l'allestimento di un eventuale progetto in sanatoria.

Per le considerazioni sopra descritte, giustificate da una sommaria analisi costi/benefici, si ritiene che tale manufatto debba essere demolito, pertanto, la stima del valore di mercato si riconduce al cosiddetto "valore di trasformazione", derivante dal valore del terreno libero edificabile (v. certificato di destinazione urbanistica) depurato dagli oneri di demolizione del manufatto.

Si riportano, qui di seguito, alcune rappresentazioni fotografiche del suddetto corpo aggiunto, riprese nel corso del IV° sopralluogo.



Vista fotografica corpo aggiunto al capannone (lato sx) – Comune [redacted], Via [redacted]





Vista fotografica interna corpo aggiunto al capannone (lato sx) – Comune [redacted], Via [redacted]



Vista fotografica interna corpo aggiunto al capannone (lato sx) – Comune [redacted], Via [redacted]





Vista fotografica interna corpo aggiunto al capannone (lato sx) – Comune [redacted], Via [redacted]



Part. fotografico corpo aggiunto al capannone (lato edificio [redacted])





Part. fotografico corpo aggiunto al capannone (lato edificio [redacted])

3.8 Stima del valore di mercato del corpo aggiunto (valore di trasformazione)

Dati urbanistici e geometrici del terreno sul quale insiste l'immobile

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di [redacted] in data 01.02.2023 (v. allegato), attesta che l'immobile in perizia, nel PSC (*Piano Strutturale Comunale*) vigente, ricade in zona "ATU 3 – Ambito di rigenerazione urbana. Inoltre, l'area interessata non è soggetta a vincoli inibitori".

La porzione di particella occupata dal manufatto, oggetto di pignoramento, avrà pertanto un valore di mercato afferente alla superficie di terreno di circa mq 149,00.

Stima del valore di mercato del terreno sul quale insiste l'immobile da demolire

Il terreno occupato dal manufatto, (*sedime*) insistente sulla porzione di Particella n. [redacted] del Catasto Terreni, risulta edificabile secondo i parametri riportati nel *Certificato di destinazione urbanistica*, riportato in allegato alla CTU.



Ai fini della vendita del suddetto immobile, per le considerazioni sopra riportate e per le condizioni intrinseche ed estrinseche, si stima un valore unitario a mq del terreno libero, pari a **€/mq 150,00**.

La porzione della particella di terreno [REDACTED], sulla quale insiste il corpo aggiunto pignorato, avrà pertanto un valore di mercato afferente alla superficie di terreno occupata dal manufatto, e precisamente: Sup. mq 149,00 x €/mq 150,00 = **€ 22.350,00**.

Gli oneri per la demolizione e trasporto a discarica del manufatto possono essere ricondotti ad una stima a corpo di circa mq 149 x € 30/mq = circa **€ 4.470,00**.

Gli oneri di cui sopra dovranno, ovviamente, essere considerati nelle operazioni di stima del valore di mercato dell'immobile pignorato, più avanti perseguite nella presente relazione, così come richiesto dal Giudice.

Valore di trasformazione

Il valore di trasformazione è derivante dal valore del terreno libero edificabile (v. *certificato di destinazione urbanistica*), depurato dagli oneri di demolizione del manufatto.

Detto valore di trasformazione, pertanto, si riconduce a:

Valore di trasformazione = Valore di mercato superficie di terreno – Oneri di demolizione del manufatto = **€ 22.350,00 - € 4.470,00 = € 17.880,00**.

A detto valore dovrà aggiungersi il c.d. valore d'uso che viene, qui di seguito, determinato.

3.9 Valore d'uso per una durata di cinque anni del corpo aggiunto in sx al capannone adibito a capannone

Come sopra precisato, il corpo aggiunto, in adiacenza al lato perimetrale sx del capannone industriale, pur essendo contiguo alla parete finestrata del capannone, non ha accesso diretto da esso, inoltre, è dotato di ingresso indipendente dalla viabilità comunale.

Inoltre, il manufatto, pur trovandosi nelle condizioni di provvisorialità, costituisce, di fatto, un piccolo capannone industriale che, dopo aver messo in atto i necessari adeguamenti sopra evidenziati (*), potrebbe essere fruibile in maniera autonoma, pertanto, per esso si ritiene possa essere assegnato un valore d'uso per una durata di cinque anni (coincidente con il canone di locazione eventualmente ricavabile).

Tabella delle quotazioni immobiliari, emanate dall'Agenzia del Territorio

(Risultato interrogazione: Anno 2022 – Semestre 2)



Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: [REDACTED]

Fascia/zona: Semicentrale/CAMPO SPORTIVO – S. STEFANO – CARCERE – VIA DROMO LATO MARE – LOC. S. MARGHERITA – CANCELLO – BASILEA.

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva (Laboratori/Capannoni)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	410	620	L	21	31	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per le tipologie Box, Postauto ed Autoimmesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il quadro O/ N/ S si da intendere riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Gravemente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune a sensi del C.P.P. n.138 del 23 marzo 1999.

Per la determinazione della superficie commerciale (al lordo dei muri e dei vani porta), è stato effettuato, oltre al rilievo interno, un rilievo esterno, laddove possibile, nonché un attento esame fotografico ed aerofotogrammetrico. Si stima, pertanto, per la muratura perimetrale esterna, in blocchi di cls, uno spessore medio di m 0,20 e per la tramezzatura interna (in mattoni forati c/o in pannelli di alluminio), uno spessore



medio di m 0,10. La superficie, così determinata, al lordo dei tamponamenti esterni e delle divisioni interne è risultata essere pari a:

Superficie corpo aggiunto (capannone a PT)

Superficie commerciale (al lordo dei muri) capannone a PT: **mq 149,00.**

Come si può rilevare dagli elaborati grafici allegati e dalle rappresentazioni fotografiche, l'immobile potrebbe essere utilizzato all'uso per il quale è destinato, apportando i necessari adeguamenti impiantistici e strutturali.

Per le considerazioni sopra esposte, si prendono a riferimento i valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari, emanata dall'Agenzia del Territorio di RC

Valore della locazione (€/mqxmese) = 2.1 (valore minimo)

Coefficienti correttivi

Per tenere conto delle carenze di dotazioni strutturali, impiantistiche ed architettoniche (*) e della vetustà dell'immobile pignorato in perizia (*capannone*), nonché, della sua poco favorevole posizione/esposizione, rispetto alle infrastrutture stradali, si assume, quale coefficiente correttivo, il valore C1 = 0.80.

Valore d'uso (per 5 anni)

€ = 2,1x12x5x149x0,80 = **€ 15.019,20.**

3.10 Valore di mercato del terreno libero e dell'area occupata dalla strada privata frontistante il manufatto

Valore terreno libero ed area occupata strada privata frontistante

V = mq (17+35) x €/mq 150 = **€ 7.800,00.**

3.11 Valore di mercato del corpo aggiunto in sx al capannone industriale

Il valore complessivo di mercato dell'immobile pignorato è, dunque:

Valore di trasformazione + Valore d'uso del manufatto + Valore terreno libero = **€ 17.880,00 + 15.019,20 + € 7.800,00 = € 40.699,20** (*diconsi euro quarantamilaseicentonovantanove/20*).

3.12 Rilevata esistenza di abusi edilizi relativi agli immobili pignorati – Immobili in Locri – Soppalco e Capannone industriale

Come riportato nella presente CTU, i manufatti, sopra descritti, oggetto di pignoramento, sono stati realizzati in difformità e/o in assenza di titoli autorizzativi, pertanto, presentano irregolarità urbanistiche, edilizie e strutturali.



Per sanare l'abuso edilizio, qualora possibile, occorre richiedere il Permesso di Costruire in Sanatoria, ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i. Si riporta, qui di seguito l'art. 36 del DPR 380/2001.

Art. 36 DPR 380-2001 (Accertamento di conformità)

- 1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.*
- 2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.*
- 3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.*

3.13 Criticità strutturale del soppalco

Nel caso in perizia, la costruzione del soppalco rientra tra le opere abusive in assenza e/o non conformi alle autorizzazioni edilizie rilasciate dagli enti preposti. Tale manufatto si ritiene essere stato realizzato successivamente alla costruzione del capannone industriale assentito.

La geometria del soppalco, realizzato all'interno del capannone industriale è:

- Superficie mq 76
- Hmax = m 3,40
- Hmin = m 2,00
- Hmed = m 2,70)
- V= mc 205 circa.

Il soppalco presenta, dunque, irregolarità urbanistiche e strutturali.

Nello specifico, per sanare l'abusivismo occorre procedere con l'allestimento di un progetto in sanatoria che preveda, oltre che a regolarizzare le incongruenze urbanistiche, ad adeguare, dal punto di vista strutturale, l'organismo edilizio, sotto il profilo della stabilità dell'opera.

Adeguamento e/o miglioramento strutturale del soppalco.



Il soppalco avente struttura metallica si trova all'interno del capannone. Tale struttura deve essere autonoma ed opportunamente fondata sul terreno di fondazione. Essa è utilizzata in parte come locale di deposito e stoccaggio materiali e ricambi tecnologici, in parte come locale ufficio. Tale utilizzo promiscuo impone una progettazione adeguata, più avanti dettagliata e articolata, che parta da una differenziazione nell'analisi dei carichi permanenti ed accidentali.

Gli oneri e sanzioni per la sanatoria sono stimati nel modo seguente:

- oneri di urbanizzazione - € 246 x mq 76 x 7% x 2 = circa € 2.600

- oneri sui costi di costruzione - circa € 400

per una somma complessiva di circa € 3.000,00.

Gli oneri per i lavori di adeguamento/miglioramento del soppalco possono essere ricondotti a circa mq 76 x € 80/mq = circa € 6.000,00.

3.14 Criticità strutturale del capannone industriale

Nel corso del 4° sopralluogo, avvenuto il 10.05.2023 (v. *Verbale di IV° sopralluogo*), è stato possibile individuare una criticità strutturale afferente il mancato spazio di isolamento (*giunto tecnico*) tra il capannone industriale pignorato ed il fabbricato per civile abitazione, posto sul confine (lato mare), in ditta [REDACTED]. Tale situazione comporta la separazione delle due strutture adiacenti, tramite la realizzazione di idoneo giunto tecnico, i cui oneri esecutivi dovranno essere contabilizzati nella perizia di stima di cui alla CTU.

L'assenza di idoneo giunto tecnico (*spazio di isolamento sismico*) tra i due corpi di fabbrica, comporta una *vulnerabilità strutturale*, cui sono soggetti i due manufatti a contatto, che si traduce in fenomeni di *martellamento* che potrebbero insorgere tra le due strutture adiacenti, in presenza di evento sismico.

E' necessario, pertanto, che il capannone industriale abbia una propria struttura portante, indipendente dal fabbricato adiacente, in maniera tale da renderlo libero di oscillare all'insorgenza dei terremoti.

Per quanto concerne gli accorgimenti tecnici necessari per rendere autonoma la struttura del capannone e per garantire l'esclusiva fruibilità dell'immobile a terzi (potenzialmente interessati all'acquisto), si è pensato di mettere in opera tali lavorazioni dopo aver eseguito la rimozione della copertura esistente, costituita da lastre in fibrocemento-amianto, quindi, procedere secondo le seguenti fasi:

- Fase 1. Ripristino degli elementi strutturali mancanti afferenti all'ultima capriata del capannone;
- Fase 2. Realizzazione giunto tecnico tra struttura del capannone e fabbricato esistente in ditta [REDACTED];



- Fase 3. Chiusura di tamponamento aperture (lato tettoia) per evitare ogni possibile interferenza con il locale adiacente (ricadente in altro terreno non interessato al pignoramento).

Gli oneri, derivanti dall'esecuzione delle fasi di lavoro sopra articolate, possono essere determinati considerando un'area di intervento pari alla larghezza del capannone per una profondità di 4 m, ovvero, per una superficie $S = m\ 12,70 \times m\ 4,00 = mq\ 50$ circa. Considerando un costo unitario di ripristino strutturale pari a €/mq 120, si ottiene un costo economico di €/mq 120 x mq 50 = € **6.000,00**. Tali oneri si intendono comprensivi delle opere murarie per la chiusura di tamponamento delle aperture interferenti.

3.15 Progetto in sanatoria, di adeguamento sismico e adempimenti correlati con l'abuso edilizio

Il progetto di miglioramento e/o di adeguamento sismico ha l'obiettivo di raggiungere i livelli di sicurezza previsti dalla normativa in materia (NTC-DM 17.01.2018 – Circolare n. 7 del 21.01.2019 C.S.LL.PP.), e deve comprendere:

- ✓ l'analisi e la verifica della struttura prima dell'intervento, con identificazione delle carenze e del livello di azione sismica per la quale viene raggiunto lo SLU (stato limite ultimo);
- ✓ la scelta, esplicitamente motivata, del tipo di intervento;
- ✓ la scelta, esplicitamente motivata, delle tecniche e/o dei materiali;
- ✓ il dimensionamento preliminare dei rinforzi e degli eventuali elementi strutturali aggiuntivi;
- ✓ l'analisi strutturale della struttura post intervento;
- ✓ la verifica della struttura post intervento, con determinazione del livello di azione sismica per la quale viene raggiunto lo SLU.

Il progetto di miglioramento e/o di adeguamento dovrà essere riferito all'intera opera e dovrà riportare le verifiche dell'intero organismo strutturale. Tale progetto riguarderà anche le strutture di fondazione, pertanto, sarà necessario predisporre una Relazione geologica a cura di un geologo abilitato, aderente alle prescrizioni vigenti (NTC/2018).

Elaborati del progetto di adeguamento

- Analisi storico-critica della struttura;
- Rilievo completo della geometria;
- Rilievo dei sintomi di dissesto, dei quadri fessurativi e sintomi di degrado;
- Identificazione dei materiali, dei dettagli strutturali e delle tecniche costruttive;
- Identificazione dei dissesti manifestatisi nel tempo e delle relative cause;
- Identificazione delle trasformazioni subite dal manufatto;
- Identificazione delle criticità statiche e sismiche di elementi non strettamente strutturali;



- Analisi della struttura nella situazione attuale;
- Identificazione delle carenze e indicazione del livello di azione sismica per il quale si ritiene venga raggiunto lo SLU (stato limite ultimo) e, se richiesto, lo SLE (stato limite di esercizio).

Caratterizzazione meccanica dei materiali

Prima di individuare i criteri per gli interventi di adeguamento, occorre perseguire, ad integrazione delle indagini conoscitive, i livelli di conoscenza afferenti ai materiali impiegati nella costruzione esistente (caratterizzazione meccanica dei materiali), secondo le prescrizioni di cui al Cap. 8 delle NTC/2018.

La caratterizzazione si consegue con le prove ed indagini strutturali (provinature, carotaggi, saggi sugli acciai, sul cls e quant'altro), eseguite in numero adeguato e commisurato alla consistenza degli elementi strutturali.

3.15 Rideterminazione del valore di mercato del capannone e degli immobili di pertinenza

Ai fini della vendita, gli immobili sopra descritti, relativi al capannone industriale, al corpo aggiunto, al terreno libero ed al rispettivo terreno frontistante, saranno accorpati considerando che il corpo aggiunto, una volta demolito, diventerà la corte del capannone industriale pignorato e, pertanto, potrà essere utilizzato quale utile pertinenza dello stesso immobile.

A seguito degli intervenuti aggiornamenti catastali (*Divisione del 24.10.2023, Pratica n. RC0131125 in atti dal 25.10.2023, Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-STI.REGISTRO UFFICIALE.4423549.24/10/2023 DIVISIONE n. 131125.1/2023*), l'immobile pignorato, oggetto di perizia, sarà, dunque, contraddistinto con i seguenti dati catastali (v. *visura attuale immobile*):

- Catasto fabbricati - Comune di [REDACTED] - [REDACTED] (RC) - Foglio n. [REDACTED] [REDACTED], Rendita € 842,86, Cat. C/2^, Classe 1, Consistenza 320 mq.
- Indirizzo: [REDACTED], snc Piano T
- Superficie 370 mq
- Intestazione attuale
 1. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], Diritto di proprietà 1/2
 2. [REDACTED], nato a [REDACTED], Diritto di proprietà 1/2.

Per definire il valore di mercato degli immobili, si fa riferimento alla tabelle delle quotazioni immobiliari, emanate dall'Agenzia del Territorio, aggiornate al I° semestre 2022, relativamente agli immobili a destinazione produttiva (Laboratori/Capannoni)



siti nel Comune di Locri, in zona semicentrale, che si riportano qui di seguito.
I suddetti valori unitari devono essere correlati alle effettive condizioni dell'immobile interessato alla stima, mediante coefficienti correttivi che tengono conto della ubicazione/posizione, della vetustà, della esposizione, degli oneri per la manutenzione/sistemazione, del livello di finiture, degli impianti, dei servizi, degli accessori, etc., desunti dalla letteratura tecnica in materia di estimo civile.
Essendo questi ultimi valori, definiti per tipologia e per stato conservativo, si avrà cura di individuare il valore che più si adatta all'effettiva condizione degli immobili.
Si riportano i dati indicati nella suddetta Tabella.

**Tabella delle quotazioni immobiliari, emanate dall'Agenzia del Territorio
(Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1)**

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: [REDACTED]

Fascia/zona: Semicentrale/CAMPO SPORTIVO - S. STEFANO - CARCERE - VIA DROMO LATO MARE - LOC. S. MARGHERITA - CANCELLO - BASILEA.

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva (Laboratori/Capannoni)

Per la determinazione della superficie commerciale (al lordo dei muri e dei vani porta), è stato effettuato, oltre al rilievo interno, un rilievo esterno, laddove possibile, nonché un attento esame fotografico ed aerofotogrammetrico. Si stima, pertanto, per la muratura perimetrale esterna in blocchi di cls uno spessore medio di m 0,20 e per la tramezzatura interna (in mattoni forati e/o in pannelli di alluminio), uno spessore medio di m 0,10. La superficie, così determinata, al lordo dei tamponamenti esterni e delle divisioni interne è risultata essere pari a:

Superficie capannone a PT

- Superficie (al lordo dei muri) capannone a PT: mq 260
- Superficie soppalco: mq 76.

L'immobile, a parte la copertura che deve essere rimossa e ricostruita, si presenta in discreto stato e sarebbe "appetibile" sotto il profilo di un mercato immobiliare che godesse di una congiuntura economica favorevole. Il particolare periodo di crisi economica, però, ha ripercussioni sul mercato immobiliare della zona che registra, in questo periodo, una flessione sensibile, tale da renderlo stagnante anche per gli immobili che conservano una certa redditività, quale è quello produttivo (*capannone industriale/laboratorio*) in perizia.

Tuttavia, come si può rilevare dagli elaborati grafici allegati e dalle rappresentazioni fotografiche, l'immobile è funzionale all'uso per il quale è destinato ed è dotato di servizi igienici e degli impianti idrici ed elettrici.



Per le considerazioni sopra esposte, si prendono a riferimento i valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari, emanata dall'Agenzia del Territorio, che per la fattispecie in perizia sono così assunti:

- ✓ €/mq 420 (per capannoni/laboratori)

A. Oneri per la sanatoria

Occorre tenere in considerazione gli oneri derivanti dalla sanatoria degli abusi edilizi, qualora possibile, registrati sugli immobili in perizia che si ritiene possano essere ricondotti alle voci, **stimate a corpo**, sotto articolate:

A.1 Oneri tecnico-professionali

- Progetto e D.L. sanatoria urbanistica e strutturale - € 6.500,00 (*)
(*) comprendente anche il Piano di Sicurezza per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori, ai sensi del D.Lgs. 81/08 e smi;
- Relazione geologica - € 1.500,00
- Certificato di collaudo - € 2.000,00

Totale oneri A.1 - € **10.000,00**.

A.2 Oneri per la sanatoria del soppalco

- Prove ed indagini sui materiali strutturali - € 1.500
- Oneri e sanzioni per la sanatoria - € 3.000
- Lavori di adeguamento/miglioramento del soppalco - € 6.000

Totale oneri A.2 - € **10.500,00**.

A.3 Oneri per la messa a norma del capannone

- Lavori di bonifica amianto e ripristino copertura (€ 3.500 + € 3.200) = € 6.700
- Realizzazione (*giunto tecnico*) e adeguamento capannone industriale - € 6.000

Totale oneri A.3 - € **12.700,00**.

Totale oneri derivanti dalla sanatoria degli abusi edilizi e dalla messa a norma degli immobili pignorati A = A.1 + A.2 + A.3 = € 10.000 + € 10.500 + € 12.700 = € **33.200,00 (**)**.

(**) I suddetti oneri si intendono al netto degli adempimenti connessi con il Progetto Antincendio, afferente all'esercizio dell'attività lavorativa prevista, che comporta l'esecuzione di ogni apprestamento di sicurezza reso necessario, ai sensi del Decreto del Ministero Interni 3 agosto 2015, in materia di Prevenzione Incendi.

A. Coefficienti correttivi



Per tenere conto della vetustà dell'immobile pignorato in perizia (*capannone*), nonché della sua poco favorevole posizione/esposizione, rispetto alle infrastrutture stradali, si assume, quale coefficiente correttivo, il valore $C1 = 0.90$.

Per considerare, inoltre, il minor valore unitario di mercato a mq del soppalco, si assume per esso, quale coefficiente correttivo, il valore $C2 = 0.60$.

Si procede, qui di seguito, con la stima del più probabile valore commerciale dell'immobile in perizia, in modo da ricondurre, quanto più possibile, la stima al valore medio unitario di mercato di immobili simili, formanti oggetto di compravendita in data recente.

Si perviene, dunque, alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, e precisamente:

Valore commerciale dell'area occupata dalla strada privata frontistante il manufatto

Valore area occupata strada frontistante

$$V = \text{mq } 56,00 \times \text{€}/\text{mq } 150 = \text{€ } 8.400,00.$$

Valore di mercato immobile pignorato

Superficie (al lordo dei muri) capannone a PT: mq 260

Superficie soppalco: mq 76

$$\text{Valore commerciale capannone } V1 = \text{mq } 260 \times \text{€}/\text{mq } 420,00 \times 0,90 = \text{€ } 98.280,00$$

$$\text{Valore commerciale soppalco } V2 = \text{mq } 76 \times \text{€}/\text{mq } 420,00 \times 0,60 = \text{€ } 19.152,00$$

$$\text{Valore commerciale area occupata dalla strada privata } V3 = \text{mq } 56,00 \times \text{€}/\text{mq } 150 = \text{€ } 8.400,00.$$

Onceri per la sanatoria $S = \text{€ } 33.200$

$$\text{Valore complessivo} = (V1+V2+V3) - S = \text{€ } 125.832,00 - \text{€ } 33.200,00 = \text{€ } 92.632,00$$

(*diconsi euro novantaduemilaseicentotrentadue/00*).

4. Immobili in

4.1 Elementi descrittivi, urbanistici, fotografici, geometrici e catastali degli immobili pignorati - Valore di mercato immobili in Siderno - Terreni edificabili

I terreni edificabili pignorati, oggetto di CTU, sono così articolati:

- Terreno in (RC), località o, censito al Catasto Terreni con il , Qualità Uliveto, Classe 1, Sup. mq 617, Frazionamento del 30.04.2014 – Intestazione – Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;



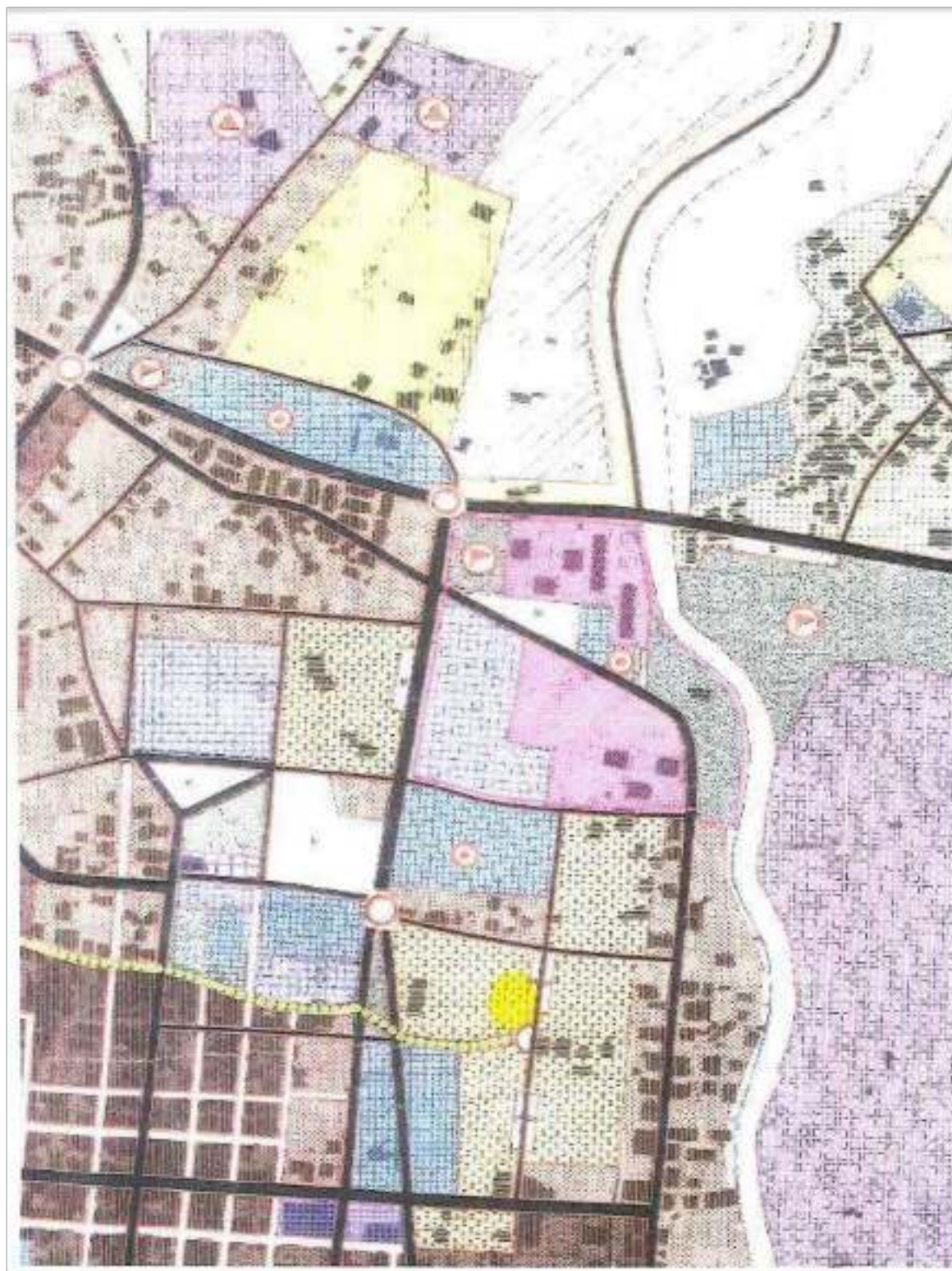
- Terreno in [REDACTED] (RC), località [REDACTED], censito al Catasto Terreni con il F. [REDACTED], Qualità Uliveto, Classe I, Sup. mq 580, Frazionamento del 30.04.2014 – Intestazione [REDACTED] – Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;
- Terreno in [REDACTED] (RC), località [REDACTED], censito al Catasto Terreni con il F. n. [REDACTED], Qualità Uliveto, Classe I, Sup. mq 789, Frazionamento del 30.04.2014 – Intestazione [REDACTED] – Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni. (*)

(*) Quest'ultima particella è stata appositamente tracciata per consentire la realizzazione di una strada a servizio dei lotti confinanti.

Dal punto di vista urbanistico, gli immobili sono classificati, nel PRG di Siderno, come zona edificabile, e precisamente, ricadenti in **Zona B4** (*Zona di adeguamento edilizio ed urbanistico*), come si evince dallo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Siderno, di cui si riportano gli stralci interessati in perizia.

Tali aree edificabili potranno essere riparametrate nel PSC (Piano Strutturale Comunale) non ancora adottato dall'Ente Comunale, come indicato dal Tecnico del Comune di [REDACTED], geom. [REDACTED], a riscontro della richiesta inoltrata via PEC dal sottoscritto CTU.





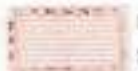
Stralcio Strumento Urbanistico - Zonizzazione PRG Comune di [redacted] (Zona B4)

Tribunale di Loeri – Sezione Civile (Es. Imm.re)
Proced. n. [redacted] - [redacted]
Relazione di CTU- Rev. B - Ing. Salvatore G. Cosentino









LEGENDA



ZONA RESIDENZIALE DI CONSERVAZIONE

- A  Centro storico
Conservazione del tessuto edilizio e urbanistico



ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

- B1  Zona saturata di adeguamento edilizio
- B2  Zona di adeguamento e sostituzione edilizia del Centro Capoluogo
- B3  Comparti di completamento edilizio e adeguamento urbanistico del Centro Capoluogo
- B4  Zona di adeguamento edilizio e urbanistico
- B5  Zona di adeguamento e sostituzione edilizia dei Centri e Nuclei minori
- B6  Comparti di completamento edilizio e adeguamento urbanistico dei Centri e Nuclei minori

ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

- C1  Zona di espansione privata del Centro Capoluogo
- C2  Zone di espansione privata dei Centri e Nuclei minori

ZONE RESIDENZIALI DI RECUPERO

- AR1  Comparti di Recupero urbanistico - ex lege 47385
- AR2  Comparti di Recupero edilizio, urbanistico, gestatico e sinatico - *Stipendio Superiore*

Stralcio Strumento Urbanistico - Zonizzazione PRG Comune di [REDACTED] (Zona B4)



Le particelle di terreno oggetto di pignoramento, consistono in lotti edificabili contraddistinti con le P.lle n. [REDACTED]. Essi ricadono in area edificabile nel PRG comunale, e precisamente, sono ricomprese nella Variante generale al PRG di cui alla Delibera di adozione n. 74 del 03.08.1999, approvata con Decreto del Consiglio comunale n. 571 del 21.12.2000.

Le suddette particelle fanno parte di un insieme di diversi lotti di terreno che sono stati oggetto di Frazionamento del [REDACTED] in atti dal 30.04.2014 (n. 126698.1/2014). Al fine di rendere autonomamente fruibili i lotti complessivi oggetto di frazionamento, è stata prevista una strada di servizio che consente il collegamento diretto dei singoli lotti con le infrastrutture viarie comunali.

La strada di servizio ai singoli lotti, tracciata mediante il Frazionamento sopra indicato, è contraddistinta con la particella n. 2120 e presenta una superficie di mq 789, come meglio evidenziato nella planimetria catastale ingrandita, sotto riportata.

(*) Come sopra descritto, tale strada, essendo a servizio dei lotti confinanti, non può essere oggetto di vendita.

In sede di sopralluogo del 07.03.2023, il soggetto esecutato, [REDACTED], presente al sopralluogo, mi ha fatto richiesta di riportare nel Verbale, redatto in pari data, la seguente dichiarazione: *“Relativamente alla Particella n. 2100, grava su di essa un diritto di possesso, non ancora formalizzato, a favore del sig. Andrea IERACI, il quale è possessore di questa particella da quando è stata compravenduta”*.

A tale proposito, preciso che tale circostanza non risulta nella Certificazione Notarile, sostitutiva del Certificato ipocatastale, rilasciata dal Notaio, [REDACTED], in Perugia il 08.02.2022, che si riporta in allegato alla presente CTU.

Le particelle pignorate avranno pertanto un valore di mercato afferente alle seguenti superfici di terreno:

- Terreno di cui al F. [REDACTED], Sup. mq 617;
- Terreno di cui al F. [REDACTED], Sup. mq 580.

Ai fini della vendita dei suddetti immobili, per le considerazioni sopra riportate e per le condizioni intrinseche ed estrinseche, si stima un valore unitario a mq, pari a €/mq 120,00.

Coefficienti correttivi

Per tenere conto degli oneri derivanti dalla lottizzazione/urbanizzazione, ovvero, dalla previsione e realizzazione di strade, a servizio dei lotti stessi, atte a renderli collegabili direttamente con le infrastrutture viarie comunali, favorendo una migliore fruibilità dei terreni e, dunque, una loro più favorevole collocazione nel mercato immobiliare, si assume, quale coefficiente correttivo, il valore $C1 = 1.20$.

Si perviene, pertanto, alla seguente stima del valore di mercato:

Valore di mercato terreno

- Terreno di cui al F. n. [REDACTED] – Sup. mq 617x€/mq 120,00 x 1.2 = € **88.848,00;**



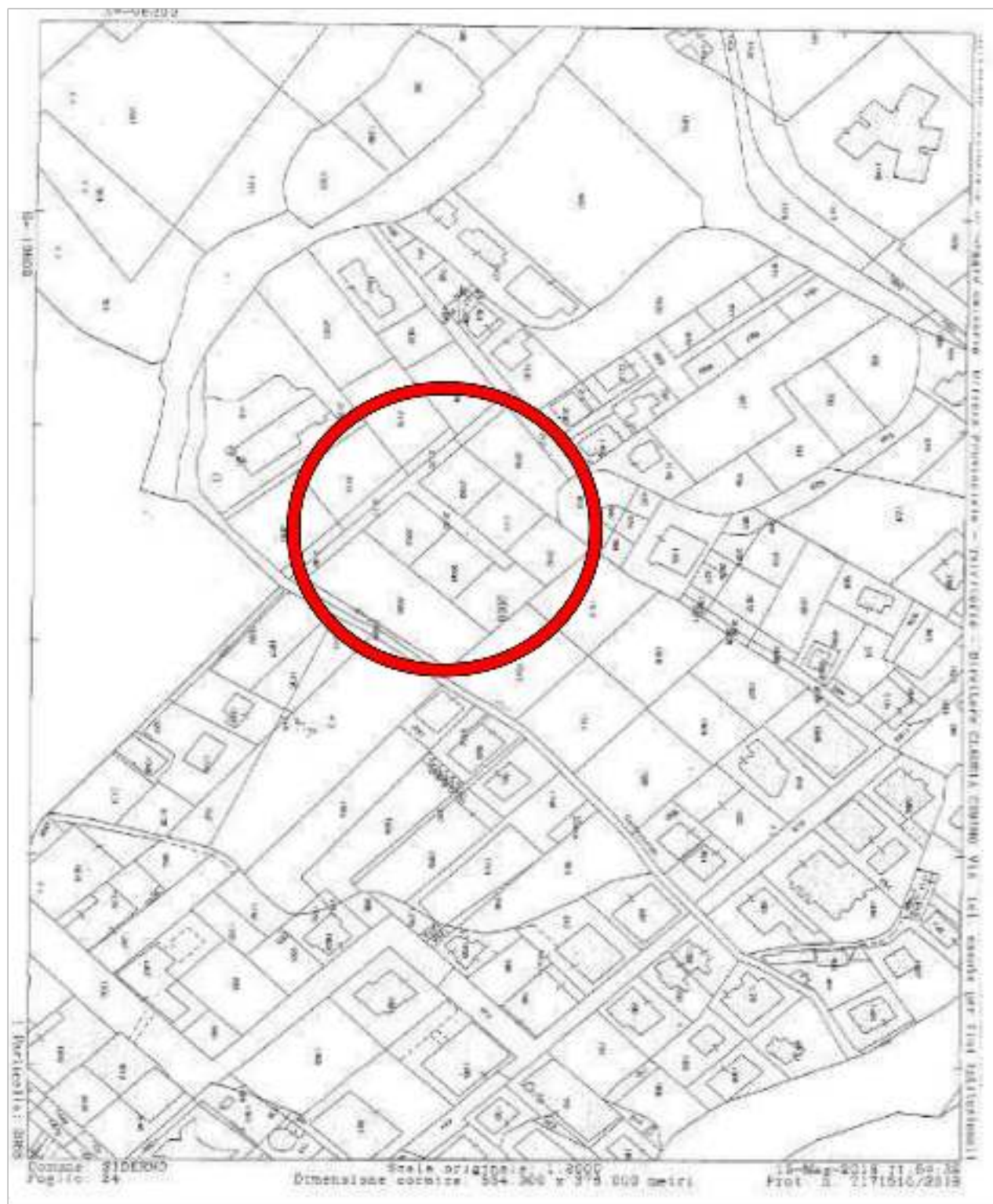
- Terreno di cui al F. n. [REDACTED] – Sup. mq 580x €/mq 120,00 x 1.2 = € 83.520,00.



Mapa catastrale ingrandita Terreni F. n. 24, P.lla n. 2093, n. 2100 e n. 2101 (strada di servizio ai lotti) - Comune di [REDACTED] Via [REDACTED]

Si riporta, qui di seguito, la mappa catastrale ove ricade l'immobile, nonché la visura catastrale del terreno di cui al F. [REDACTED]





Mappa catastale Terreni F. n. [REDACTED] (strada di servizio ai lotti) -

Comune di [REDACTED] Via [REDACTED]

Tribunale di Locrì – Sezione Civile (Es. Imm.re)
 Proced. n. [REDACTED]
 Relazione di CTU- Rev. B - Ing. Salvatore G. Cosentino



Ti trovi in: Home del Servizio / Visure
Conversione: COMUNE DI SIDERNO (CONSULTAZIONI - PROFILO D2)
Codice di Ricerca: C03544532011



Ufficio provinciale di: REGGIO CALABRIA Territorio

Situazione aggiornata al: 22/09/2022

Soggetti azionari:

Tipo di Azione: Azionaria

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Immobili individuali: 2

Motivazione: Urbanistica

Elenco immobili per diritti e quote

Catasto/Titolari	Ubicazione	Foglio/Particelle	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Pr
<input type="radio"/> T Proprietà per 1/1 SIDERNO(RC)		24	2000	ULIVETO	01	817	R.D. Euro: 5,26 R.A. Euro: 2,07	
<input type="radio"/> T Proprietà per 1/1 SIDERNO(RC)		24	2100	ULIVETO	01	580	R.D. Euro: 4,94 R.A. Euro: 1,95	
<input type="radio"/> T Proprietà per 1/1 SIDERNO(RC)		24	2120	ULIVETO	01	789	R.D. Euro: 6,72 R.A. Euro: 2,65	

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dichiarato è stato calcolato inserendo conto delle deduzioni.

Visura catastale Terreni F. n. [Redacted] - Comune di [Redacted] località [Redacted]



4.2 Documentazione fotografica terreni edificabili in [REDACTED]



Vista fotografica terreni edificabili pignorati in [REDACTED] località [REDACTED]



Vista fotografica terreni edificabili pignorati in [REDACTED] località [REDACTED]





Vista fotografica terreni edificabili pignorati in [redacted] località [redacted]



Vista fotografica terreni edificabili pignorati in [redacted] località [redacted]





Vista fotografica terreni edificabili pignorati in [redacted] località [redacted]



Vista fotografica terreni edificabili pignorati in [redacted] località [redacted]





Vista fotografica terreni edificabili pignorati in [redacted] località [redacted]



Vista fotografica terreni edificabili pignorati in [redacted] località [redacted]





Vista fotografica terreni edificabili pignorati in [redacted] località [redacted]



Vista fotografica terreni edificabili pignorati in [redacted] località [redacted]





Vista fotografica terreni edificabili pignorati in [redacted] località [redacted]



Vista fotografica terreni edificabili pignorati in [redacted] località [redacted]



5. Immobili in [REDACTED]

5.1 Elementi descrittivi, urbanistici, fotografici, geometrici e catastali

degli immobili pignorati - Valore di mercato immobili in [REDACTED]

[REDACTED] – Terreni agricoli

I terreni agricoli pignorati, ricadenti in località "Passo Capitano", oggetto di perizia, sono così articolati:

- Terreno in [REDACTED] (RC) censito al Catasto Terreni con il [REDACTED], Qualità Pascolo cespugliato, Classe 2, Sup. mq 110, Frazionamento n. 584 in atti dal 25.03.1987 – Intestazione [REDACTED] nato a [REDACTED] (RC) il [REDACTED], Proprietà $\frac{1}{2}$ e [REDACTED] nato a [REDACTED] (RC) il [REDACTED], Proprietà $\frac{1}{2}$;
- Terreno in [REDACTED] (RC) censito al Catasto Terreni con il [REDACTED], Qualità Pascolo cespugliato, Classe 2, Sup. mq 100, Frazionamento n. 584 in atti dal 25.03.1987 – Intestazione [REDACTED] Proprietà $\frac{1}{2}$ e [REDACTED] Proprietà $\frac{1}{2}$;
- Terreno in [REDACTED] (RC) censito al Catasto Terreni con il F. n. 5, P.lla n. 388, Qualità Pascolo cespugliato, Classe 2, Sup. mq 120, Frazionamento n. 584 in atti dal 25.03.1987 – Intestazione [REDACTED] nato a [REDACTED] (RC) il [REDACTED], Proprietà $\frac{1}{2}$ e [REDACTED], Proprietà $\frac{1}{2}$.

Dal punto di vista urbanistico, gli immobili sopra elencati ricadono in aree identificate, dall'adottato PSC (Piano Strutturale Comunale), quale zona "E5 – aree che per la condizione morfologica, ecologica, paesistico-ambientale ed archeologica, non sono suscettibili di insediamento e le stesse sono soggette a vincolo idrogeologico (PAI) e paesaggistico-ambientale (ai sensi della legge 431/1985)".

Da quanto si evince dallo Strumento Urbanistico vigente, le particelle di terreno oggetto di pignoramento, ricadono in territorio rurale, pertanto, sono strettamente funzionali all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale ed alle esigenze insediative degli operatori del settore connesse con la conduzione dei fondi.

Le suddette particelle fanno parte di un gruppo di particelle a geometria rettangolare allungata poste in contiguità (porzioni longitudinali di terreno) che sono stati oggetto di Frazionamento del 25.03.1987, n. 584, in atti dal 25.03.1987 (n. 584/1987).

Le porzioni di terreno in perizia, oggetto di frazionamento, sono state tracciate per consentire l'attraversamento di un'opera infrastrutturale viaria, a servizio dei fondi agricoli (*).



Dal sopralluogo effettuato in data 07.03.2023, si è potuto constatare che, tali particelle si trovano ubicate a ridosso dell'alveo della fiumara "██████████" che delimita i territori comunali di ██████████ e di ██████████, e precisamente, occupano una striscia di terreno, adibita a stradella sterrata, che costeggia l'arginatura della sponda sx (lato CZ) del torrente "██████████".

Da indagini effettuate presso il Consorzio di Bonifica giurisdizionale di Caulonia, non risultano elementi documentali che riguardino la presentazione di atti progettuali afferenti dette opere né, tantomeno, i relativi atti autorizzativi.

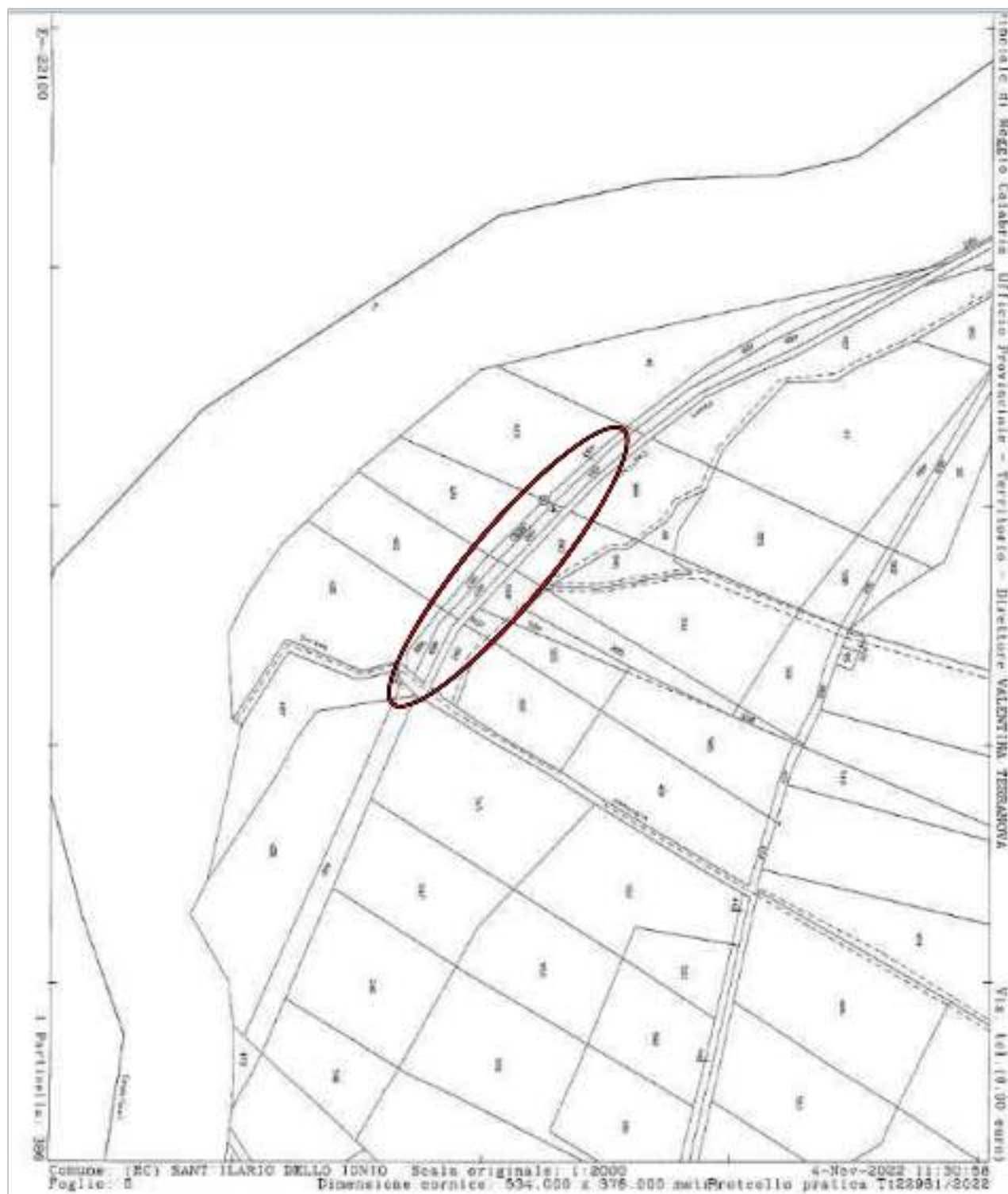
Nessun riscontro, inoltre, è stato fornito dall'Ufficio Tecnico del Comune di ██████████, presso il quale è stata inoltrata formale istanza, in merito agli Atti autorizzativi rilasciati dal Comune per le opere insistenti sui terreni pignorati.

Tali porzioni frazionate, aventi sviluppo longitudinale, sono contraddistinte con le particelle n. 386, avente una superficie di mq 110, n. 387, avente una superficie di mq 100 e n. 388, avente una superficie di mq 120. Le suddette particelle di terreno agricolo sono, pressocchè, prive di qualsivoglia valenza reddituale e sono meglio evidenziate nella planimetria catastale ingrandita, sotto riportata.

(*) Come sopra descritto, tale strada, essendo a servizio dei lotti confinanti, non può essere oggetto di vendita.

In sede di sopralluogo del 07.03.2023, il soggetto esecutato, ing. ██████████ presente al sopralluogo, mi ha fatto richiesta di riportare nel Verbale, redatto in pari data, la seguente dichiarazione: *"L'intera proprietà ██████████ ██████████ venduta oltre vent'anni fa, è stata regolarmente accatastata al nuovo proprietario, sig. ██████████, e sono rimaste, nella proprietà ██████████, solo alcune particelle, utilizzate come strada, aventi conformazione planimetrica rettangolare allungata che il nuovo proprietario non ha ritenuto acquistare"*.





Mappa catastale Terreni F. n. [REDACTED] - Comune [REDACTED]

Tribunale di Loeri – Sezione Civile (Es. Imm.re)
 Proced. n. [REDACTED]
 Relazione di CTU- Rev. B - Ing. Salvatore G. Cosentino



> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili sita nel comune di SANTILARIO DELLO IONIO (I341)

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: euro 0,02 Reddito agrario: euro 0,01 Superficie: 120 m²



Immobile di catasto terreni - n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di SANTILARIO DELLO IONIO (I341)
(RC)

• Foglio 5 Particella 386
Partita: 2411

Impianto meccanografico del 15/02/1976

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 0,02 Lire 44
agrario Euro 0,01 Lire 22

Particella con qualità: PASC CESPUG di classe 2
Superficie: 110 m²

FRAZIONAMENTO in atti dal 25/03/1987 (n. 584)

> Intestazione attuale dell'immobile n. 2 - totale righe intestati: 2

> 1

[REDACTED]
Diritto di Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 29/04/1976 Pubblico ufficiale CESARINO POLIFRONI Sede LOCRI (RC) Repertorio n. 68249 - UR Sede LOCRI (RC) Registrazione n. 892 registrato in data 12/05/1978 - Voltura n. 337478 in atti dal 25/03/1987

[REDACTED]
Diritto di Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 1)



> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di SANT'ILARIO DELLO IONIO (I341)

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: euro 0,02 Reddito agrario: euro 0,01 Superficie: 110 m²



Immobile di catasto terreni - n.3



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di SANT'ILARIO DELLO IONIO (I341)
(RC)

Impianto meccanografico del 15/02/1976

• Foglio 5 Particella 387
Partita: 2411

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 0,02 Lire 40
agrario Euro 0,01 Lire 20

FRAZIONAMENTO in atti del 25/03/1987 (n. 584)

Particella con qualità: PASC CESPUG di classe 2.
Superficie: 100 m²

> Intestazione attuale dell'immobile n. 3 - totale righe intestati: 2

> [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 28/04/1978 Pubblico ufficiale CESARINO
POLIFRONI Sede LOCRI (RC) Repertorio n. 68249 -
UR Sede LOCRI (RC) Registrazione n. 892 registrato
in data 12/05/1978 - Voltura n. 337478 in atti del
25/03/1987

> [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 1)



Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 04/11/2022

Dati della richiesta

Terroni siti nel comune di **SANTILARIO DELLO IONIO (341)** provincia **REGGIO DI CALABRIA** - Limitata al foglio: 5



Esponente richiedente:

Totale immobili: di catasto terreni: 3



Immobile di catasto terreni - n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **SANTILARIO DELLO IONIO (341)**
(RC)
+ Foglio 5 Particella 388
Partic. 2411

Impianto meccanografico del 15/02/1976

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 0,62 Lire 48
agrico Euro 0,01 Lire 24
Parcella con qualità: **PASC CESPUG** di classe 2
Superficie: 120 m²

FRAZIONAMENTO in atti del 25/03/1987 (n. 694)

> Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 2

[Redacted]
[Redacted]
Diritto di Proprietà per 1/2 (certific. dell'atto 1)

1. Atto del 25/04/1976 Pubblico Ufficiale CESARINO POLIFRONI Sede LOCRÌ (RC) Repertorio n. 88249 - UR Sede LOCRÌ (RC) Registrazione n. 802 registrato in data 12/05/1976 - Voluntà n. 337478 in atti del 25/03/1987

[Redacted]
[Redacted]
Diritto di Proprietà per 1/2 (certific. dell'atto 1)



Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

 Dal Pronunciamento Commissione Provinciale
 n. 38 del 31/01/2020

 Pubblicazione sul BUR
 n. - del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N° 9 COLLINA LITORANEA Comuni di: AFRIO (PA), ARDORE, BENTISARE, BIANCO, BUVALINGI, CARAFFA DEL BIANCO, CASIGNANA, FERRUZZANO, LOCRI, PORTICELLA, SANT'AGATA DEL BIANCO, SANT'ELARIO DELLO RINO, SIDERNO				REGIONE AGRARIA N° 10 COLLINA LITORANEA Comuni di: BOVA, BOVA MARINA, BRANCALONE, BRUZZANO, ZEFEREO, ZINGOLARI, MONTEBELLO RONCO, MELITO DI PORTO, SALVO, MOTTA SAN GIOVANNI, PALIZZI, ROGHIRI (PA), SAN LORENZO, STATI			
	Valore Agricolo (Euro/ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
ALBERI MISTI	4700,00				1900,00			
BERGAMOTTO	10000,00				7000,00			
BONICO (ALTO FUSTO)	6000,00				5100,00			
BONICO MEDIO	4000,00				3200,00			
BUCONDIUTO	6000,00				6000,00			
FRUTTO SPECIALIZZATO (MISTO) ANONIMO					3100,00			
FRUTTO STERILE	1000,00				1000,00			
GRUO (GRUO)	2000,00				1400,00			
PANICUM	2700,00				2700,00			
PASCIO ABBICATO	3000,00				3000,00			
QUERCIA	5000,00				5200,00			
SEGNATIVO	7000,00				6000,00			
SEGNATIVO ABBICATO	6000,00				6000,00			

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

 Dal Pronunciamento Commissione Provinciale
 n. 38 del 31/01/2020

 Pubblicazione sul BUR
 n. - del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N° 9 COLLINA LITORANEA Comuni di: AFRIO (PA), ARDORE, BENTISARE, BIANCO, BUVALINGI, CARAFFA DEL BIANCO, CASIGNANA, FERRUZZANO, LOCRI, PORTICELLA, SANT'AGATA DEL BIANCO, SANT'ELARIO DELLO RINO, SIDERNO				REGIONE AGRARIA N° 10 COLLINA LITORANEA Comuni di: BOVA, BOVA MARINA, BRANCALONE, BRUZZANO, ZEFEREO, ZINGOLARI, MONTEBELLO RONCO, MELITO DI PORTO, SALVO, MOTTA SAN GIOVANNI, PALIZZI, ROGHIRI (PA), SAN LORENZO, STATI			
	Valore Agricolo (Euro/ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
OLIVETO	2500,00				2100,00			
VIGNETO	3000,00				3000,00			
VIGNETO A SPALLI E A STENDONE	4000,00				4000,00			

Tabella VAM - Terreni F. n. 5, P.lla n. [REDACTED] - Comune di [REDACTED]

5.2 Documentazione fotografica terreni agricoli in [REDACTED]



Rapp. Fotografica alveo torrente [REDACTED] e strada sterrata al confine dei Terreni agricoli (F. [REDACTED]) Comune di [REDACTED]



Rapp. Fotografica stradella sterrata al confine dei Terreni agricoli - Comune di [REDACTED]





Rappr. Fotografica stradella sterrata al confine dei Terreni agricoli - Comune di [REDACTED]



Rappr. Fotografica stradella sterrata al confine dei Terreni agricoli - Comune [REDACTED]





Rappr. Fotografica stradella sterrata al confine dei Terreni agricoli - Comune di [REDACTED]



Rappr. Fotografica stradella sterrata al confine dei Terreni agricoli - [REDACTED]



6. Immobili pignorati e composizione Lotti di vendita

Nella sottostante tabella, vengono articolati gli immobili ricadenti nel pignoramento. Ai fini della vendita occorre precisare che gli immobili in perizia, di cui all'elenco sotto riportato, possono essere suddivisi in lotti distinti e separati.

Tabella degli immobili

Immobile n.	Immobile oggetto di pignoramento	Superficie Commerciale	Valore Commerciale Immobile	Valore quota pignorata (*)
01	Capannone industriale sito in [redacted] alla via [redacted], riportato al Catasto Fabbricati di detto Comune al [redacted]	mq 260 +soppalco mq 76 +terreno libero mq 56	€ 92.632,00	(*) (1/2) € 46.316,00
	Corte annessa al capannone industriale sito in [redacted] alla via [redacted], riportato al Catasto Fabbricati di detto Comune al F. [redacted]	mq 149 (sedime corpo aggiunto da demolire) +terreno libero mq 52	€ 40.699,20	(*) (1/2) € 20.349,60
02	Terreno edificabile in [redacted], riportato al Catasto Terreni di detto Comune al F. n. [redacted]	mq 617	€ 88.848,00	(*) (1/1) € 88.848,00
03	Terreno edificabile in [redacted], riportato al Catasto Terreni di detto Comune al F. [redacted]	mq 580	€ 83.520,00	(*) (1/1) € 83.520,00
		TOTALE	€ 305.699,20	€ 239.033,60

(*) valore relativo alla quota di proprietà spettante al soggetto pignorato

Ai fini della vendita, gli immobili sopra descritti (immobile n. 01), relativi al capannone industriale, al corpo aggiunto, al terreno libero ed al rispettivo terreno frontistante, saranno accorpati considerando che il corpo aggiunto, una volta demolito, diventerà la corte del capannone industriale pignorato e, pertanto, potrà essere utilizzato quale utile pertinenza dello stesso immobile.



I lotti di vendita, dunque, così composti, possono essere fruibili in maniera autonoma per il fatto di avere ubicazione, destinazione ed accessi indipendenti.

I lotti di vendita vengono, dunque, articolati nella tabella seguente.

Tabella dei lotti

Lotto n.	Immobile oggetto di pignoramento	Superficie Commerciale	Valore Commerciale Immobile	Valore quota pignorata (*)
01	Unità immobiliare costituita da un Capannone industriale con corte annessa, sita in [redacted] alla [redacted], riportata al Catasto Fabbricati di detto Comune al F. [redacted] Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 320 mq, Rendita € 842,86, PT	mq 260 (capannone) - mq 76 (soppalco) + mq 149 (sedime corpo aggiunto da demolire) + mq 108 (terreno libero)	€ 133.331,20	(*) (1/2) € 66.665,60
02	Terreno edificabile in [redacted], riportato al Catasto Terreni di detto Comune [redacted]	mq 617	€ 88.848,00	(*) (1/1) € 88.848,00
03	Terreno edificabile in [redacted], riportato al Catasto Terreni di detto Comune al [redacted]	mq 580	€ 83.520,00	(*) (1/1) € 83.520,00
		TOTALE	€ 305.699,20	€ 239.033,60

(*) valore relativo alla quota di proprietà spettante al soggetto pignorato

La stima del valore di mercato relativa alla quota afferente i beni immobili pignorati al soggetto esecutato, [redacted], ammonta dunque ad € **239.033,60** (diconsi euro duecentotrentanovemilatrentatre/60).

Con la presente relazione io sottoscritto C.T.U. ritengo di aver adempiuto al proprio mandato e, nel ringraziare la SV per la fiducia accordatami, rimango a disposizione



per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

La presente CTU si compone dei seguenti capitoli:

- 1. Premessa - pag. 3**
- 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza - pag.5**
- 3. Immobili in [REDACTED] - pag. 9**
 - 3.1 Elementi descrittivi, catastali e geometrici degli immobili pignorati - pag. 9**
 - 3.2 Rappresentazione satellitare e fotografica degli immobili pignorati - pag. 40**
 - 3.3 Atti autorizzativi e condizioni urbanistiche e strutturali degli immobili pignorati – Capannone industriale - pag. 59**
 - 3.4 Documenti di progetto depositati al Comune - pag. 60**
 - 3.5 Manto di copertura del capannone industriale - Costo per la bonifica, il trasporto e lo smaltimento delle lastre in fibrocemento-amianto - pag. 65**
 - 3.6 Descrizione del soppalco in struttura metallica - pag. 66**
 - 3.7 Corpo aggiunto posizionato sul lato sx del capannone - pag. 67**
 - 3.8 Stima del valore di mercato del corpo aggiunto (valore di trasformazione) - pag. 72**
 - 3.9 Valore d'uso per una durata di cinque anni del corpo aggiunto - pag. 73**
 - 3.10 Valore di mercato del terreno libero e dell'area occupata dalla strada privata frontistante il manufatto - pag.75**
 - 3.11 Valore di mercato del corpo aggiunto in sx al capannone industriale - pag.75**
 - 3.12 Rilevata esistenza di abusi edilizi relativi agli immobili pignorati - Soppalco e Capannone industriale - pag. 75**
 - 3.13 Criticità strutturale del soppalco - pag. 76**
 - 3.14 Criticità strutturale del capannone industriale - pag. 77**
 - 3.15 Progetto in sanatoria, di adeguamento sismico e adempimenti**



- correlati con l'abuso edilizio - pag. 78
- 3.16 Rideterminazione del valore di mercato del capannone e degli immobili di pertinenza - pag. 79
4. Immobili [REDACTED] - pag. 82
- 4.1 Elementi descrittivi, urbanistici, fotografici, geometrici e catastali degli immobili pignorati - Valore di mercato immobili in [REDACTED] - Terreni edificabili - pag. 82
- 4.2 Documentazione fotografica terreni edificabili in Siderno- pag. 92
5. Immobili in [REDACTED] - pag. 98
- 5.1 Elementi descrittivi, urbanistici, fotografici, geometrici e catastali degli immobili pignorati - Valore di mercato immobili in [REDACTED] - Terreni agricoli - pag. 98
- 5.2 Documentazione fotografica terreni agricoli in [REDACTED] - pag. 105
6. Immobili pignorati e composizione Lotti di vendita - pag. 108

Riporto in allegato i seguenti documenti:

01. Copia Ordinanza di Nomina;
02. Copia Verbale di Giuramento;
03. Copia Verbali di sopralluogo;
04. Documentazione catastale (visure, planimetrie, ecc.);
06. Planimetrie immobili in perizia;
07. Documentazione varia;
08. Proposta di Parcella e Nota Spese.

Ardore, 07.12.2023

In fede
(Ing. S.G. Cosentino - CTU)

