TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. Francesco Maria Antonio Buggè

* * * * * * * * * *

PROCEDURA ESECUTIVA N. **51/2021** R.G.E.

Promossa da: [redacted]

Contro: [redacted]

* * * * * * * * * *

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. Arch. Domenico SQUILLACI

SQUILLACI
DOMENICO
ORDINE ARCHITETTI
PPC PROV.
REGGIO-CALABRIA
architetto
27.09.2022 07:50:41
GMT+00:00

Architetto SQUILLACI DOMENICO - Viale della Libertà, 33 - 89065 Motta San Giovanni (RC)
Tel.Fax 0965711791 - Cell. 3381311212 - Mail architettosquillaci@gmail.com - Pec domenicosquillaci@pec it

PREMESSA E QUESITI

Con provvedimento di giorno 9 giugno 2022, il Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Maria Antonio Buggè ha notificato al sottoscritto Arch. Domenico Squillaci (regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Provincia di Reggio Calabria Sezione "A" - Settore "A" al n° 1596 e all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Reggio Calabria al n° 315), l'incarico di esperto per la stima degli immobili pignorati nella procedura esecutiva immobiliare **n. 51/2021** del R.G. promossa da [redacted] nei confronti di [redacted] tramite la proposizione di quesiti di cui all'allegato modello 1.

Il giudice ha disposto, inoltre, che l'esperto:

1) compia il giuramento entro due giorni dalla comunicazione e l'accettazione telematica mediante compilazione e sottoscrizione con firma digitale di cui all'allegato modello 2;
2) è autorizzato ad accedere a tutta la documentazione concernente gli immobili oggetto di esecuzione, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, Catasto, Ufficio Tavolare, Agenzia delle Entrate, dell'amministratore del condominio, etc., e le dichiarazioni necessarie all'elaborazione della perizia di stima;
3) è autorizzato a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dei dati personali; a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;
4) depositi, la relazione di stima almeno trenta giorni prima dell'udienza (art. 173 bis comma 3 disp. att. cod. proc. civ.);
5) invii nello stesso termine copia del proprio elaborato alle parti, assegnando a tutte le parti un termine sino a 15 giorni prima dell'udienza per l'invio di note di osservazioni alla relazione di stima a mezzo posta o posta elettronica; quindi autorizza le parti al deposito delle note in udienza (art. 173 bis, comma 4 disp. att. cod. proc. civ.);

Conseguito l'incarico, si procede alla disamina degli atti d'ufficio presenti nel fascicolo telematico.

Architetto SQUILLACI DOMENICO - Viale della Libertà, 33 - 89065 Motta San Giovanni (RC)
Tel.Fax 0965711791 - Cell. 3381311212 - Mail architettosquillaci@gmail.com - Pec domenicosquillaci@pec it

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Al fine di rispondere con dovizia ai quesiti posti, sono stati effettuati i necessari accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria Ufficio Provinciale Territorio (Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali), l'ufficio urbanistica del Comune di Villa San Giovanni (RC) e presso il settore tecnico regionale vigilanza e controllo OO.PP. norme sismiche di Reggio Calabria (ex Genio Civile), quindi, sono state inoltrate le richieste relative alle rispettive competenze.

Come espressamente richiesto nel mandato di nomina, prima di ogni altra attività, il C.T.U. ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. depositata dal creditore pignorante ed ha riscontrato la piena regolarità.

Previo avviso tramite PEC, si convocano le parti presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito in Villa San Giovanni (RC) [redacted] per il giorno 23 giugno 2022 alle ore 09:30 al fine di dare inizio alle operazioni peritali. Alla presenza della sig.ra [redacted] e del custode giudiziario dr.ssa Sabrina Condemi, è stato effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili pignorati *(vedi allegato 1 - verbale di sopralluogo)*; il C.T.U. ha effettuato la ricognizione dello stato dei luoghi eseguendo un rilievo planimetrico e fotografico di parte dell'immobile posto al piano primo adibito ad uso ufficio.

Considerato che: tutta la superfice dell'intero immobile risultava occupata da mobilio e altri materiali depositati all'interno dell'ufficio e non era possibile effettuare il rilievo metrico dei locali in maniera dettagliata e precisa, il sottoscritto ha chiesto alla sig.ra [redacted] di provvedere allo spostamento e/o rimozione di quei mobili che impedivano lo svolgimento delle operazioni peritali.

Giorno 22 luglio 2022, alle ore 17:00, è stato eseguito il secondo sopralluogo presso il predetto immobile oggetto di pignoramento *(vedi allegato 1 - verbale di sopralluogo)*; il bene si presentava completamente libero da mobili e arredi.

Alla presenza del [redacted] e del custode giudiziario dr.ssa Sabrina Condemi, il C.T.U. ha eseguito un rilievo planimetrico e fotografico dell'intera unità immobiliare destinata ad uso ufficio.

Architetto SQUILLACI DOMENICO - Viale della Libertà, 33 - 89065 Motta San Giovanni (RC)
Tel.Fax 0965711791 - Cell. 3381311212 - Mail architettosquillaci@gmail.com - Pec domenicosquillaci@pec it

A causa della complessità delle operazioni riguardo i documenti di gestione condominiale dell'immobile oggetto di pignoramento richiesti all'Amministratore del Condominio e la conformità del bene alle autorizzazioni e/o concessioni amministrative urbanistiche rilasciate, il C.T.U. ha richiesto, in data 22/08/2022, una proroga di giorni 40 per il deposito della relazione peritale: è stato richiesta, inoltre, l'autorizzazione a procedere all'adeguamento ed aggiornamento catastale della categoria dell'immobile presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria (ufficio provinciale territorio – catasto fabbricati). Giorno 24/08/2022 il G.E., Dott. Francesco Maria Antonio Buggè, ha concesso la proroga richiesta di giorni 40 per il deposito della relazione di stima.

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO N. 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta

Come già dichiarato il C.T.U., prima di ogni altra attività, ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. depositata dal creditore ed ha riscontrato la piena regolarità; il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Architetto SQUILLACI DOMENICO - Viale della Libertà, 33 - 89065 Motta San Giovanni (RC)
Tel.Fax 0965711791 - Cell. 3381311212 - Mail architettosquillaci@gmail.com - Pec domenicosquillaci@pec it

Dalla documentazione allegata agli atti e dalle successive indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Reggio Calabria, Ufficio provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, si evince che: sull'immobile, a tutto il 08/09/2022, risultano le seguenti formalità *(vedi allegato 2 - iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli):*

1) Iscrizione contro del 26/01/2006

[redacted]

A Favore:

- [redacted]

Contro:

- [redacted]

Sul seguente bene:

- Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
  1) Abitazione di tipo civile, posta al piano primo di un maggiore fabbricato sito in Villa San Giovanni (RC) [redacted]

2) Iscrizione contro del 06/05/2011

Ipoteca legale derivante da [redacted]

[redacted]

[redacted]

Architetto SQUILLACI DOMENICO - Viale della Libertà, 33 - 89065 Motta San Giovanni (RC)
Tel.Fax 0965711791 - Cell. 3381311212 - Mail architettosquillaci@gmail.com - Pec domenicosquillaci@pec it

Sul seguente bene:

- Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
  1) Abitazione di tipo civile, posta al piano primo di un maggiore fabbricato sito in Villa San Giovanni (RC) [redacted]

3) Iscrizione contro [redacted]

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da 0420 ruolo e avviso di addebito esecutivo emessa da [redacted]

Sul seguente bene:

- Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
  1) Abitazione di tipo civile, posta al piano primo di un maggiore fabbricato sito in Villa San Giovanni (RC) [redacted]

4) Trascrizione contro [redacted]

Atto giudiziario del [redacted]

Architetto SQUILLACI DOMENICO - Viale della Libertà, 33 - 89065 Motta San Giovanni (RC)
Tel.Fax 0965711791 - Cell. 3381311212 - Mail architettosquillaci@gmail.com - Pec domenicosquillaci@pec it

Sui seguenti beni:

- Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
  1) Abitazione di tipo civile, posta al piano primo di un maggiore fabbricato sito in Villa San Giovanni (RC) [redacted]

Come previsto dal mandato di nomina di C.T.U., lo scrivente ha preliminarmente acquisito la necessaria ed opportuna documentazione, presso gli uffici competenti, per la corretta identificazione del bene pignorato e più precisamente *(vedi allegato 3 - visure catastali)*:

- Estratto di mappa catastale;
- Visura storica catastale;
- Elaborato planimetrico;
- Planimetria catastale.

È stato inoltre acquisito, per la particella in cui è collocato l'immobile oggetto di pignoramento, il relativo certificato di destinazione urbanistica del terreno *(vedi allegato 4 - certificato P.R.G. e vincoli inibitori)*.

QUESITO N. 2

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di

Architetto SQUILLACI DOMENICO - Viale della Libertà, 33 - 89065 Motta San Giovanni (RC)
Tel.Fax 0965711791 - Cell. 3381311212 - Mail architettosquillaci@gmail.com - Pec domenicosquillaci@pec it

prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario.

Descrizione dell'immobile, confini e dati catastali attuali:

Bene 1) L'immobile in oggetto si trova in Villa San Giovanni (RC) [redacted]

La zona risulta edificata e dotata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; i servizi offerti sono molto buoni, tutti poco distanti e facilmente raggiungibili anche a piedi. Sono infatti presenti: diverse attività commerciali, scuole pubbliche, scuole dell'infanzia, chiese, distributore di carburante, tabacchi, bar, pizzerie e rosticcerie, supermercati e sono facilmente raggiungibili sia la stazione ferroviaria di Villa San Giovanni (RC), sia il porto per gli imbarchi per Messina con i traghetti.

L'immobile si trova a 19,8 Km dall'aeroporto dello stretto di Reggio Calabria.

Ortofoto dell'area con indicazione del fabbricato in cui è ubicato l'immobile in oggetto ed il suo contesto

Si tratta di <u>un'unità immobiliare destinata ad uso ufficio</u> di superficie calpestabile di circa mq 202,00, posta al piano primo, scala A, di un maggiore fabbricato denominato [redacted] a sette piani f.t. oltre piano

Architetto SQUILLACI DOMENICO - Viale della Libertà, 33 - 89065 Motta San Giovanni (RC)
Tel.Fax 0965711791 - Cell. 3381311212 - Mail architettosquillaci@gmail.com - Pec domenicosquillaci@pec it

seminterrato; il fabbricato ha una struttura portante in cemento armato, solai latero – cementizi, tamponature e tramezzature in muratura di mattoni forati.

Esternamente i prospetti si presentano completamente rifiniti e in discreto stato conservativo; in alcune parti sono presenti piccole porzioni di distacco dell'intonaco: nel suo insieme lo stato di conservazione del fabbricato, in cui ricade il compendio pignorato, può dunque ritenersi buono.

L'accesso al fabbricato è garantito da un portone in alluminio e vetro; l'ingresso ed il corpo scala possiedono il pavimento e i battiscopa in marmo travertino. È presente l'ascensore.

All'unità immobiliare, posta al piano primo, si può accedere per mezzo di due portoni del tipo blindato, essa è composta da due ingressi, due vani molto grandi, un vano con bagno annesso e i servizi igienici; tutti gli ambienti, ad eccezioni dei servizi igienici, sono adeguatamente areati ed illuminati naturalmente *(vedi allegato 5 - pianta planimetrica)*.

Il controsoffitto è realizzato in pannelli di cartongesso in cui sono incassate le plafoniere (ognuna è composta da 4 neon) e i condizionatori a soffitto; l'altezza netta interna è pari a 3,00 metri: la reale altezza del piano dell'immobile (ad esclusione del controsoffitto) è pari a 3,50 metri.

Il C.T.U. non ha potuto verificare il funzionamento dell'impianto di condizionamento a soffitto centralizzato, di marca Daikin, poiché, durante il sopralluogo all'interno dell'immobile, il contratto di fornitura dell'energia elettrica era disattivato.

In un vano *(vedi allegato 6 - documentazione fotografica)* è presente un lucernario al soffitto in profilati di alluminio di colore nero e vetro, che permette il passaggio della luce naturale all'interno del vano.

Il pavimento dei vani è in gres porcellanato di dimensioni cm 60 × 60; le pareti sono intonacate e tinteggiate.

I bagni hanno il pavimento in ceramica di dimensioni cm 33 × 33 ed il rivestimento (sempre in ceramica) di dimensioni cm 36 × 18 fino ad un'altezza di metri 2,15; sono dotati di piatto doccia, lavabo e sanitari (wc e bidet). Sono dotati di areazione forzata.

Gli infissi esterni dell'immobile sono in alluminio di colore verde e vetro; le porte interne sono in legno tamburato.

Architetto SQUILLACI DOMENICO - Viale della Libertà, 33 - 89065 Motta San Giovanni (RC)
Tel.Fax 0965711791 - Cell. 3381311212 - Mail architettosquillaci@gmail.com - Pec domenicosquillaci@pec it

Sono presenti i seguenti impianti: idrico - sanitario, elettrico, fognario, telefonico e citofonico, collocati sottotraccia. L'impianto elettrico è stato realizzato secondo le normative vigenti all'epoca della sua realizzazione, ed è presente un quadro elettrico.

Il bene, all'interno, si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione *(vedi allegato 6 - documentazione fotografica).*

L'immobile è cosi censito *(vedi allegato 3 - visure catastali)*

Comune	Sez. Urb	Fg	P.lla	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catast.	Rendita
Villa San Giovanni	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]		[redacted]	[redacted]	[redacted]	Totale 224 mq	€ 702,38
Indirizzo	[redacted]									
Intestati										
[redacted]				[redacted]				[redacted]		

Catastalmente confina con il vano scala, ditta [redacted] e con area sovrastante le aree libere che circondano il fabbricato, salvo altri.

Occorre evidenziare che: il suddetto immobile oggetto di pignoramento, è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano con la classificazione A/2 (appartamento per civile abitazione), in quanto, all'epoca dell'acquisto del bene [redacted], nella tabella di identificazione catastale, approvata con Decreto Ministeriale del 27 settembre 1991, non era prevista per il Comune di Villa San Giovanni (RC) la classificazione A/10 (unità immobiliare con destinazione ufficio); l'Agenzia delle Entrate, nell'acquisizione dell'accatastamento, aveva evidenziato che il classamento "categoria A/2 classe 4", è stato attribuito per parificazione alla "categoria A/10" *(vedi allegato 3 - visure catastali)* e *(vedi allegato 7 - proprietà e provenienza del bene).*

L'immobile non risulta provvisto di attestato di prestazione energetica; pertanto, il sottoscritto, come da incarico conferitogli, ha provveduto alla sua redazione e successiva trasmissione al sistema informativo (APE Calabria) della Regione Calabria. La classe energetica dell'immobile risulta pari a **G** *(vedi allegato 8 - attestato di prestazione energetica).*

Architetto SQUILLACI DOMENICO - Viale della Libertà, 33 - 89065 Motta San Giovanni (RC)
Tel.Fax 0965711791 - Cell. 3381311212 - Mail architettosquillaci@gmail.com - Pec domenicosquillaci@pec it

QUESITO N. 3

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

L'atto di pignoramento trascritto il [redacted], identificava il seguente immobile:

di proprietà per la quota 1/1 del debitore [redacted]

- Appartamento destinato ad ufficio, posto al primo piano di un maggiore fabbricato condominiale sito in Villa San Giovanni (RC) [redacted], identificato al N.C.E.U. al [redacted]

Occorre precisare che: la categoria catastale attuale del suddetto immobile A/2, non rappresenta correttamente la destinazione d'uso del bene (uso ufficio) che invece dovrebbe essere categoria A/10; come già espresso nel quesito precedente, all'epoca dell'acquisto del bene [redacted] non era prevista per il Comune di Villa San Giovanni (RC) la classificazione A/10 (unità immobiliare con destinazione ufficio), pertanto, l'Agenzia delle Entrate, nell'acquisizione dell'accatastamento, aveva evidenziato che il classamento "categoria A/2 classe 4", è stato attribuito per parificazione alla "categoria A/10".

Per il resto, si è accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.

Architetto SQUILLACI DOMENICO - Viale della Libertà, 33 - 89065 Motta San Giovanni (RC)
Tel.Fax 0965711791 - Cell. 3381311212 - Mail architettosquillaci@gmail.com - Pec domenicosquillaci@pec it

QUESITO N. 4

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate

Come già espresso nei precedenti quesiti, la categoria catastale corretta del suddetto immobile, dovrebbe essere A/10; l'Agenzia delle Entrate, nell'acquisizione dell'accatastamento, nell'anno 2005 *(vedi allegato 3 - visure catastali)*, aveva evidenziato che il classamento "categoria A/2 classe 4", è stato attribuito per parificazione alla "categoria A/10".

Il sottoscritto C.T.U. ritiene che si potrebbe anche non procedere all'adeguamento catastale dell'immobile, infatti valutando i seguenti parametri: la tempistica, i costi necessari per la regolarizzazione catastale, il fatto che il bene è facilmente identificabile nonostante tale difformità, si ritiene opportuno che il compito di regolarizzare l'immobile possa rimanere ad esclusiva cura e spese dell'acquirente. Il sottoscritto C.T.U., in fase di stima dell'immobile, terrà conto delle spese necessarie per la predetta regolarizzazione.

QUESITO N. 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Secondo lo strumento urbanistico comunale vigente, il suolo, sul quale è edificato il fabbricato, ricade in Zona **F – Sottozona F12b Area destinata ad attività commerciale** *(vedi allegato 4 - certificato P.R.G. e vincoli inibitori).*

Nel certificato si attesta altresì che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 comma 2 della Legge Urbanistica Regionale n. 19/2002, così come modificato per ultimo dall'art. 3 della L.R. 08/05/2019 (*approvazione degli strumenti urbanistici Piani Regolatori Generali e i Programmi di Fabbricazione*) e rientrando lo Strumento Urbanistico Comunale nella fattispecie, l'area di riferimento (Zona F e relative sottozone) cui si riferisce la particella indicata nel certificato, deve intendersi a **destinazione agricola (Zona E)**, fino all'approvazione del nuovo PSC/PSA.

Architetto SQUILLACI DOMENICO - Viale della Libertà, 33 - 89065 Motta San Giovanni (RC)
Tel.Fax 0965711791 - Cell. 3381311212 - Mail architettosquillaci@gmail.com - Pec domenicosquillaci@pec it

QUESITO N. 6

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultano pendenti istanze di sanatoria, indichi 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 legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Conformità urbanistica

In riferimento alla conformità dell'immobile, oggetto della presente perizia, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, lo scrivente ha presentato due istanze di accesso agli atti relativamente alla documentazione tecnica urbanistica dei fabbricati *(vedi allegato 9 - richiesta accesso ai documenti);* una all'ufficio tecnico urbanistico del Comune di Villa San Giovanni (RC), l'altra al settore tecnico vigilanza e controllo OO.PP. norme sismiche (già Ufficio del Genio Civile) di Reggio Calabria.

Il responsabile del procedimento di accesso agli atti e copie conformi dell'ufficio tecnico del Comune di Villa, dopo aver fatto le opportune verifiche, ha autorizzato il C.T.U. a prendere visione del fascicolo edilizio richiesto, quindi è stato autorizzato ad effettuare copia di alcuni documenti tecnici e/o disegni presenti all'interno della pratica *(vedi allegato 10 - documentazione tecnica urbanistica Comune di Villa San Giovanni).* Dopo aver fatto presente al responsabile del settore pianificazione territoriale del Comune di Villa San Giovanni (RC), che la pratica visionata era incompleta e mancavano tanti documenti e/o permessi edilizi rilasciati, il sottoscritto ha richiesto ulteriormente di poter visionare le pratiche al completo che risultavano, al momento, irreperibili. La responsabile del settore, giorno 05/08/2022 ha rilasciato al

Architetto SQUILLACI DOMENICO - Viale della Libertà, 33 - 89065 Motta San Giovanni (RC)
Tel.Fax 0965711791 - Cell. 3381311212 - Mail architettosquillaci@gmail.com - Pec domenicosquillaci@pec it

C.T.U. una comunicazione in cui riferiva che: in riferimento a quanto richiesto dal sottoscritto sono stati ritrovati solamente gli elaborati grafici della Concessione Edilizia [redacted]; riguardo le pratiche edilizie successive nei faldoni non sono presenti né copia dei titoli edilizi rilasciati, né gli elaborati grafici allegati *(vedi allegato 11 - nota di riscontro Comune di Villa San Giovanni).*

L'istruttore tecnico del settore tecnico vigilanza e controllo OO.PP. norme sismiche (già Ufficio del Genio Civile) di Reggio Calabria, dopo aver fatto le opportune verifiche, ha concesso al C.T.U. la visione della pratica edilizia [redacted] del [redacted] relativa alla richiesta inviata a mezzo PEC a codesto ufficio; il C.T.U., dopo aver preso visione e dopo accurata disamina della documentazione contenuta all'interno della pratica edilizia sopraindicata, di cui gli elaborati grafici sono identici a quelli reperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Villa San Giovanni *(vedi allegato 10 - documentazione tecnica urbanistica Comune di Villa San Giovanni)*, è stato autorizzato ad effettuare copia della documentazione di seguito elencata: *(vedi allegato 12 - documentazione tecnica urbanistica Genio Civile)*

1) Relazione a strutture ultimate [redacted];
2) Certificato di collaudo del [redacted]

A seguito di colloqui intercorsi con l'amministratore del [redacted] riguardo la documentazione tecnica urbanistica del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, lo stesso consegnava al sottoscritto le autorizzazioni edilizie, di seguito elencate, rilasciate al fabbricato: *(vedi allegato 13 - autorizzazioni edilizie)*

1) [redacted]

Il C.T.U., esaminata la suddetta documentazione tecnica reperita, ritiene che l'unità immobiliare destinata ad uso ufficio, posta al piano primo, scala A, di un maggiore fabbricato denominato "[redacted]" sito in Villa San Giovanni (RC) [redacted] è conforme alle autorizzazioni edilizie e/o urbanistiche rilasciate dal Comune di Villa San Giovanni (RC).

Per quanto riguarda l'agibilità dell'immobile oggetto di pignoramento, censito

Architetto SQUILLACI DOMENICO - Viale della Libertà, 33 - 89065 Motta San Giovanni (RC)
Tel.Fax 0965711791 - Cell. 3381311212 - Mail architettosquillaci@gmail.com - Pec domenicosquillaci@pec it

al N.C.E.U. del Comune di Villa San Giovanni (RC) sezione urbana A, [redacted], occorre precisare che: nell'ultima pagina del certificato *(vedi allegato 13 - autorizzazioni edilizie)*, l'edificio oggetto di agibilità risulta censito al N.C.E.U. sezione urbana [redacted]. Non avendo potuto controllare detta documentazione e trovarne riscontro presso l'ufficio urbanistica del Comune di Villa San Giovanni, in quanto non sono reperibili le pratiche edilizie rilasciate al fabbricato *(vedi allegato 11 - nota di riscontro Comune di Villa San Giovanni)*, il sottoscritto C.T.U. non può affermare che il predetto certificato di agibilità possa riferirsi anche all'immobile oggetto della presente perizia di stima.

QUESITO N. 7

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

Nel caso in esame, oggetto della procedura esecutiva immobiliare **n. 51/2021** del R.G.E., il bene non è gravato da censo, livello o uso civico.

QUESITO N. 8

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Al fine di ottenere le informazioni riguardanti: le spese condominiali fisse di gestione e di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ed eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, è stata rilasciata, dall'amministratore del "[redacted].

Architetto SQUILLACI DOMENICO - Viale della Libertà, 33 - 89065 Motta San Giovanni (RC)
Tel.Fax 0965711791 - Cell. 3381311212 - Mail architettosquillaci@gmail.com - Pec domenicosquillaci@pec it

[redacted] la documentazione richiesta *(vedi allegato 14 - documentazione* [redacted]

L'importo annuo di previsione degli oneri condominiali, è pari a € 1.186,29.

Debito degli ultimi due anni di gestione:

- € 3.355,43 come da bilancio consuntivo 2020;
- € 1.186,29 come da bilancio preventivo 2021;
- € 1.186,29 come da bilancio preventivo 2022.

QUESITO N. 9

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale

Esaminato lo stato dei luoghi, la conformazione planimetrica e funzionale dell'immobile, si propone di seguito la formazione di **1 lotto** per la vendita:

Lotto 1)

1) Piena proprietà di un'unità immobiliare destinata ad uso ufficio, posta al piano primo, scala A, di un maggiore fabbricato denominato [redacted] sito in Villa San Giovanni (RC) [redacted]

QUESITO N. 10

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale, sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il

Architetto SQUILLACI DOMENICO - Viale della Libertà, 33 - 89065 Motta San Giovanni (RC)
Tel.Fax 0965711791 - Cell. 3381311212 - Mail architettosquillaci@gmail.com - Pec domenicosquillaci@pec it

valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078

Nel caso in esame, oggetto della procedura esecutiva immobiliare **n. 51/2021** del R.G.E., il bene non è pignorato pro quota, in quanto il debitore, ha la piena proprietà dell'immobile.

QUESITO N. 11

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene

Come si evince dalla documentazione fotografica *(vedi allegato 6 - documentazione fotografica)*, l'immobile si presentava libero da persone e cose.

Il titolo legittimante il possesso del bene in oggetto (in capo al debitore esecutato società [redacted] è l'atto di compravendita a rogito del [redacted] *(vedi allegato 7 - proprietà e provenienza del bene)*: il predetto atto di compravendita, riporta data anteriore rispetto a quello della trascrizione del pignoramento.

QUESITO N. 12

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Nel caso in esame, oggetto della procedura esecutiva immobiliare **n. 51/2021**

Architetto SQUILLACI DOMENICO - Viale della Libertà, 33 - 89065 Motta San Giovanni (RC)
Tel.Fax 0965711791 - Cell. 3381311212 - Mail architettosquillaci@gmail.com - Pec domenicosquillaci@pec it

del R.G.E., l'immobile pignorato non rientra nella casistica contemplata dal presente quesito.

QUESITO N. 13

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto

L'immobile, oggetto della procedura esecutiva, non risulta gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, né diritti demaniali o usi civici. Sono presenti i vincoli: urbanistico e sismico *(vedi allegato 4 - certificato P.R.G. e vincoli inibitori).*

QUESITO N. 14

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene

Descrizione dei criteri di stima utilizzati:

Per la valutazione commerciale dell'immobile si ritiene opportuno effettuare la stima utilizzando il metodo sintetico comparativo.

Architetto SQUILLACI DOMENICO - Viale della Libertà, 33 - 89065 Motta San Giovanni (RC)
Tel.Fax 0965711791 - Cell. 3381311212 - Mail architettosquillaci@gmail.com - Pec domenicosquillaci@pec it

Tale metodo consiste nel determinare il più probabile valore di mercato di un immobile, attraverso il confronto con beni similari e vicini, oggetto di recente compravendita in regime di libere contrattazioni, tenendo conto anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso.

La stima dell'immobile valuta tutte le caratteristiche che determinano il più probabile prezzo di vendita del bene, conseguibile in una normale contrattazione di compravendita, quali: ubicazione, viabilità, destinazione, esposizione, consistenza, caratteristiche costruttive, epoca di costruzione, finiture e loro stato di conservazione, nonché lo stato di degrado per vetustà.

La superficie, considerata ai fini dell'applicazione di tale metodo di stima, è la superficie commerciale: la somma della superficie lorda dell'unità immobiliare e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo; intendendo per superficie lorda la superficie coperta dell'immobile (misurata al lordo dei muri perimetrali ed al 50% di quelli di confine con altri unità immobiliari) secondo il D.P.R. 138/98.

La consistenza dell'immobile, è stata desunta da rilievi metrici effettuati dal C.T.U.

Sono state effettuate indagini in loco e ricerche di annunci immobiliari di immobili in vendita, al fine di accertare i valori del mercato immobiliare, in riferimento alla zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, comparando i prezzi delle compravendite di immobili simili.

Pertanto dall'indagine di mercato eseguita tramite fonti dirette si è rilevato un valore di mercato oscillante tra 800,00 €/mq e 1.100,00 €/mq per immobili similari a quello in oggetto ad uso ufficio.

Inoltre è necessario aggiungere che: in relazione ai fabbricati, il confronto dei valori unitari è sempre un metodo adottato in maniera parziale, anche perché è quasi impossibile trovare due alloggi o immobili con le medesime caratteristiche.

Per rendere obiettivo e controllabile il valore, che è emerso da tali indagini, esso è stato confrontato con i valori pubblicati nella "Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" per la città di Villa San Giovanni (RC), aggiornate al secondo semestre, anno 2021.

I valori riportati sulle tabelle O.M.I. per la zona B1, fascia centrale, danno i seguenti valore di mercato *(vedi allegato 15 - tabella quotazioni O.M.I.)*:

Architetto SQUILLACI DOMENICO - Viale della Libertà, 33 - 89065 Motta San Giovanni (RC)
Tel.Fax 0965711791 - Cell. 3381311212 - Mail architettosquillaci@gmail.com - Pec domenicosquillaci@pec it

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato €/mq		Superficie (L/N)	Valori locazioni €/mq × mese		Superficie (L/N)
		Min.	Max.		Min.	Max.	
Uffici	Normale	660,00	940,00	L	3,6	5,4	L

Nella fattispecie, alla luce di tutti i fattori sopra elencati, per l'immobile oggetto del presente elaborato peritale, adibito ad uso ufficio, si stima un congruo valore medio unitario di **€ 1.100,00/mq**.

Al valore medio così ottenuto, al fine di determinare il più probabile valore di mercato, è stato applicato un coefficiente correttivo, che tenga conto dell'età, qualità e stato di manutenzione attuale dell'immobile oggetto di stima.

Alla luce di quanto sopra riportato, si ritiene che il più probabile valore commerciale del bene sia:

Bene 1)

[redacted]

Superficie commerciale **230,00 mq**

Valore medio commerciale **1.100,00/mq**

Adottando come coefficiente di età, qualità e stato **0,90** avremo:

Valore di mercato = (230,00 mq × 1.100,00 €/mq × 0,90) = **€ 227.700,00**

Adeguamenti e correzioni sul prezzo di stima

Il valore commerciale sopra ricavato non è quello effettivo, in ragione degli oneri economici che ne derivano dal dover regolarizzare le diverse criticità e difformità rilevate riportate di seguito:

- Oneri economici che ne derivano dal dover regolarizzare le difformità catastali rilevate, riportate nel quesito 4 e quantificate in circa **€ 1.000,00**.
- Oneri condominiali dovuti alle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, pari a **€ 4.541,72**.

Pertanto il più probabile valore commerciale del bene pignorato è pari a:

€ 227.700,00 - € 1.000,00 - € 4.541,72 = **€ 222.158,28** in cifra tonda portati a **€ 222.000,00**

Architetto SQUILLACI DOMENICO - Viale della Libertà, 33 - 89065 Motta San Giovanni (RC)
Tel.Fax 0965711791 - Cell. 3381311212 - Mail architettosquillaci@gmail.com - Pec domenicosquillaci@pec it

Nel consegnare la presente relazione, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami.

Sicuro di aver espletato con coscienza il mandato conferitomi, resto a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento.

La presente relazione è trasmessa telematicamente, corredata dagli allegati, al Tribunale di Reggio Calabria.

Ulteriori quattro copie sono state inviate tramite PEC rispettivamente: al legale del creditore procedente [redacted] al legale del debitore (Avv. [redacted] al creditore intervenuto [redacted]) e al custode giudiziario (Avv. Sabrina Condemi).

Motta San Giovanni, lì 26/09/2022

IL C.T.U.

Arch. Domenico SQUILLACI

Architetto SQUILLACI DOMENICO - Viale della Libertà, 33 - 89065 Motta San Giovanni (RC)
Tel.Fax 0965711791 - Cell. 3381311212 - Mail architettosquillaci@gmail.com - Pec domenicosquillaci@pec it

INDICE

Architetto SQUILLACI DOMENICO - Viale della Libertà, 33 - 89065 Motta San Giovanni (RC)
Tel.Fax 0965711791 - Cell. 3381311212 - Mail architettosquillaci@gmail.com - Pec domenicosquillaci@pec it

ALLEGATO 1

- Verbale di sopralluogo -

Architetto SQUILLACI DOMENICO - Viale della Libertà, 33 - 89065 Motta San Giovanni (RC)
Tel.Fax 0965711791 - Cell. 3381311212 - Mail architettosquillaci@gmail.com - Pec domenicosquillaci@pec.it

VERBALE DI SOPRALLUOGO

IL GIORNO GIOVEDÌ 23 GIUGNO 2022, PRESSO L'IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA 58/321, SITO IN VILLA SAN GIOVANNI (RC) VIA [redacted] ALLE ORE 09:30, PRECEDENTEMENTE CONVOCATI, SONO PRESENTI:

- [redacted]
- LA DR.SSA SABRINA CONDEMI N.Q. DI CUSTODE GIUDIZIARIO;
- IL SOTTOSCRITTO CTU ARCH. DOMENICO SONILLACI.

ALLE ORE 09:40 SI DÀ INIZIO ALLE OPERAZIONI PERITALI ALLA PRESENZA DEGLI ASTANTI, EFFETTUANDO UN RILIEVO METRICO E FOTOGRAFICO DELL'IMMOBILE SOPRA CITATO ~~ADIBITO~~ DESTINATO AD USO UFFICIO.

SI FA PRESENTE CHE TUTTA LA SUPERFICIE CALPESTABILE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE, RISULTA OCCUPATA DA MOBILIO E ALTRI MATERIALI.

PER CUI SI RENDONO DIFFICOLTOSE LE OPERAZIONI DI RILIEVO METRICO STRUMENTALE.

PERTANTO, AL FINE DI AGEVOLARE LE OPERAZIONI DI RILIEVO, IL CTU HA CHIESTO ALLA [redacted] DI PROVVEDERE ALLO SPOSTAMENTO - RIMOZIONE DI ALCUNI MOBILI CHE INTRALCIANO LE OPERAZIONI DI RILIEVO.

ALLE ORE 11:30, SI DICHIARA CONCLUSO IL PRESENTE SOPRALUOGO, RINVIANDO A DATA DA DESTINARSI.

LETTO CONFERMATO E SOTTOSCRITTO

[redacted]

IL GIORNO 22 LUGLIO 2022, ALLE ORE 17:00, PRESSO L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO N.R.G. 51/2021, SONO PRESENTI:

[redacted]

[redacted]

- LA DR.SSA SABRINA CUDEMI, N.Q. DI CUSTODE GIUDIZIARIO;
- IL SOTTOSCRITTO CTU ARCH. DOMENICO SCUILLACI.

ALLE ORE 17:30 SI DÀ INIZIO ALLE OPERAZIONI PERITALI, EFFETTUANDO UN RILIEVO METRICO E FOTOGRAFICO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI SIGNORAMENTO.
L'IMMOBILE SI PRESENTA TOTALMENTE LIBERO DA MOBILI E ARREDI PRESENTI NEL PRECEDENTE SOPRALLUOGO.
IL SOTTOSCRITTO CTU FA PRESENTE DI AVER CONCLUSO LE OPERAZIONI DI RILIEVO METRICO E FOTOGRAFICO DEL SUDDETTO IMMOBILE.
ALLE ORE 18:00, IL CTU DICHIARA CONCLUSE LE OPERAZIONI PERITALI.
LETTO CONFERMATO ED SOTTOSCRITTO

[redacted]

ALLEGATO 2

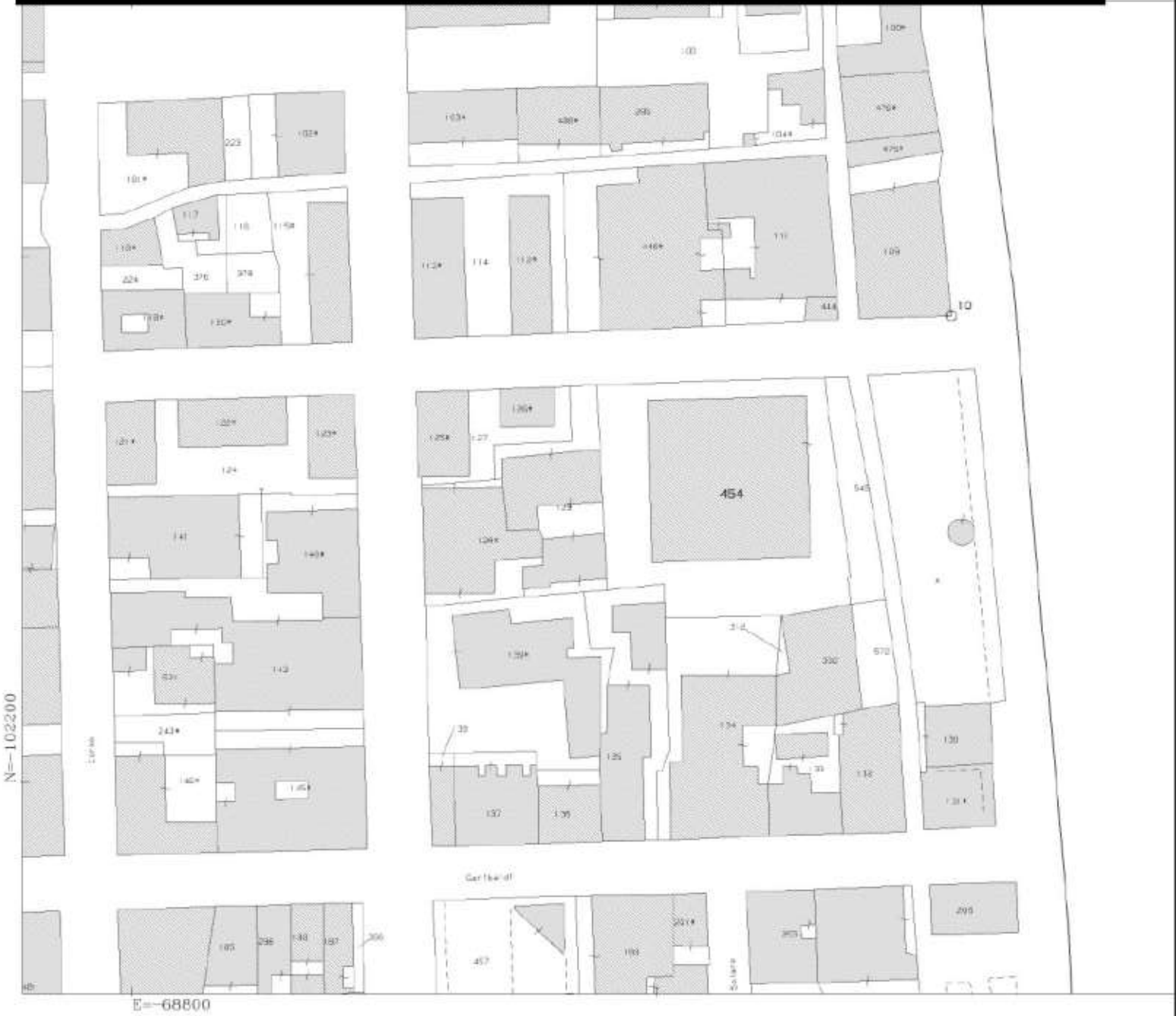
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli -

ALLEGATO 3

- Visure catastali -

Architetto SQUILLACI DOMENICO - Viale della Libertà, 33 - 89065 Motta San Giovanni (RC)
Tel.Fax 0965711791 - Cell. 3381311212 - Mail architettosquillaci@gmail.com - Pec domenicosquillaci@pec.it

[redacted]



[redacted]

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 13/06/2022
Ora: 11:17:21
Numero Pratica: T138385/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/06/2022

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/06/2022

Dati identificativi: Comune di **VILLA SAN GIOVANNI (M018) (RC)**

[redacted]

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **VILLA SAN GIOVANNI (M018A) (RC)**

[redacted]

Classamento:
Rendita: **Euro 702,38**
Categoria **A/2**[a], Classe **4**, Consistenza **8 vani**

[redacted]

Indirizzo: [redacted] Scala A Piano 1
Dati di superficie: Totale: **224 m²** Totale escluse aree scoperte [b]: **224 m²**
Annotazione di immobile: REVISIONE CLASSAMENTO

Intestati catastali

[redacted]

Sede in VILLA SAN GIOVANNI (RC)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Dati identificativi

dal 06/12/2005
Immobile attuale
Comune di **VILLA SAN GIOVANNI (M018) (RC)**

[redacted]

[redacted]
Comune: VILLA SAN GIOVANNI (M018) (RC)
[redacted]

> Indirizzo

dal 06/12/2005 al 28/05/2020
Immobile attuale
Comune di **VILLA SAN GIOVANNI (M018) (RC)**
[redacted] Scala A Piano 1

[redacted] RAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 19622.1/2005)

dal 28/05/2020
Immobile attuale
Comune di **VILLA SAN GIOVANNI (M018) (RC)**
[redacted] Scala A Piano 1

[redacted]

Annotazione di immobile: revisione classamento

> Dati di classamento

dal 06/12/2005 al 13/12/2005
Immobile attuale
Comune di **VILLA SAN GIOVANNI (M018) (RC)**
[redacted]
Rendita: **Euro 614,58**
Categoria **A/2**[a)], Classe **4**, Consistenza **7 vani**

[redacted]

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 13/12/2005 al 08/03/2006
Immobile attuale
Comune di **VILLA SAN GIOVANNI (M018) (RC)**
[redacted]
Rendita: **Euro 658,48**
Categoria **A/2**[a)], Classe **4**, Consistenza **7,5 vani**

[redacted]

Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

dal 08/03/2006
Immobile attuale
Comune di **VILLA SAN GIOVANNI (M018) (RC)**
[redacted]
Rendita: **Euro 702,38**
Categoria **A/2**[a)], Classe **4**, Consistenza **8 vani**

[redacted]

Annotazione di immobile: revisione classamento

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

[redacted]

> Dati di superficie

dal 09/11/2015
Immobile attuale
Comune di **VILLA SAN GIOVANNI (M018) (RC)**
[redacted]
Totale: **224 m²**
Totale escluse aree scoperte : **224 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
[redacted]

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di VILLA SAN GIOVANNI (M018) [redacted]

- [redacted] 1
  [redacted] (deriva dall'atto 1)

1. [redacted]

- [redacted] (RC)
  [redacted] per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. [redacted]

Visura telematica

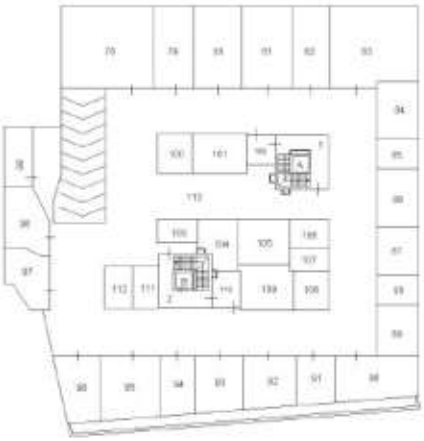
Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

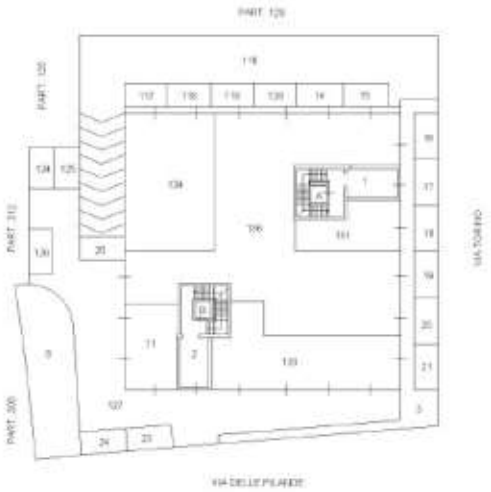
a) A/2: Abitazioni di tipo civile
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

[redacted]

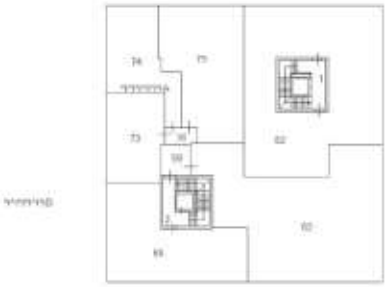
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



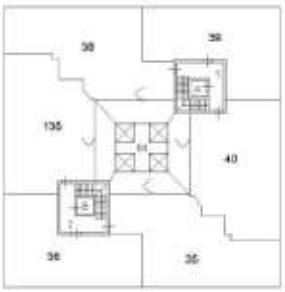
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO

PIANO QUARTO

PIANO QUINTO

PIANO SESTO

[redacted]

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Reggio Calabria

Ultima planimetria in atti

Dichiarazione protocollo n. RC0196808 del 06/12/2005

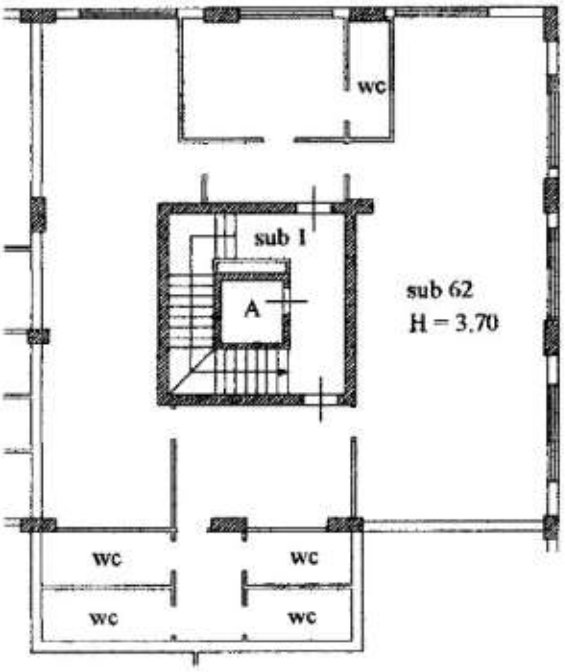
Planimetria di u.i.u. in Comune di Villa San Giovanni

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

[redacted]

Scheda n. 1 Scala 1:200

[redacted]



[redacted]

PIANO PRIMO

[redacted]

[redacted]

[redacted]

ALLEGATO 4

- Certificato P.R.G. e vincoli inibitori -

Architetto SQUILLACI DOMENICO - Viale della Libertà, 33 - 89065 Motta San Giovanni (RC)
Tel.Fax 0965711791 - Cell. 3381311212 - Mail architettosquillaci@gmail.com - Pec domenicosquillaci@pec.it

CITTA' DI VILLA SAN GIOVANNI

CITTA' METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA

SETTORE PATRIMONIO, SUAP, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Via Marconi, 107 - tel. 0965/7027 – 02 - PEC: protocollo@pec.comune.villasangiovanni.rc.it

C.F./P.IVA: 80003650803 - www.comune.villasangiovanni.rc.it

Prot. n. _____

del ___/___/_____

Bollo sull'originale
€ 16,00
ID: 01192087314431

IL RESPONSABILE DEL SETTORE PATRIMONIO, SUAP, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

- **Vista** l'istanza presentata in bollo (ID 01192087314420) in data 20.06.2022, acquisita al Protocollo dell'Ente con n° 18702, dall'Arch. **SQUILLACI Domenico**, nella qualità di Consulente Tecnico di Ufficio nominato dal G.E. Dott. Buggè Francesco Maria Antonio in merito alla procedura esecutiva immobiliare n.51/2021 R.G.E., al fine di ottenere il CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI INIBITORI, per motivi consentiti dalla Legge, in riferimento ai terreni ubicati in Villa San Giovanni, contraddistinti con i seguenti estremi catastali:

  [redacted]

- **Visto** l'art.30 del D.P.R. n°380 del 06/06/2001;
- **Vista** la Legge Urbanistica Regionale n°19/2002 e ss.mm.ii. e le disposizioni transitorie, contenute all'art.65 co.2;
- **Viste** le modifiche e integrazione alla L.R. 16 Aprile 2022 n. 19 approvata dal Consiglio Regionale in data 06.06.2022 con numero 17/22;
- **Vista** la Legge Regionale n°8 del 02/05/2019 – Modifiche ed integrazioni alla Legge Urbanistica della Calabria;
- **Visto** il QTRP, di cui agli artt. 17 e 25 della L.U.R., approvato con D.G.R. n°134 del 01/08/2016, adottato con delibera del Consiglio Regionale n. 300 del 22 aprile 2013, il cui avviso di approvazione è stato pubblicato sul BURC n°84 del 05/08/2016;
- **Visto,** in particolare, il Tomo IV dello stesso QTRP, che detta "Disposizioni Normative relative all'applicazione dello stesso strumento di programmazione paesaggistica territoriale e, specificatamente, **visti** gli artt.3-25-26, inerenti i vincoli e le misure di salvaguardia da reperire ed applicare nelle more dell'approvazione dei Piani Paesaggistici d'Ambito;
- **Vista** la Circolare n°222149 del 26/06/2018 del Dirigente Generale del Dipartimento n.11- Ambiente e Territorio della Regione Calabria;
- **Vista** la Circolare n°170882 del 02/05/2019 del Dirigente Generale del Dipartimento "Urbanistica e Beni Culturali" della Regione Calabria;
- **Vista** la Deliberazione della Giunta Comunale n°59 del 23/07/2010 avente oggetto: "Delimitazione del centro abitato – rettifica atto deliberativo n°562 del 19/10/1993;
- **Vista** la Deliberazione del Consiglio Comunale n°63 del 22/12/2015 avente oggetto presa d'atto quadro conoscitivo documento preliminare PSC e documento preliminare di VAS – con riferimento alla Tav.1;
- **Verificato** il P.R.G. adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n°22/80 ed approvato con Decreto P.G.R. N°1657 del 26/07/1983 ed il relativo regolamento edilizio;
- **Visto** il D.Lgs. n.267 del 18/08/2000 e ss.mm.ii;
- **Vista** la Direttiva 92/43/CEE "Habitat", ovvero, la rete Natura 2000 costituita dai Siti di Interesse Comunitario (SIC), identificati dagli Stati Membri secondo quanto stabilito dalla Direttiva Habitat, designati Zone Speciali di Conservazione (ZSC), e comprendente anche le Zone di Protezione Speciale (ZPS) istituite ai sensi della Direttiva 2009/147/CE.
- **Visto** il versamento di Euro **35,00** effettuato su C/C 12508891 in data 20/06/2022 mediante bonifico bancario avente identificativo SEZ. 09 UPV 55111 TER 19750, intestato a Comune di Villa San Giovanni;
- **Visto** il versamento di Euro **60,00** effettuato su C/C 12508891 in data 28/07/2022 mediante bonifico bancario avente identificativo SEZ. 09 UPV 55111 TER 24424, intestato a Comune di Villa San Giovanni;
- **Visti** gli atti di ufficio;
- **Individuata sugli elaborati del Piano Regolatore Generale Comunale,** l'ubicazione dei terreni e/o immobili descritti in premessa, in base agli elementi riportati sulla domanda stessa;

CERTIFICA

Che il suolo sito in Villa San Giovanni, individuato catastalmente con gli estremi N.C.T. Comune di Villa San Giovanni [redacted] hanno la seguente destinazione urbanistica:

- **Maggior consistenza Zona F – sottozona F12b (art.32 N.T.A.)** Destinazione: Area destinata ad attività commerciale, secondo le previsioni del Piano del Commercio, legge 426 dell'11.06.1971;

Si attesta altresì *che ai sensi e per gli effetti dell'art.65 co.2 della Legge Urbanistica Regionale n°19/2002, così come modificato per ultimo dall'art.3 della L.R. 8/05/2019 e rientrando lo Strumento Urbanistico Comunale nella fattispecie, le aree di riferimento (Zona "B" e Zona "E" e relative Sottozone)mantengono di fatto la propria destinazione urbanistica, mentre, per gli stessi effetti, l'area di riferimento (Zona F e relative sottozone) cui si riferiscono le particelle sopraindicate devono intendersi a destinazione agricola* ***(Zona E).***

Si riporta di seguito l'art.65 co.2 della L.R. 19/2002 e ss.mm.ii.:

a) Fino all'approvazione degli strumenti urbanistici Piani regolatori generali e i Programmi di fabbricazione conservano validità limitatamente alle zone omogenee A) e B) e relative sottozone previste nei medesimi strumenti. Sono fatte salve, altresì, le previsioni di tutti gli ambiti territoriali, comunque denominati, nei quali siano stati approvati piani di attuazione secondo quanto disposto al comma 4, nonché le aree destinate agli interventi pubblici e di edilizia sociale di cui alla l.r. 36/2008 e la definizione delle richieste di trasformazione acquisite dai comuni entro i termini ammissibili ai sensi della legge regionale urbanistica vigente al momento della loro presentazione, in relazione alle differenti zone omogenee. Ai restanti suoli è estesa la destinazione agricola, la cui utilizzazione è disciplinata dagli articoli 50, 51 e 52, salvo quanto previsto in forma più restrittiva nei rispettivi strumenti urbanistici comunali. Successivamente all'adozione dei PSC/PSA, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'articolo 60;

b) non sono ammesse varianti urbanistiche al di fuori di quelle derivanti dalla definizione delle richieste di trasformazione di cui alla lettera a), di quelle relative alla realizzazione di attrezzature e impianti pubblici di interesse generale, anche di iniziativa dei privati, ricadenti nella previgente zona omogenea "F" e relative sottozone dello strumento urbanistico comunale, di quelle derivanti dalla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico sottoposti alle disposizioni del d.p.r. 327/2001, del d.lgs. 50/2016, dell'articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria) convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, di quelle derivanti dalla realizzazione di interventi previsti da strumenti di programmazione negoziata individuati dal POR Calabria o che siano beneficiari di finanziamenti pubblici, anche parziali o finalizzati alla partecipazione a bandi pubblici, purché beneficiari finali di finanziamento, nonché quelli proposti dagli enti ecclesiastici di cui alla legge 20 maggio 1985, n. 222 (Disposizioni sugli enti e beni ecclesiastici in Italia e per il sostentamento del clero cattolico in servizio nelle diocesi), non in contrasto con gli strumenti urbanistici sovraordinati. Per i predetti interventi, pena la decadenza della variante urbanistica e contestuale ripristino della destinazione originaria, è fatto obbligo il rispetto dei termini di inizio lavori fissati dalla legge in materia. Sono ammesse modifiche alle norme tecniche di attuazione e al regolamento edilizio degli strumenti urbanistici vigenti, nei casi di recepimento o adeguamento a disposizioni normative o regolamentari o in mancanza di norme specifiche che consentono il corretto uso del territorio, mediante procedura semplificata di cui agli articoli 14 e seguenti della L. 241/90 e all'articolo 14 della presente legge, previa acquisizione dei pareri formulati dagli enti e soggetti che per legge sono chiamati ad esprimere parere vincolante.".

Le prescrizioni urbanistiche di dettaglio delle Zone di riferimento, si allegano in copia al presente certificato.

Che il suolo sito in Villa San Giovanni, individuato catastalmente con gli estremi N.C.T. Comune di Villa San Giovanni [redacted] risultano presenti i seguenti **vincoli inibitori:**

- Vincolo urbanistico;
- Vincolo sismico;

Il presente CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA viene rilasciato ai sensi dell'Art. n°30 – Comma 3 del D.P.R. n°380/2001 e contiene tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata unitamente agli eventuali allegati; il presente CERTIFICATO è valido, ai sensi dell'Art. n°30 – Comma 3 - 2° periodo del D.P.R. n°380 in data 06/06/2001, per la durata di anni UNO dalla data di rilascio, sempre che non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Si rilascia a richiesta dell'interessato, in bollo, per gli usi consentiti dalla legge.

Villa San Giovanni, 13/09/2022

Il Responsabile del Settore (Ing. Giovanni ALBANESE)
In sostituzione (Dr. SALVATORE OLIVADOTTI)

COMUNE DI VILLA SAN GIOVANNI (RC) – PATRIMONIO, SUAP, PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Art. 20 - Zona E (Aree agricole)

1 - Destinazione d'uso:

Agricola semplice con esclusione di destinazioni non agricole per le nuove costruzioni.

2 - Tipologia:

Le nuove costruzioni, per la parte destinata ad abitazione, devono essere a una elevazione e coperte a tetto; i volumi occorrenti alla conduzione agricola, limitati a stalla e magazzino, saranno formati secondo le loro esigenze tecniche.

3 - Criteri di esecuzione:

Mediante progetto che coordini la volumetria alle caratteristiche fisiche della camapagna, tenendo conto delle norme stabilite dal Regolamento Edilizio, anche per quel che riguarda la conservazione del verde. Si possono altresì eseguire restauri di consolidamento e di miglioramento igienico-sanitario, nonchè ingrandimenti nelle abitazioni esistenti secondo progetti esecutivi da definire, purchè l'insieme volumetrico delle nuove case agricole e di quelle già costruite e ingrandite non superiori la massima densità ammissibile.

Qualora nell'area agricola vi fossero abitazioni già destinate ad uso diverso da quello agricolo (generalmente turistico, stagionale o temporaneo), sono ammessi solo interventi di restauro, di consolidamento e di miglioramento igienico-sanitario.

Non è ammessa la costruzione di nuovi edifici che non abbiano una destinazione strettamente agricola.

E' necessario stabilire dei criteri preventivi per conoscere la attuale densità edilizia della zona agricola, allo scopo di accertare la licietà di eventuali concessioni per nuove costruzioni agricole.

L'Amministrazione si riserva - senza necessità di ricorrere a "Variante di P.R.G." - la facoltà di indicare entro la Zona E

aree per programmi particolari di sfruttamento agricolo o zootecnico di iniziativa pubblica o privata convenzionata; i criteri di esecuzione per dette aree saranno prescritti di volta in volta sulla base delle esigenze di programma.

4 -Dati tecnici:

a) confini: si intendono per zone agricole semplici le estensioni di territorio comunale nelle quali non sono previste, nel Piano Regolatore Generale destinazioni di qualsiasi voglia tipo allo infuori di quello agricolo.

b) superficie totale: tutto il territorio comunale, a esclusione delle zone B, C, F, G, T, Va, Vp.

c) densità fondiaria: 0,03 mc/mq. per le parti destinate ad abitazioni. I servizi tecnici, limitati a stalla e magazzino, non devono coprire comunque un'area superiore ai mq. 500; (si escludono dal computo della densità i mq. 6,00 per abitante destinati ad attrezzature scolastiche e di interesse comune).

d) Rapporto di copertura: non si pone, ovviamente, per le costruzioni a uso esclusivo agricolo, dato il grande divario tra possibilità di area da coprire e superficie del lotto agricolo. Qualora si tratti di costruzioni destinate non esclusivamente a uso agricolo, fermo restando le caratteristiche suindicate, ogni costruzione dovrà insistere su un'area pertinente di almeno 5.000 mq., con un rapporto di copertura di 1/20.

h) altezza massima: ml. 3,50 per le nuove abitazioni; ml. 7,00 in media, per i fabbricati di servizio agricolo limitati a stalla o magazzino.

Art. 21 - Zona E: Sottozona E1 (aziende agricolo-zootecniche, impianti)

a) Sottozona E1a

1 - Destinazione d'uso:

impianti produttivi a servizio dell'agricoltura e della zootecnica e per la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

2 - Tipologia:

quella necessaria ai fini delle destinazioni d'uso, come descritto nei criteri di esecuzione.

3 - Criteri di esecuzione:

mediante la stesura di un Piano Particolareggiato, o Progetto Urbanistico planivolumetrico convenzionato, esteso ad almeno metà di tutta l'area, nel quale debbono essere rispettate le norme seguenti:

a) sono consentite costruzioni destinate ad ospitare impianti e macchinari per la conservazione, la lavorazione, la trasformazione, il trattamento ed il confezionamento dei prodotti della agricoltura nonchè impianti per la produzione zootecnica industrializzata;

b) non sono consentite costruzioni destinate ad abitazione, ad eccezione di eventuali alloggi per il personale di custodia degli impianti i quali devono comunque avere un volume non superiore al 10% rispetto alla volumetria complessiva di progetto, con un massimo di mc. 500;

c) particolare cura deve essere posta alla definizione delle volumetrie degli eventuali edifici allo scopo di inserirli armonicamente nel paesaggio.

4 - Dati tecnici:

a) densità territoriale = 0,06 mc/mq.

b) altezza massima = 10,00 mt., salvo volumi tecnici

c) superficie minima di intervento = 1/2 dell'intera area.

b) Sottozona E1b

1 - Destinazione d'uso:

area destinata alla formazione di una diga di sbarramento in Località Caporali per la creazione di un serbatoio idrico.

2 - Tipologia:

quella tecnica occorrente a realizzare il manufatto.

3 - Criteri di esecuzione:

Il P.R.G. indica un'area di circa mq. 10.000 vincolata per la realizzazione del manufatto; si intende che ove la posizione della diga o l'ampiezza dell'area dovessero venire modificate in sede esecutiva, l'Amministrazione indicherà altra area idonea -sempre in zona E - senza ricorrere a "Variante di P.R.G.". Si intende che le aree non necessarie al manufatto (servizi, rispetto, ecc.) saranno riclassificate semplicemente zona E.

ALLEGATO 5

- Pianta planimetrica -

Architetto SQUILLACI DOMENICO - Viale della Libertà, 33 - 89065 Motta San Giovanni (RC)
Tel.Fax 0965711791 - Cell. 3381311212 - Mail architettosquillaci@gmail.com - Pec domenicosquillaci@pec.it

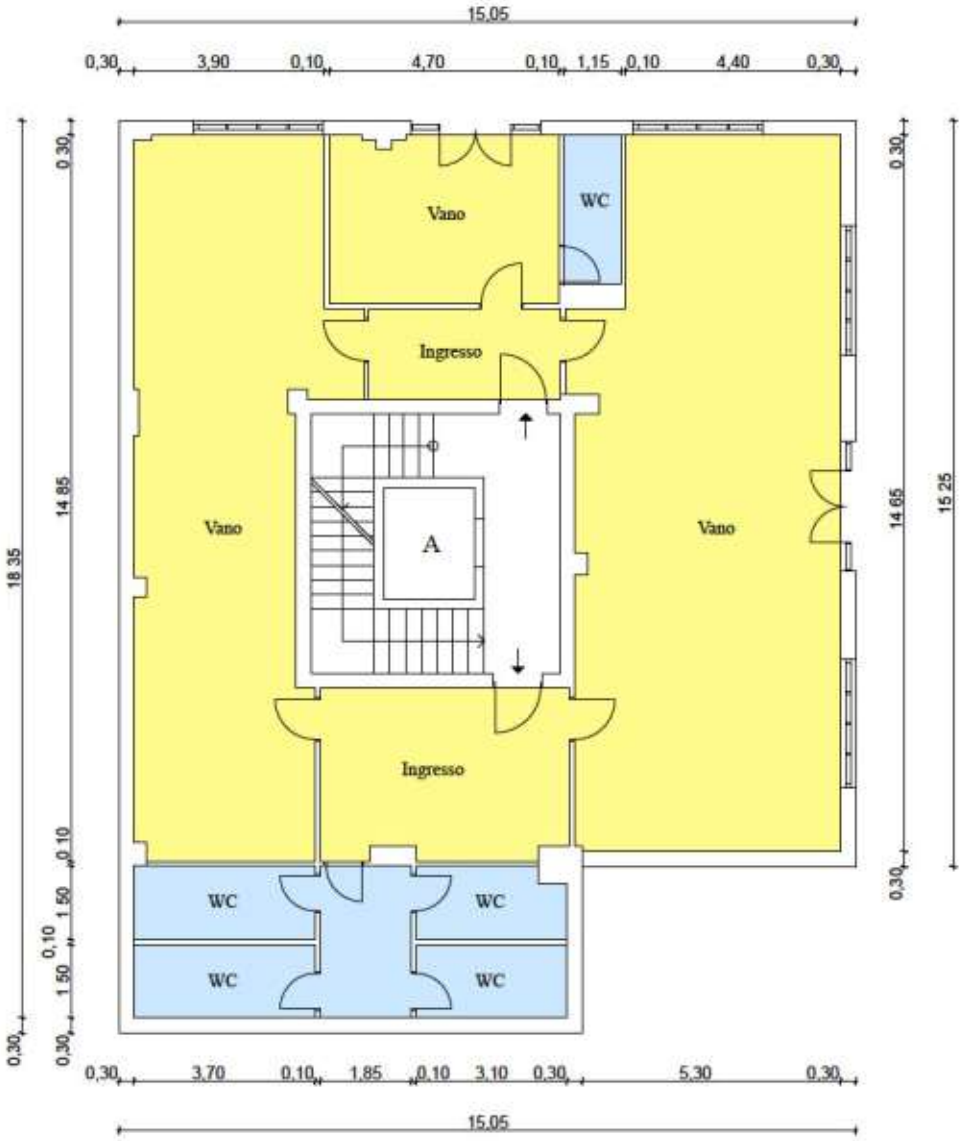
LOTTO 1

PIANTA UNITA' IMMOBILIARE DESTINATA AD USO UFFICIO

Piano primo

[redacted]

[redacted]100



N

ALLEGATO 6

- Documentazione fotografica -

Architetto SQUILLACI DOMENICO - Viale della Libertà, 33 - 89065 Motta San Giovanni (RC)
Tel.Fax 0965711791 - Cell. 3381311212 - Mail architettosquillaci@gmail.com - Pec domenicosquillaci@pec.it

CONO OTTICO

PIANTA UNITA' IMMOBILIARE ADIBITA A UFFICIO

Piano primo

[redacted]

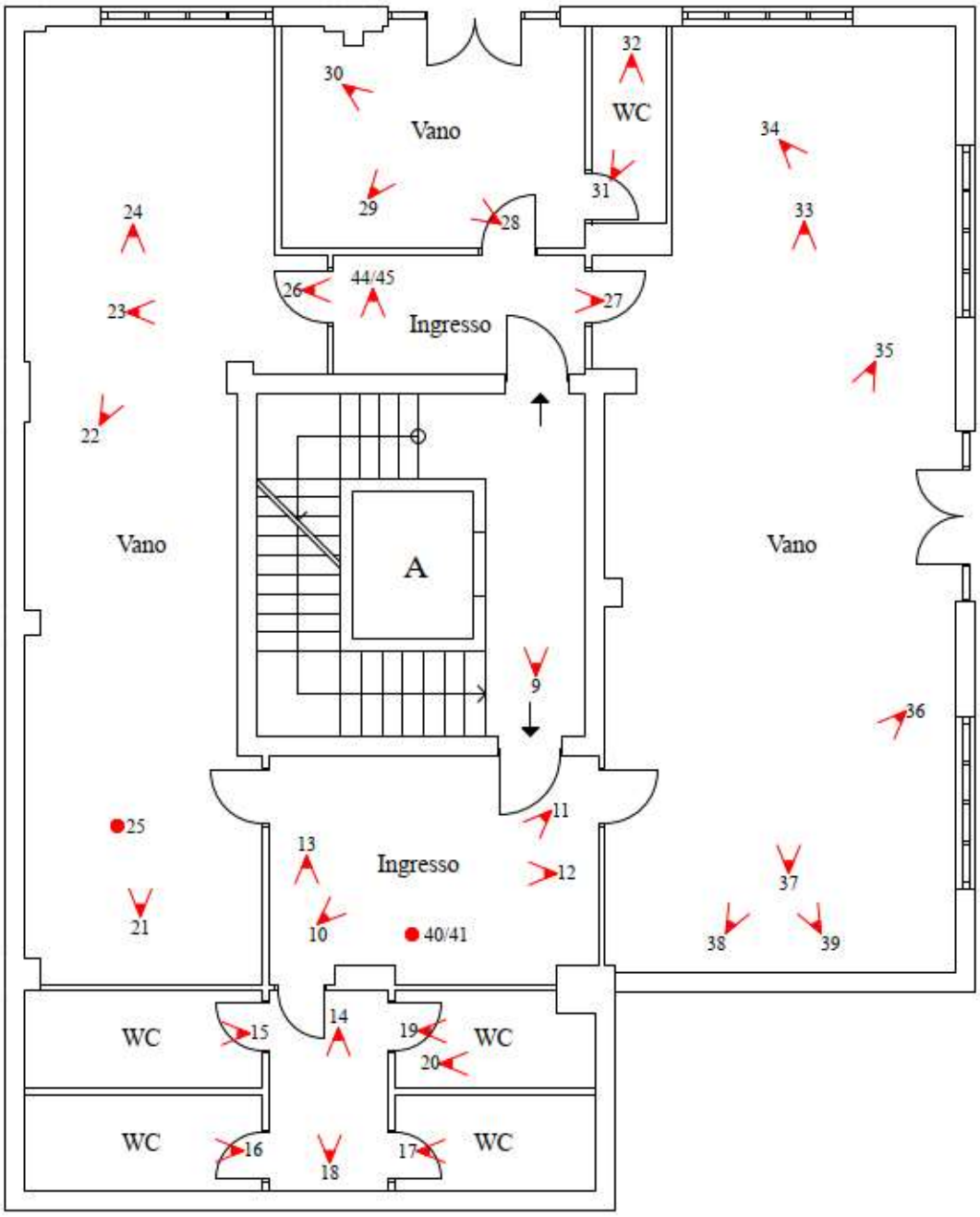


Foto 1: Inquadramento territoriale fabbricato [redacted] Villa San Giovanni

Foto 2: Sovrapposizione inquadramento territ./stralcio catastale [redacted]

Foto 3: Vista prospetto esterno fabbricato [redacted] Villa San Giovanni

Foto 4: Vista prospetto esterno fabbricato [redacted] Villa San Giovanni

Foto 5: Vista ingresso fabbricato [redacted] Villa San Giovanni

Foto 6: Vista vano scale condominio [redacted]

Foto 7: Vista vano scale condominio [redacted]

Foto 8: Vista vano ascensore condominio [redacted]

Foto 9: Vista vano scale condomino [redacted] /ingresso ufficio

Foto 10: Vista ingresso ufficio

Foto 11: Vista ingresso ufficio

Foto 12: Vista ingresso ufficio

Foto 13: Vista ingresso servizi igienici

Foto 14: Vista ingresso servizi igienici

Foto 15: Vista wc

Foto 16: Vista wc

Foto 17: Vista wc

Foto 18: Vista wc

Foto 19: Vista wc

Foto 20: Vista particolare aereazione forzata wc

Foto 21: Vista vano ufficio

Foto 22: Vista vano ufficio

Foto 23: Vista vano ufficio

Foto 24: Vista vano ufficio

Foto 25: Vista particolare lucernario

Foto 26: Vista ingresso ufficio

Foto 27: Vista ingresso ufficio

Foto 28: Vista vano ufficio

Foto 29: Vista vano ufficio

Foto 30: Vista vano ufficio

Foto 31: Vista wc vano ufficio

Foto 32: Vista wc vano ufficio

Foto 33: Vista vano ufficio

Foto 34: Vista vano ufficio

Foto 35: Vista vano ufficio

Foto 36: Vista vano ufficio

Foto 37: Vista vano ufficio

Foto 38: Vista vano ufficio

Foto 39: Vista vano ufficio

Foto 40: Vista particolare controsoffitto

Foto 41: Vista particolare controsoffitto

Foto 42: Vista particolare condizionatore a soffitto

Foto 43: Vista particolare comandi del condizionatore a soffitto

Foto 44: Vista particolare quadro elettrico

Foto 45: Vista particolare quadro elettrico

ALLEGATO 7

- Proprietà e provenienza del bene –

Architetto SQUILLACI DOMENICO - Viale della Libertà, 33 - 89065 Motta San Giovanni (RC)
Tel.Fax 0965711791 - Cell. 3381311212 - Mail architettosquillaci@gmail.com - Pec domenicosquillaci@pec.it

Alessandra MALTESE
Notaio
Reggio Calabria

Repertorio n. 4426 Raccolta n. 1431

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Il ventitre dicembre duemilacinque, in Reggio di Calabria, nel mio ufficio secondar[redacted]

Avanti a m[redacted]o [redacted]

Sono personalmente comparsi:

Da una parte:

il sig. [redacted]nasterace (RC) l'8 giugno 1946 e domiciliato a [redacted] il quale interviene al presente atto nella sua qualità di [redacted] con sede in Villa San Giovanni (RC), [redacted] egli dichiara essere interamente versato, codice fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Reggio Calabria [redacted] scritta presso la Camera di Commercio I.A.A. di Reggio Calabria al n. [redacted], in rappresentanza della società stessa, con i poteri derivantigli dai patti sociali;

E dall'altra:

la sig.ra [redacted]he ella dichiara essere interamente versato, codice fiscale, Partita IVA e numero di iscri-

Trascritto a
[redacted]

Registrato a
[redacted]

zione nel Registro delle Imprese di Reggio Calabria [redacted] iscritta presso la Camera di Commercio I.A.A. [redacted] R.E.A., in rappresentanza della società stessa, con i poteri derivantile dai patti sociali.

Dell'identità personale dei comparenti io Notaio sono certo.

I comparenti premettono:

- che la società [redacted] n fabbricato condominiale a sei piani fuori terra, oltre piano seminterrato, servito da due scale denominate A e B, su suolo già costituente in catasto le partice [redacted] del foglio [redacted]

- che il suolo sul quale detto fabbricato sorge è pervenuto alla detta società con l'atto di permuta ricevuto dal [redacted] in [redacted]

- che per la costruzione del detto immobile il Comune di Villa S. Giovanni ha rilasciato Concessioni di costruzione [redacted]

- che alcune unità immobiliari del detto fabbricato sono ultimate, mentre altre sono ancora da finire e restano da completare alcune parti comuni.

Premessa la soprastante narrativa, che ne forma parte integrante e sostanziale, i comparenti, nelle rispettive qualità, in virtù del presente atto, convengono e stipulano quanto segue:

La società [redacted] ppresentata come sopra, a corpo e con ogni garanzia di legge, vende alla società [redacted] che, rappresentata come sopra, compra la seguente unità immobiliare, facente parte del sopra descritto maggior fabbricato condominiale, sito in Villa San Giovanni, [redacted], con ogni accessorio, pertinenza, dipendenza, diritti e servitù attive e passive inerenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ben noto alla società compratrice:

Appartamento al primo piano (secondo fuori terra), destinato ad ufficio, avente la configurazione quale risultante dalla planimetria di accatastamento che, in fotocopia, debitamente firmata, si allega al presente atto sotto la let- [redacted] la, con un appartamento della società venditrice, con altro appartamento venduto in data odierna alla società [redacted] e con area sovrastante le aree libere che circondano il fabbricato, salvo altri e come in fatto.

La società venditrice, rappresentata come sopra, dichiara e la società compratrice, rappresentata come sopra, ne prende atto:

- che con il permesso di costruire n. [redacted] sopra indicato, il Comune di Villa San Giovanni, relativamente all'appartamento come sopra venduto, ha autorizzato il cambio di destinazione d'uso da attività commerciale ad ufficio;

- che il detto appartamento ha le caratteristiche strutturali di unità immobiliare adibita ad ufficio;

- che il sopradescritto appartamento è individuato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano con la classificazione A/2 (appartamento per civile abitazione), in quanto, nella tabella di identificazione catastale approvata con Decreto Ministeriale del 27 settembre 1991, pubblicato sulla G.U. n. 299 del 30 settembre 1991, non è prevista, per il Comune di Villa San Giovanni, la classificazione A/10 (unità immobiliare con destinazione Ufficio);

- che l'Agenzia del Territorio, Catasto dei Fabbricati di Reggio Calabria, nella acquisizione dell'accatastamento, ha evidenziato che il classamento "categoria A/2 classe 4" è stato attribuito per parificazione alla "categoria A/10"

Sono compresi nella presente vendita a favore della società compratrice tutti i diritti condominiali proporzionali di cui all'art. 1117 del Codice Civile, con precisazione che la porzione di terrazza condominiale è solo quella individuata con tratteggio diagonale in tinta rossa nella planimetria che, debitamente firmata, si allega al presente atto sotto la lettera B, mentre le altre porzioni di terrazzo sono di proprietà pertinenziale di due appartamenti posti al piano sottostante.

La società [redacted] rappresentata come sopra, dà espresso mandato alla società venditrice per la redazione ed il deposito del Regolamento di condominio con le relative tabelle millesimali dell'intero fabbricato, impegnandosi a rispettarlo ed a farlo rispettare dai suoi aventi causa a qualunque titolo e dai suoi locatari.

La parte venditrice, rappresentata come sopra, dichiara davanti a me Notaio, in sostituzione dell'atto di notorietà, sotto la sua personale responsabilità, consapevole delle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazioni false o reticenti, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo n. del

Planimetria di u.i.u. in Comune di Villa San Giovanni

[redacted]

[redacted]stali:

[redacted]

Iscritto all'albo:
Geometri

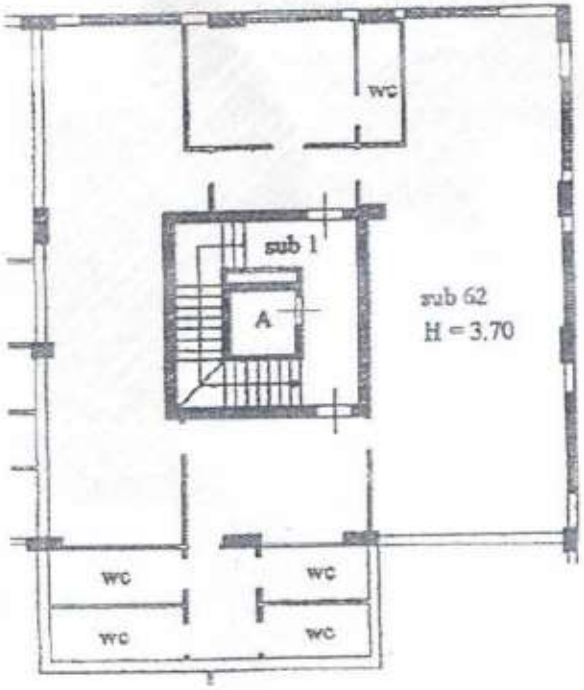
Prov. Reggio Calabria N. 864

n. 1 Scala 1: 200

499

Allegato A

All'Atto [redacted] Rep./Rac



[redacted]

PIANO PRIMO

[redacted]

[redacted]

[redacted]

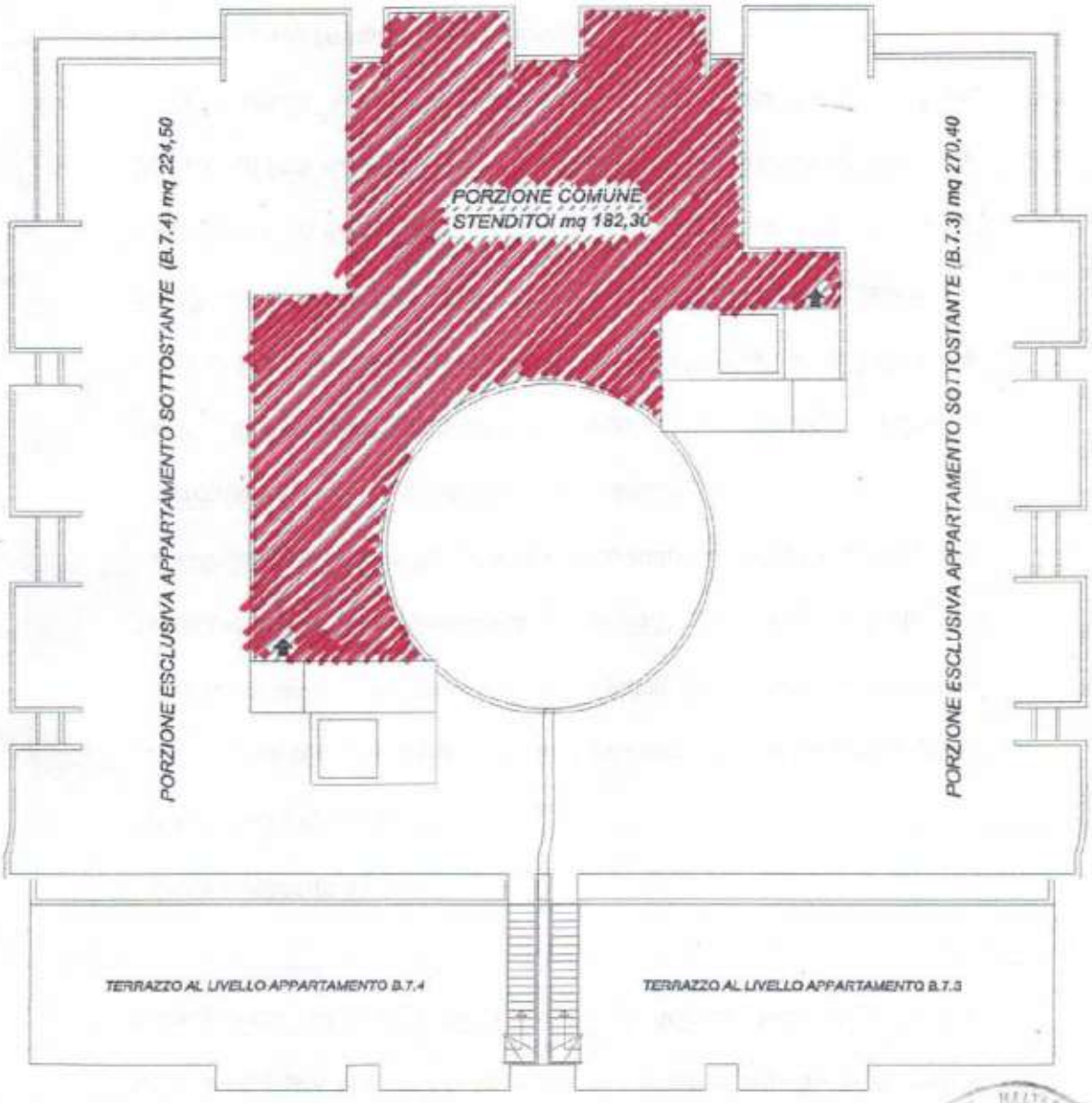
Allegato B

All'Atto N° [redacted] Rep./Rac

PLANIMETRIA DEL LASTRICO SOLARE
EDIFICIO IMPIANTI E COSTRUZIONI IN ANGOLO [redacted]
[redacted]IN VILLA SAN GIOVANNI (RC)

Rapp. 1:200

501



[redacted]

[redacted]

445, in ordine al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che l'unità immobiliare, oggetto della presente vendita, è stata costruita in base alle Concessioni ed al Permesso di Costruzione sopra indicati, rilasciati dal Comune di Villa San Giovanni [redacted] che per essa non sono stati mai adottati nè risultano pendenti provvedimenti sanzionatori.

La presente vendita si effettua per il convenuto prezzo di EURO [redacted] che la società venditrice, rappresentata come sopra, dichiara e riconosce di avere ricevuto dalla società compratrice, alla quale ne rilascia, pertanto, ampia e finale quietanza, rinunziando a qualunque ipoteca legale, eventualmente nascente a suo favore dal presente atto.

A seguito della vendita perfezionata come sopra, la società venditrice, rappresentata come sopra, trasferisce, fin da oggi, alla società compratrice, la piena proprietà ed il possesso materiale e legale dell'appartamento vendutole, e dichiara che esso è franco e libero da ipoteche, da oneri reali e da trascrizioni pregiudizievoli.

Vendita soggetta ad IVA.

Del presente atto - in parte dattiloscritto a mia cura con nastro ad inchiostrazione indelebile e per poca parte scritto di mia mano nelle prime sei pagine di due fogli intercalati fra loro ed in parte di questa settima - io Notaio ho dato lettura, unitamente agli allegati, ai comparenti, che lo approvano e dichiarano di trovarlo in tutto conforme alla loro volontà.

[redacted]

Copia composta di due fogli e di due mezzi fogli, in conformità dell'origina-

le, munito delle firme marginali e finali e dei suoi allegati, p[redacted]

ALLEGATO 8

- Attestato di Prestazione Energetica -

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: [redacted] **VALIDO FINO AL:** 09/09/2032

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- [ ] Residenziale
- [x] Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : **E2**

Oggetto dell'attestato

- [ ] Intero edificio
- [x] Unita' immobiliare
- [ ] Gruppo di unita' immobiliare

Numero di unita' immobiliari di cui e' composto l'edificio : **36**

- [ ] Nuova costruzione
- [x] Passaggio di proprieta'
- [ ] Locazione
- [ ] Ristrutturazione importante
- [ ] Riqualificazione energetica
- [ ] Altro :

Dati identificativi

Regione : **Calabria**
Comune : **Villa San Giovanni (RC)**
Cod.Istat: 80096
Indirizzo : **Via** [redacted]
CAP 89018
Piano : 1 - Interno : 0
Coord. GIS : **Lat : 38.2211111111111 ; Long : 15.6363888888889**

Zona climatica : **B**
Anno di costruzione : **2001**
Superficie utile riscaldata (m^2) : **201.30**
Superficie utile raffrescata (m^2) : **0.00**
Volume lordo riscaldato (m^3) : **751.45**
Volume lordo raffrescato (m^3) : **0.00**

Comune catastale	Villa San Giovanni - M018	Sezione	A	Foglio	5	Particella	454
Subalterni	da 62 a 62	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni							

Servizi energetici presenti

- [x] Climatizzazione invernale
- [ ] Ventilazione meccanica
- [ ] Illuminazione
- [ ] Climatizzazione estiva
- [ ] Prod. acqua calda sanitaria
- [ ] Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale

+ Più efficiente

A4 A3 A2 A1 B C D E F G

— Meno efficiente

EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA

G

EP gl,nren
41.46
kWh/m ^{2} anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: **A1 (3.83)**

Se esistenti: **-- (---)**

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☐	Energia elettrica da rete			Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 41.46 kWh/m^2 anno
X	Gas naturale	841.00	Sm3	
☐	GPL			
☐	Carbone			
☐	Gasolio			
☐	Olio combustibile			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 0.00 kWh/m^2 anno
☐	Biomasse solide			
☐	Biomasse liquide			
☐	Biomasse gassose			
☐	Solare fotovoltaico			
☐	Solare termico			
☐	Eolico			Emissioni di CO2 7.77 kg/m^2 anno
☐	Teleriscaldamento			
☐	Teleraffrescamento			
☐	Altro			

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m^2 anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	Cappotto pareti perimetrali	NO	1.0	G (24.16)	A4 0.16 (kWh/m^2 anno)
REN2	Infissi a taglio termico	NO	1.0	A3 (2.29)	

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico	0

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	751.45	m^3
S - Superficie disperdente	374.08	m^2
Rapporto S/V		0.4978
EPH,nd	30.38	kWh/m^2 anno
Asol,est/A sup utile	0.1200	-
YIE	0.4229	W/m^2 K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	simulato in quanto assente				0.00	0.73 η_H	0.00	41.46
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria						η_W		
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								

INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

SOGGETTO CERTIFICATORE

	Ente/Organismo pubblico	X	Tecnico abilitato		Organismo/Societa'

Nome e Cognome / Denominazione	[redacted]
Indirizzo	Via [redacted]
[redacted]	[redacted]
Telefono	[redacted]
Titolo	Architetto
Ordine / Iscrizione	Ordine degli Architetti (RC) / [redacted]
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilita' assunte ai sensi degli artt.359 e 481 delCodice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere conindipendenza ed imparzialita' di giudizio l'attivita' di Soggetto Certificatoreper il sistema edificio/impianto, DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati,nonche' rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75

Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 22/07/2022

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato e' reso dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15 comma 1, del D.lgs.192/2005 cosi' come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013

Data 09/09/2022

Firma e timbro del tecnico

[redacted]

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

QUALITA' ALTA	QUALITA' MEDIA	QUALITA' BASSA

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.
Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

ALLEGATO 9

- Richiesta accesso ai documenti -

MODULO ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI

Al responsabile
dell'ufficio tecnico urbanistico
Settore patrimonio, SUAP, Pian. territoriale
del Comune di Villa San Giovanni (RC)
PEC:protocollo@pec.comune.villasangiovanni.rc.it

Il sottoscritto Arch. Domenico Squillaci, nato a Melito di Porto Salvo (RC) il 27/04/1973 e residente in Motta San Giovanni (RC) Viale della Libertà n. 33, tel. 3381311212, e-mail architettosquillaci@gmail.com, in qualità di C.T.U. nominato dal G.E. Dott. Francesco Maria Antonio Buggè in merito alla procedura esecutiva immobiliare n. 51/2021 R.G.E.

In riferimento ai seguenti immobili:

1) Unità immobiliare adibito ad uso ufficio, posta al piano primo di un maggiore fabbricato sito in Villa San Giovanni (RC) [redacted]

Ditta attuale intestataria:

- [redacted]

CHIEDE

di prendere visione e copia conforme della seguente documentazione

a) Pratiche edilizie relative alle seguenti Concessioni Edilizie/ Permessi:
   - [redacted]
   - [redacted]
   - [redacted]

b) Ulteriori pratiche edilizie (Permesso di costruire, SCIA o qualsiasi tipo di intervento abilitativo) e quant'altro autorizzato e/o rilasciato al suddetto immobile;

c) certificato di agibilità e/o abitabilità e del certificato APE.

d) certificato di collaudo statico.

Alla luce di quanto esposto, considerato che trattasi di ricerche autorizzate dal G.E. Dott. Francesco Maria Antonio Buggè del Tribunale di Reggio Calabria, lo scrivente chiede di ricevere risposta alle richieste presentate, con la massima solerzia.

Nel ringraziare della cortese attenzione, porge distinti saluti.

Si allega copia nomina CTU e documento d'identità

Motta San Giovanni lì 20/06/2022

Il Richiedente

Domenico Squillaci

Notifica avvenuta registrazione protocollo n. 18704 del 20-06-2022 - POSTA CERTIFICATA: Richiesta di accesso agli atti Comune di Villa

---

Da **protocollo@pec.comune.villasangiovanni.rc.it**
<protocollo@pec.comune.villasangiovanni.rc.it>
A **domenicosquillaci@pec.it** <domenicosquillaci@pec.it>
Data lunedì 20 giugno 2022 - 11:30

Si comunica che la documentazione da lei inviataci con oggetto: 'POSTA CERTIFICATA: Richiesta di accesso agli atti Comune di Villa' è stata protocollata con N° 18704 del 20-06-2022

Alla Regione Calabria
Dirigente del
SETTORE TECNICO
DI REGGIO CALABRIA

Oggetto: Istanza di accesso ai documenti amministrativi.

Il/La sottoscritto/a ARCH. SQUILLACI DOMENICO

nato/a il 27/04/73 a MELITO PORTO SALVO prov. RC

residente in MOLA SAN GIOV. prov. RC via/piazza VIALE DELLA LIBERTÀ 33

n. _____ recapito telefonico 3381311212

In qualità di ☐ Diretto interessato (allegare documentazione) ☐ Legale rappresentante (allegare documentazione) ☒ Procura da parte di (allegare procura in carta semplice e copia del documento di chi rilascia)

dell'Ente/società/signor TRIBUNALE DI RC SEZ. ESEC. CIVIL.

CHIEDE

ai sensi dell'art. 31 e ss. L.R. 4 settembre 2001, n. 19 e s.m.i.
(le spese di riproduzione sono a carico del richiedente)

☒ in visione ☐ in copia semplice ☐ in copia conforme

[redacted]

Per il/i quale/i ha specifico interesse in quanto: STW NOMINATO DAL G.E. DEL TRIBUNALE DI RC

note: .....

Si autorizza il trattamento dei dati personali ai sensi del D. Lgs. 196/2003 e s.m.i., per le finalità connesse allo svolgimento del presente provvedimento.

Allega alla persente (obbligatori):

1) documento di identità del richiedente;
2) copia del versamento di € 5,00 sul c.c.p. n. 11047883 (*intestato a Regione Calabria-entrate diverse*) causale obbligatoria "*rimborso accesso – art. 47, L.R. 19/2001*";
3) titolo di proprietà (*va allegato anche in caso di procura*);
4) procura e documento di identità di chi rilascia la stessa (*solo se la richiesta non è effettuata dall'avente diritto, ma da un Suo delegato*).

[redacted]

Reggio Calabria lì 11/07/2022

Firma del Richiedente

MAIL
ARCHITETTOSQUILLACI@GMAIL.COM

Istanza di accesso agli atti

Da **posta-certificata@pec.aruba.it** <posta-certificata@pec.aruba.it>
A **domenicosquillaci@pec.it** <domenicosquillaci@pec.it>
Data lunedì 11 luglio 2022 - 11:33

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 11/07/2022 alle ore 11:33:12 (+0200) il messaggio
"Istanza di accesso agli atti" proveniente da "domenicosquillaci@pec.it"
ed indirizzato a "vigilanzatecnicarc.llpp@pec.regione.calabria.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec298111.20220711113311.88551.864.1.57@pec.aruba.it

daticert.xml
postacert.eml
smime.p7s

ALLEGATO 10

- Documentazione tecnica urbanistica

Comune di Villa San Giovanni -

Architetto SQUILLACI DOMENICO - Viale della Libertà, 33 - 89065 Motta San Giovanni (RC)
Tel.Fax 0965711791 - Cell. 3381311212 - Mail architettosquillaci@gmail.com - Pec domenicosquillaci@pec.it

[redacted]

VARIANTI STRUTTURALE, DI REALIZZAZIONE DI ATTICO IN AGGIUNTA AI PIANI ASSENTITI E DI MODIFICHE PLANIMETRICHE ESTERNE ED AI PIANI TERRA E CANTINATO RELATIVE AD EDIFICIO POLIFUNZIONALE IN CORSO DI CO-

[redacted]

[redacted] -Deposito Settore Tecnico Reggio Cal.
Servizio Edilizia Asismica Regione Calabria prot. [redacted]

PROGETTO ARCHITETTONICO

	RELAZIONE
	INQUADRAMENTO URBANISTICO rapp. varie
	PLANIMETRIA rapp. 1:200
	PIANTE FONDAZIONI E PRIMO LIVELLO (CANTINATO-GARAGES) rapp. 1:100
	PIANTA SECONDO LIVELLO (PIANO TERRA-ATTIVITA' COMMERCIALE) rapp.1:100
	PIANTA TERZO LIVELLO (PIANO 1-ATTIVITA' COMMERCIALE ED UFFICI) rapp.1:100
	PIANTE QUARTO, QUINTO E SESTO LIVELLO (PIANI 2-3 E 4 - RESIDENZE) rapp.1:100
	PIANTE SETTIMO LIVELLO (ATTICO-PIANO 5-RESIDENZE) E COPERTURA rapp.1:100
	SEZIONI rapp.1:100
	PROSPETTI rapp. 1:100 VEDUTE PROSPETTICHE E PARTICOLARI COSTRUTTIVI rapp. varie

collaborazione: [redacted]

REGIONE CALABRIA
Assessorato ai Lavori Pubblici
SETTORE TECNICO DI REGGIO CALABRIA
Servizio edilizia asismica
Si attesta l'avvenuto deposito ai sensi dell'art. 2 della Legge
[redacted]

Reggio Calabria, dicembre 2001

STUDIO

[redacted]

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Antefatto

La ditta proprietaria ha iniziato i lavori per la costruzione di un edificio polifunzionale in angolo tra le Vie Micene e Torino di Villa San Giovanni in forza della Concessione Edilizia n. [redacted] rilasciatale in data 28.02.01.

Poiché con la detta Concessione venne prescritta l'eliminazione del piano attico e poiché, ancora, l'esecuzione delle opere di scavo hanno comportato nuove soluzioni progettuali, sono state presentate separate istanze di varianti in corso d'opera.

La presente si redige, su incarico della ditta proprietaria, per riassumere e dare descrizione delle modifiche previste dalle varianti in argomento, al fine di integrarle in unico progetto.

Proposta di variante

Complessivamente l'intervento rimane nell'ambito della sua prefigurazione originaria, e cioè comprensivo del piano attico di cui era stata prescritta l'eliminazione. Il corpo di fabbrica in elevazione, quindi, rimane inalterato, salve quelle lievi modifiche conseguenti all'adozione del diverso dimensionamento strutturale (interassi e sezioni di pilastri, travi e setti in c.a.).

Altra modifica interessa invece la sistemazione esterna ed il piano interrato in quanto le precauzioni rivolte agli edifici circostanti hanno indirizzato verso soluzioni diverse da quelle originarie, con lievi traslazioni del piano stesso. Più nello specifico lo scavo eseguito per la realizzazione delle fondazioni e del piano cantinato ha evidenziato situazioni puntuali che richiedono maggiore approfondimento del relativo piano di posa. Di conseguenza si è ritenuto di mantenere maggiori distanze nei confronti di fabbricati viciniori, e delle relative pertinenze, rispetto a quanto considerato nella progettazione originaria. Al fine di sopperire alla diminuzione di superficie di piano cantinato, scaturente da tali prudenziali scelte, si propone l'estensione del piano medesimo verso quei fronti su cui non esistono preesistenze analoghe.

Motivi di opportunità, relativi all'assetto planoaltimetrico del lotto edificando, hanno inoltre indotto a considerare uno spostamento dell'accesso carrabile al piano cantinato. Data la maggiore quota altimetrica del tratto di Via Micene, in origine prescelto per l'imbocco della rampa carrabile di accesso al piano, si ritiene di spostare quest'ultimo, e conseguentemente tutta la rampa, sul fronte opposto del lotto (verso lo spazio privato della ditta proprietaria) in cui la quota è inferiore, e quindi con minore dislivello col calpestio del realizzando piano cantinato.

Tali variazioni comportano ovviamente anche in superficie modifiche nella sistemazione esterna del lotto, nelle superfici limitrofe all'edificio.

Nella considerazione che sia su Via Micene, sia su Via Torino esistono di fatto allineamenti viari ben definiti, si propone l'estensione del piano cantinato sino alle aree da destinare ai parcheggi di superficie e di modellare i marciapiedi al fine di creare sagome di protezione ai parcheggi stessi, sempre e comunque nell'ambito della superficie del lotto di proprietà della ditta proponente.

Le modifiche proposte non alterano alcuna delle altre caratteristiche essenziali dell'edificio in corso di realizzazione, restando sostanzialmente invariate sia le distanze da edifici e confini circostanti, sia superfici, volumi, dstinazioni d'uso e prospetti del corpo di fabbrica fuori terra.

In sintesi, quindi, si hanno:

- modifiche strutturali nel dimensionamento e nella tipologia degli elementi in c.a.;
- reinserimento del piano attico di cui è stata prescritta l'eliminazione;
- modifiche ai piani cantinato e terra ed alla sistemazione esterna.

Proposta complessiva integrazione progetto originario e di variante

Integrando le varianti sopra esposte col progetto originario l'intervento avrà le seguenti connotazioni.

Localizzazione

L'intervento ricade nel centro urbano di Villa San Giovanni, in angolo tra l[redacted]u suolo della ditta Aricò F.lli Giuseppe e Salvatore risultante dalla demolizione di manufatti in cattivo stato di conservazione ed abbandonati.

Il suolo è riportato in NCT sul foglio 5 di Villa S.G.nni, alle particelle nn.375, 309, 311 e parte della 314.

Destinazione urbanistica e legislazione di riferimento

Il suolo ricade nella zona B1 del PRG in atto vigente, definita zona speciale per la quale sono stati dettati i seguenti indici e prescrizioni:

- Rapporto di copertura: Rc= 2/3

- Distanza tra i fabbricati: Df= su spazi privati <1/2 h max>10m
- Altezza massima: H max = 21,00m (subordinata alla L. 64/74 ed al DM LLPP 16.01.96)

Sono state inoltre assunte a base della presente progettazione prescrizioni dettate dalle normative vigenti in materia urbanistica, edilizia e di costruzioni in zone sismiche di 1^ categoria per le opere in cemento armato, di prevenzione incendi ed infortuni per le attività insediande, di non presenza di barriere architettoniche e di dotazione di parcheggi, come meglio si evincerà nella tabella di verifica degli standards urbanistici ed edilizia che segue.

Caratteristiche dell'edificio

Generali e strutturali

Si prevede la realizzazione di un edificio isolato rispetto a quelli circostanti preesistenti, delimiato dalla Via [redacted] a due spazi privati. Esso avrà struttura in cemento armato distinta in cinque corpi di fabbrica: uno principale interrato e fuori terra con telai asismici incastrati al piede a platea nervata da travi rovescie e quattro latistanti tutti interrati costituiti da telai asismici monopiano incastrati a platee di fondazione. Perimetralmente si erigeranno paratie di contenimento del terreno in c.a. e tutti i corpi di fabbrica resteranno reciprocamente separati da adeguati giunti tecnici. Tutti i solai saranno siderocementizi.

L'edificio comprende sei elevazioni fuori terra più una interrata. I piani fuori terra avranno pianta quadrata di 30m di lato con pozzo luce centrale di 10m di diametro, eccetto i primi due; il cantinato invece avrà maggiore superficie di pianta articolata, pressocchè quadrilatera trapezia, mancante di due tasselli.

L'ultimo piano fuori terra (attico) avrà minore estensione degli altri per arretramento rispetto al [redacted]

La superficie esterna di pertinenza del lotto, e quindi al netto di quella destinata alla viabilità (pur appartenente alla proprietà [redacted] sarà destinata a viabilità propria, parcheggi, camminamenti e verde.

Accessi e collegamenti

Il collegamento tra i vari piani avverrà a mezzo di due distinti corpi scala in cui sono inseriti gli impianti ascensore di tipo oleodinamico. Proseguendo in basso sino a servire il piano interrato, in quest'ultimo, i vani scala saranno protetti da filtri a prova di fumo.

Gli ingressi alle residenze saranno localizzati a piano terra, uno in fregio alla [redacted] e l'altro sullo spazio privato sul fronte opposto dell'edificio.

L'attività commerciale dei piani primo e terra sarà accessibile da quest'ultimo con più ingressi su Via Torino e [redacted] Il collegamento tra i piani avverrà a mezzo scale esclusive che fungeranno anche da uscite di sicurezza.

Agli uffici si accederà dall'androne con vano scala ubicato sulla [redacted]

Al piano cantinato si accederà carrabilmente da unica rampa di 4,50m di larghezza e pendenza del 15% con imbocco dallo spazio privato sul fronte opposto a quello di [redacted]

Funzionali e distributive

L'edificio sarà polifunzionale in ossequio alla direttiva del PRG. Esso comprenderà le seguenti destinazioni d'uso:

- parcheggi
- attività produttive e di commercio
- attività terziarie e direzionali
- residenze

Più nel dettaglio: sui piani previsti tre avranno destinazioni non residenziali contro i rimanenti quattro, che però hanno minore estensione unitaria. In termini percentuali si avranno il 52% di superficie non residenziale contro il 48% residenziale.

In sintesi le destinazioni saranno le seguenti distinte per piano:

Piano interrato	Garages - locali servizi tecnologici – vani scala
Piano terra	Attività commerciale con piccolo deposito – androni ingresso – garages
Piano primo	Attività commerciale – uffici - vani scala
Piani 2-3-4-5	Residenze
Coperture	Lastrici solari praticabili
Esterno p. terra	Parcheggi - camminamenti – verde

Tutti gli ambienti saranno dotati di aperture atte a garantire adeguati valori di illuminazione ed aerazione naturali, nel rispetto delle vigenti disposizioni igienico sanitarie. Solo alcuni ambienti di servizio saranno aereati mediante sistemi elettromeccanici. Sulla chiostrina centrale affacceranno solo vani di servizio (bagni, cucine e ripostigli) o ingressi o esclusivamente vani dotati di ulteriore affaccio anche sui fronti verso strada.

Il piano cantinato sarà dotato di aperture a bocca di lupo o a sfioro su tutto il perimetro e di ampie aperture in fregio alla rampa di accesso, tutte atte a garantire i richiesti valori di superficie di ventilazione in rapporto a quella del locale autorimessa. Inoltre sono previsti cavedi latistanti i corpi scala e gli ascensori per ulteriori vie d'aria verso l'alto.
Sulla copertura del piano primo a destinazione commerciale, in corrispondenza della chiostrina centrale, saranno realizzate aperture con lucernari.

Architettoniche e compositive

La rilevanza del sito, nell'ambito del centro abitato, ha imposto linee guida. L'edificio si eleverà di fronte alla casa comunale anche se in quota depressa rispetto alla Piazza del Municipio. La zona è caratterizzata da un'edilizia omogenea e datata, costituita da edifici a due o tre elevazioni fuori terra ma di altezza d'interpiano abbastanza accentuata, improntati allo stile "neoclassico" dei primi decenni del secolo scorso. Si evidenziano per la loro eterogeneità gli edifici più recenti ai limiti del lotto d'intervento.
Evitando mimetizzazioni di maniera si è proposto un linguaggio di armonizzazione col tessuto più omogeneo, favoriti dalla circostanza che il piano di posa dell'edificio risulterà ribassato rispetto alla continuità della Piazza, consentendo un virtuale allineamento delle gronde. L'arretramento del piano attico peraltro persegue proprio tale fine.

Costruttive, tecnologiche, impiantistiche e di finitura

Le murature perimetrali e di tramezzo saranno in laterizi forati e gli intonaci in malte di calce e cemento, atti, nel loro compendio, a garantire adeguati valori di isolamento termoigroscopico. Gli intonaci esterni saranno pigmentati nelle tinte terra di siena e sabbia per le varie campiture dell'edificio. I serramenti esterni saranno in legno naturale trattato con antiparassitari o in alluminio preverniciato colore verde scuro dotati di vetri a camera d'aria con lastra riflettente esterna e di avvolgibili in lamierino coibentato colore sabbia. Quelli interni saranno in legno tamburato e laccati al poliestere. Pavimenti esterni di camminamenti e balconi saranno in klinker colore cotto naturale, mentre quelli interni saranno in legno o marmo per i vani e gli ambienti abitabili o di commercio ed uffici, ed in monocottura per i servizi. Pavimenti di androni, gradini e pianerottoli di scale saranno rivestiti in marmo antisdrucciolo. I rivestimenti dei servizi saranno in ceramiche smaltate. Ringhiere ed accessori metallici saranno finiti con vernici a smalto opaco di tipo micaceo nei colori del grigio ferro e del rame ossidato.
Gli impianti saranno quelli usuali dell'edilizia civile. Saranno del tipo sottotraccia eccetto che nei locali commerciali e direzionali in cui in parte saranno in canalina protetta, comunque nel rispetto delle normative tecniche e di sicurezza vigenti. L'edificio sarà dotato di impianti elettrico, ausiliari (citofonico, TV, telefonico, segnale) ed idrico fognario con allacci primari alle rispettive canalizzazioni urbane. Esso sarà inoltre collegato con l'impianto di distribuzione del metano.
Tutte le unità immobiliari saranno dotate di impianti di riscaldamento di tipo autonomo nel rispetto delle vigenti normative in materia di risparmi sui consumi energetici. Le unità residenziali avranno predisposizione per sistemi integrati a metano ed a pompe di calore; i locali commerciali pompe di calore come quelli terziari e direzionali.

TABELLA DATI DIMENSIONALI E VERIFICHE

GENERALI		
Superficie lotto (da verifiche)	2.100mq	
Superficie catastale	1.900mq	
A detrarre sup. arretramento su Via Micene per Viabilità PRG	-264mq	
Resta la superficie fondiaria	1.636mq	
Arretramento su Via Torino per legge sismica	-160mq	
Arretramento su Via Micene per legge sismica	-135mq	
SUPERFICI DI PROGETTO	Lorda	Utile
Superficie coperta	900mq	
Piano interrato	1.880mq	1.820mq
Piano terra	900mq	806mq
Piano primo	900mq	806mq
Piani 2-3-4	820mq	760mq
Attico (piano 5)	670mq	610mq
Totali	6.810mq	6.322mq
ALTEZZE DEI PIANI	Interpiano	Utile
Interrato	3,00-2,70m	2,70-2,40m
Terra	3,80m	3,50m
Primo	3,80m	3,50m

2-3-4-5		3,00m	2,70m
Totale complessiva fuori terra		19,60m	
VOLUMI		Lordo	Fondiario
Piano interrato		5.076mc	n.c.
Piano terra		3.040mc	3.040mc
Piano primo		3.420mc	3.420mc
Piani 2-3-4		2.463mcx3	2.463mcx3
Attico (piano 5)		2.013mc	2.013mc
Totali		20.938mc	15.862mc
SUPERFICI FUNZIONALI			
Garages e parcheggi interni		cantinato	1.690mq
"		Terra	100mq
Posti macchina esterni e percorsi		Terra	875mq
attività commerciale		terra	710mq
"		primo	550mq
Uffici		primo	250mq
Residenze		2-3-4-5	2.902mq
Lastrici solari		5	150mq
"		6	670mq
Cortile interno		2	78mq
RIEPILOGO DATI SIGNIFICATIVI PER VERIFICHE			
Superficie fondiaria (Sf)		1.636mq	
Volume fondiario (V)		15.862mc	
Superficie coperta (Sc)		900mq	
Superficie commerciale e direzionale (Scomm+d)		1.510mc	
Superficie parcheggi L.765 (Sp1)		1.586mc	
Superficie parcheggi DI 1444 (Sp2)		304mc	
" spazi verdi DI 1444 (Sv)		304mc	
Superfici parcheggi extra		470mc	
Superficie cortile interno (Sk)		78,50mq	
Superfici pareti prospicienti cortile (Sp)		376,80mq	
VERIFICHE URBANISTICHE – EDILIZIE – DI LEGGE	Indici	Di progetto	Da norma
Rapporto di copertura (900/1.636)mq/mq	Sc/Sf	0,62	0,63
Rapporto parcheggi /volume (1.586/15.862)mq/mq	Sp1/V	1/10	1/10
Rapp. parcheggi /sup. non residenziale (304/1.510)mq/mq	Sp2/(Scomm+d)	20/100	20/100
Rapp. Altri spazi/sup. non resid. (304/1.510/mq/mq	Sv/(Scomm+d)	20/100	20/100
Verifica norma sismica altezza per L>11: H=11+3(L-11) con L=14,m	Hmax	19,80m	20,00m
Rapp. Ampiezza cortile/ Somma pareti	Sk/Sp	1 /4,8	1 /5

Barriere architettoniche

Scelta di fondo è evitare forme anche occulte di discriminazione con la previsione di spazi o percorsi che invece possano favorirla.

L'accessibilità risulta ovunque garantita negli spazi esterni e nelle parti comuni: percorsi esterni e collegamenti, così come i parcheggi, saranno pertanto tutti fruibili anche dai soggetti portatori di disabilità fisiche.

Tutte le singole unità commerciali, terziarie e residenziali, già previste visitabili, potranno ulteriormente migliorarsi con modesti interventi non strutturali e quindi essere rese accessibili nel caso in cui, in futuro, debbano acquisire le destinazioni previste ai punti b) e c) del punto 3.3 dell'art. 3 del citato DM.

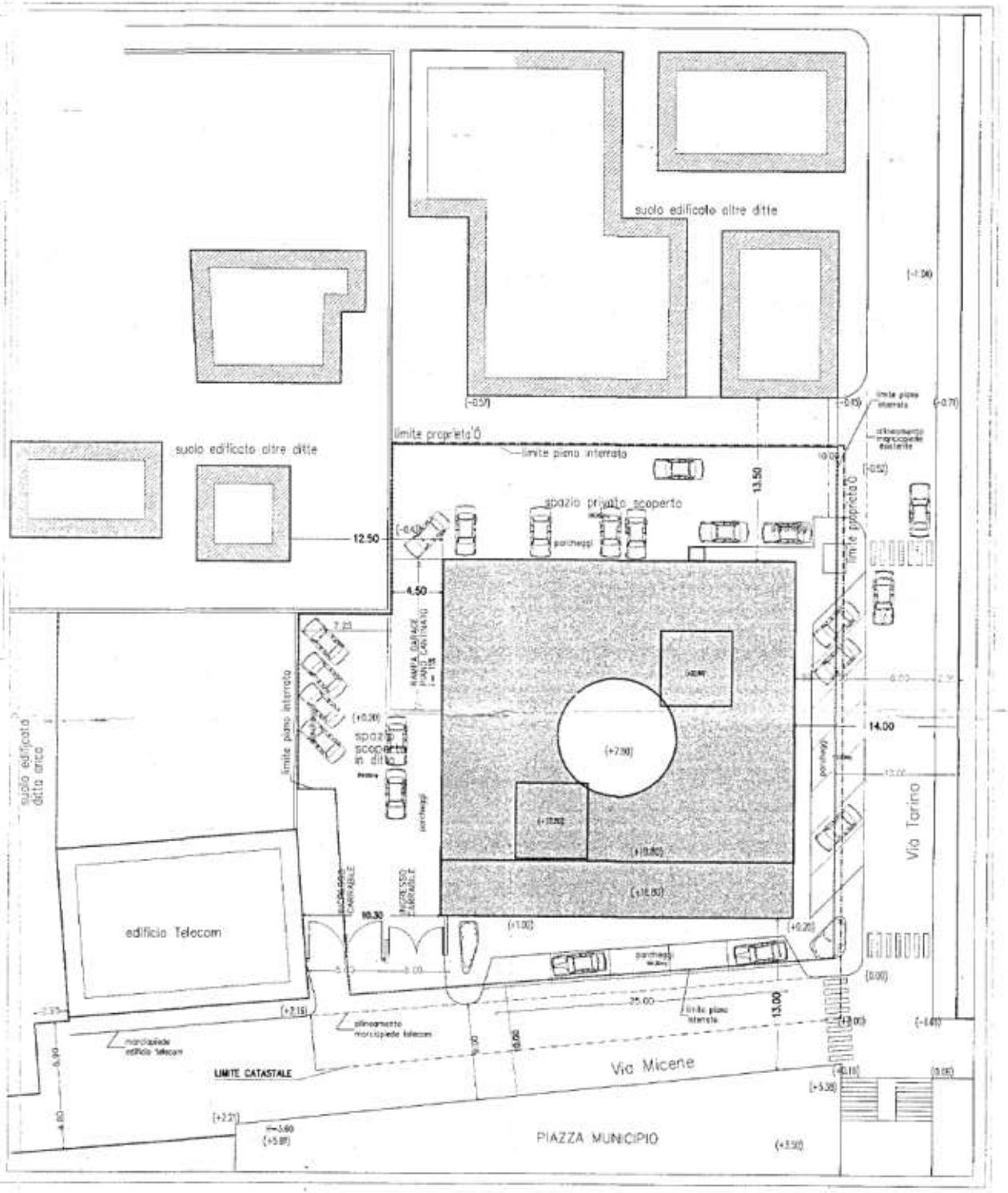
Il sottoscritto progettista assevera pertanto che il progetto in argomento risulta conforme alla normativa vigente, ed in particolare alla L. 13/89 e al DM 236/89.

Per ogni ulteriore dettaglio si rinvia agli allegati elaborati grafici

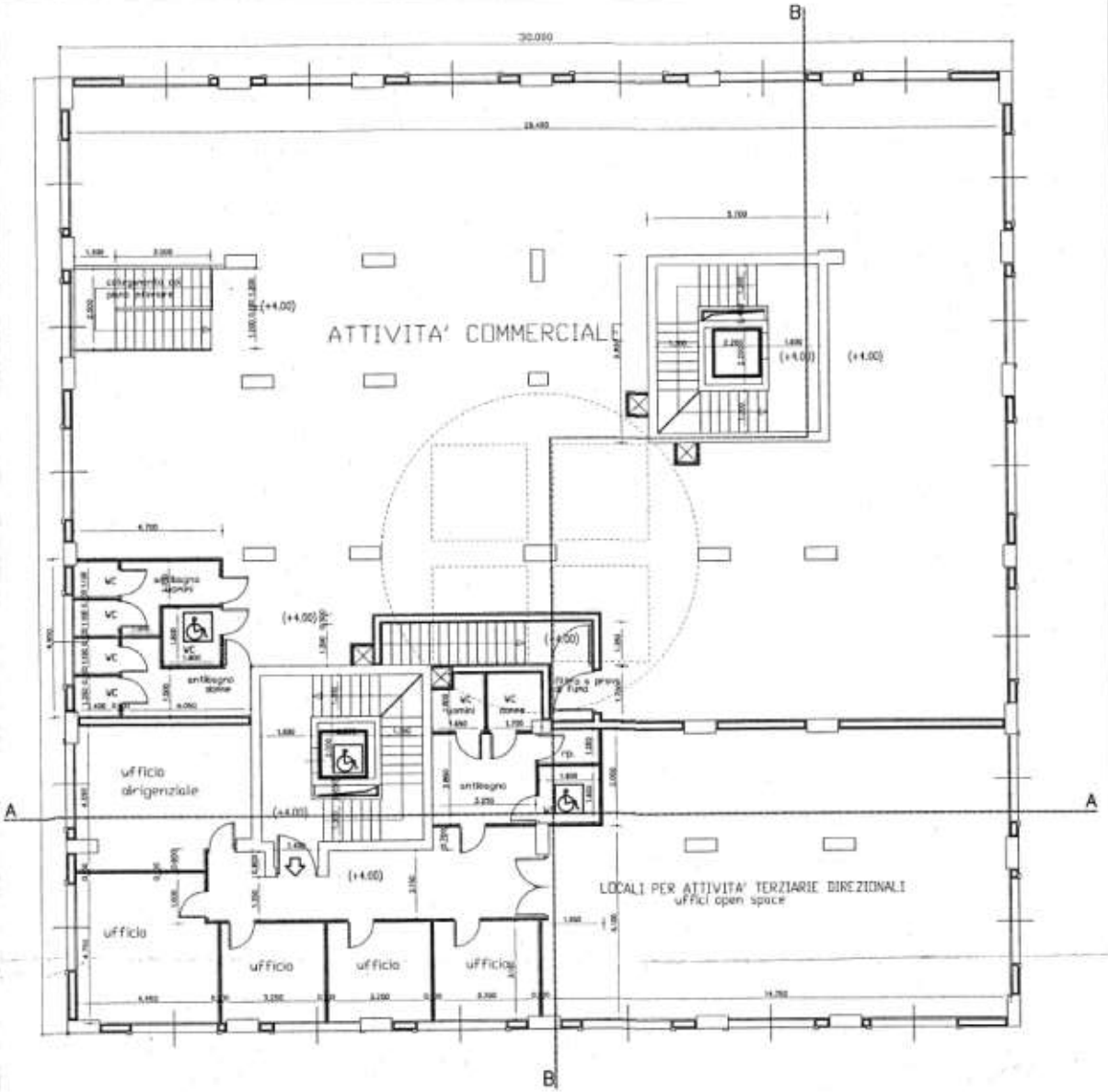
Reggio Calabria, dicembre 2001

[redacted]

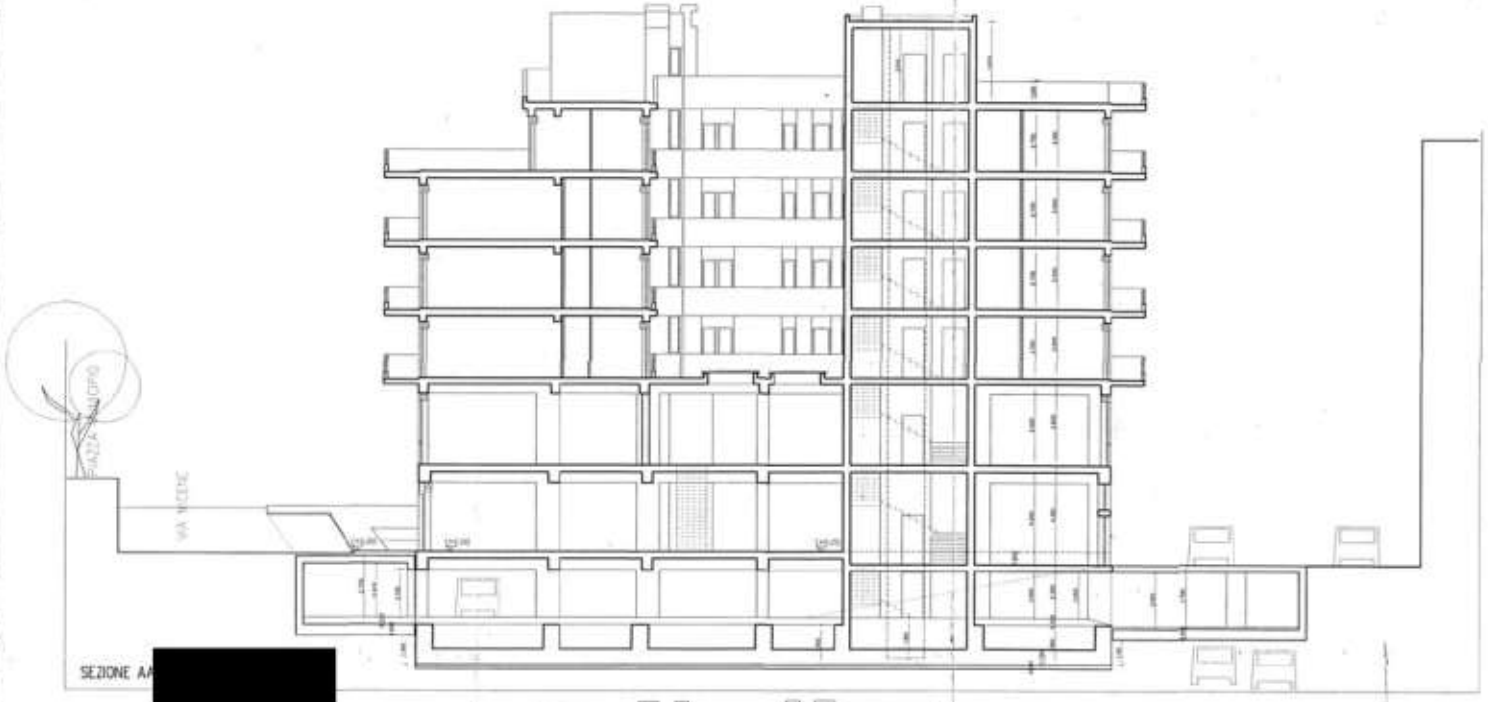
[redacted]


suolo edificato altre ditte
suolo edificato altre ditte
limite proprietà
limite piano interrato
spazio privato scoperto
parcheggi
12.50
4.50
13.50
14.00
limite proprietà
suolo edificato ditta ancia
limite piano interrato
spazio scoperto in ditta
edificio Telecom
10.30
25.00
13.00
allineamento marciapiede Telecom
LIMITE CATASTALE
Via Micene
PIAZZA MUNICIPIO
Via Torino

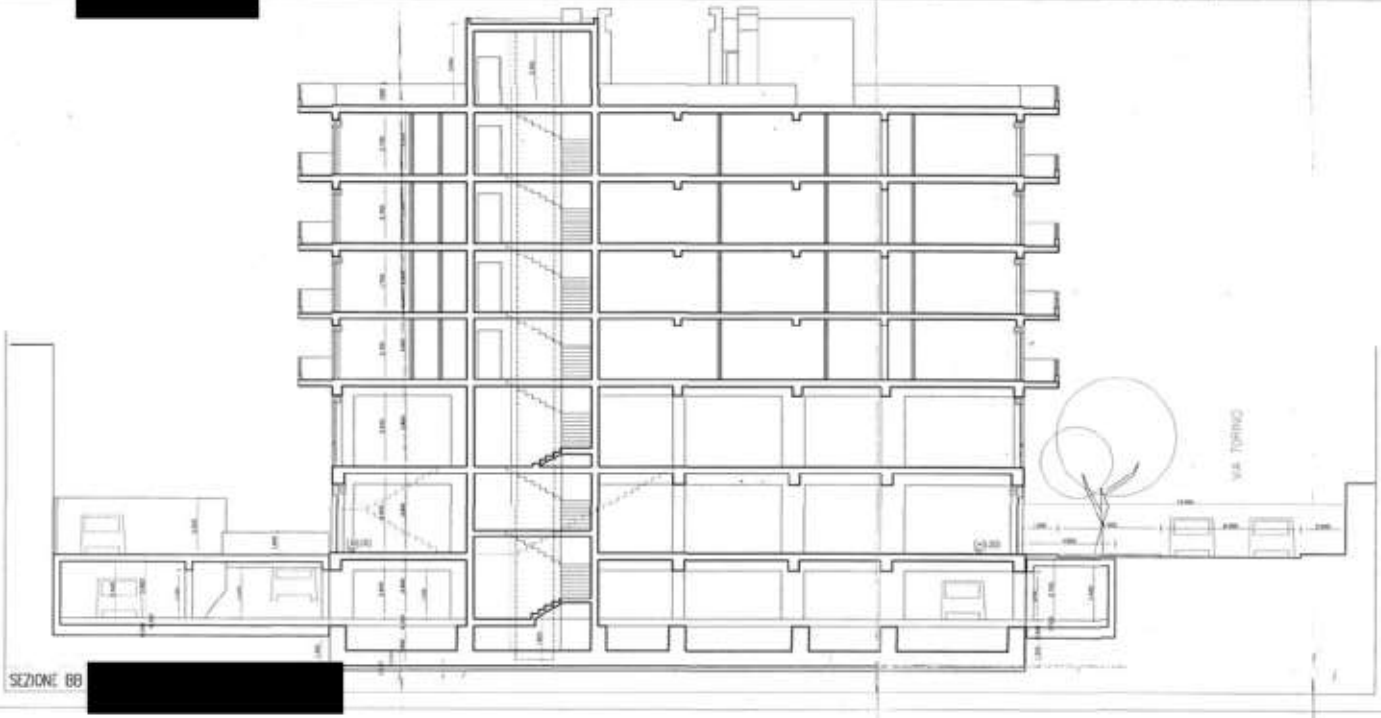
[redacted]


ATTIVITA' COMMERCIALE
LOCALI PER ATTIVITA' TERZIARIE DIREZIONALI
uffici open space
ufficio dirigenziale
ufficio
ufficio
ufficio
ufficio
ufficio
A
A
B
B
(+4.00)

[redacted]



SEZIONE AA [redacted]



SEZIONE BB [redacted]

ALLEGATO 11

- Nota di riscontro Comune di Villa San Giovanni -

PROT. N. [redacted]

CITTA' DI VILLA SAN GIOVANNI

CITTA' METROPOLITANA DI REGGIO CALABRIA

SETTORE PATRIMONIO, SUAP, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Via Marconi, 107 - tel. 0965/702702 - PEC: protocollo.villasg@asmepec.it

C.F./P.IVA: 80003650803 - www.comune.villasangiovanni.rc.it

MARCA DA BOLLO Ministero dell'Economia e delle Finanze €16,00 SEDICI/00 Agenzia Entrate 00027744 13381299 4578-00088 IDENTIFICATIVO 01192087315495

COMUNE DI VILLA

Spett.le Arch. Domenico Squillaci
Viale della Libertà
Motta San Giovanni

Oggetto: Riscontro a nota prot. n. 18704 del 20.06.2022, richiesta di accesso agli atti ai sensi della Legge 241/90. Richiesta documentazione urbanistica inerente pratiche edilizie relative alle Concessioni Edilizie [redacted] immobile si [redacted]

In relazione alla richiesta avanzata in data [redacted] riguardante l'argomento indicato in oggetto, si fa presente che:

- Sono stati individuati i faldoni relative alle Concessioni Edilizie di cui in oggetto tranne che il tito[redacted] uttavia all'interno degli stessi sono stati rintracciati solo gli elaborati grafici della C.E. n. [redacted]
- Riguardo le pratiche edilizie successive, nei faldoni non sono presenti né copia dei titoli edilizi rilasciati né gli elaborati grafici allegati.

Per l'evasione della pratica occorre versare l'importo di euro 40,00 su conto corrente n. 12508891 quali diritti di segreteria per ricerca pratiche edilizie richieste e una marca da bollo da 16,00 Euro da apporre sull'istanza presentata.

Cordiali Saluti
Villa San Giovanni
05/08/2022

DI VILLA SAN GIO SETTORE

[redacted]

ALLEGATO 12

- Documentazione tecnica urbanistica Genio Civile -

Architetto SQUILLACI DOMENICO - Viale della Libertà, 33 - 89065 Motta San Giovanni (RC)
Tel.Fax 0965711791 - Cell. 3381311212 - Mail architettosquillaci@gmail.com - Pec domenicosquillaci@pec.it

0110270 06.08.07

1194

13 AGO. 2007

COLLAUDO STATICO DELLE STRUTTURE IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO

art. 7 Legge 5/11/1971 n.1086 – art. 67 DPR 380/01)

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA ALLA NORMATIVA ANTISISMICA

(art. 28 Legge n. 64 /1974, art. 9 L.R. n. 7/98 e art. 62 DPR 380/01)

Lavori di costruzione di edificio polifunzionale nel Comune di Villa S. Giovanni tra le vi

[redacted]

-

-

-

In

-

Si

-

-

Ca

-

i

R

- **Concessione Edilizia** rilasciata dal Comune di Villa S. Giovanni, [redacted]
- **Concessione Edilizia** [redacted]
- **Permesso di Costruire in Variante** [redacted]
- Denuncia al Settore Tecnico di Reggio Calabria ai sensi della L.R. n. 7/1998 e L. 64/74, con contestuale deposito ai sensi dell'art. 4 della Legge 1986/71, in data [redacted]
- Successiva denuncia al Settore Tecnico di Reggio Calabria ai sensi della L.R. n. 7/1998 e L. 64/74 con contestuale deposito ai sensi dell'art. 4 della legge n. 1086/71.in data 17/12/2001 [redacted]
- **Comunicazione di Inizio Lavori** al Settore Tecnico Regionale di Reggio [redacted]
- **Ultimazione dei lavori strutturali** : [redacted] e si evince dalla relazione a struttura ultimata ai sensi dell'art.6 della legge n° 1086/71 datata [redacted] e depositata presso il Settore Tecnico di Reggio Calabria in data [redacted]

Nella relazione a struttura ultimata sono allegati i certificati delle prove di compressione sui calcestruzzi e di trazione e piegamento sugli acciai impiegati, rilasciati dal laboratorio **C. T. M.** di Vibo Valentia con autorizzazione Ministeriale n. 42943 del 30/07/1997.

Il progetto originario e quello di **variante** delle opere in cemento armato di cui al presente collaudo sono costituiti dai seguenti elaborati, tutti depositati ai sensi

dell'art.4 della legge n°.1086/71: relazione tecnica, elaborati architettonici, relazione sui materiali impiegati, relazione geologica e geotecnica, calcoli di stabilità, tavole grafiche carpentiere ed armature delle strutture in c.a.

In particolare è stato riscontrato per i materiali, con riferimento ai prelievi ed ai certificati allegati alla relazione a struttura ultimata esito favorevole.

TERRENO DI FONDAZIONI

Si è preso atto dalle indagini illustrate nella relazione geologica e geotecnica e dalle verifiche in corso di costruzione esperite dalla Direzione lavori che il terreno è atto a sopportare la massima pressione del fabbricato.

VISITA DELLE OPERE

Il giorno due del mese di luglio dell'anno duemilasette , presente il Direttore dei lavori, con la scorta dei documenti di progetto, il sottoscritto Collaudatore Ing. A[redacted], iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria al [redacted]ffettuava il sopralluogo per accertare la rispondenza delle opere eseguite ai documenti di progetto e alle disposizioni riguardanti i procedimenti di calcolo, entità di sovraccarichi e tassi di lavoro dei materiali.

Sulla scorta degli elaborati tecnici esecutivi, si è procedeva ad una ricognizione generale delle opere. Sono state effettuate su alcune strutture in conglomerato cementizio armato le prove sclerometriche che hanno dato buoni risultati, nonché saggi per la verifica delle armature adottate, trovandole tutte rispondenti a quelle previste nei calcoli statici.

CERTIFICATO DI COLLAUDO

Premesso quanto sopra il sottoscritto Collaudatore:

- Visto che le opere in cemento armato sono state realizzate in conformità alle vigenti prescrizioni regolamentari;
- Ritenuto che il Direttore dei lavori ha dichiarato che quanto non è stato possibile accertare o non è più accertabile, corrisponde al progetto esecutivo depositato presso il Settore Tecnico Regionale di Reggio Calabria;
- Considerato che le opere sono state eseguite a regola d'arte salvo variazioni di lieve entità rientranti nei poteri discrezionali del Direttore dei lavori ;
- Considerato che i risultati delle prove sui calcestruzzi e sugli acciai risultano positivi;
- Considerando il buon esito delle opere

CERTIFICA

Che le strutture portanti in cemento armato ed in metallo costituenti i corpi di fabbrica di cui si compone l'edificio polifunzionale sito t[redacted] e via delle F[redacted]n Villa S. Giovanni, della ditta [redacted]ostituito da sei piani fuori terra e cantinato sono rispondenti ai requisiti richiesti, e sono **COLLAUDABILI**, come in effetti si **COLLAUDANO** con il presente atto nei limiti dalla loro **destinazione prevista in progetto**, ai sensi della legge n°.1086 del 5/11/1971.

DICHIARAZIONE DI RIPONDENZA ALLA NORMATIVA ANTISISMICA

Il sottoscritto Collaudatore CERTIFICA ai sensi dell'art. 28 della Legge n. 64/1974, come previsto dall'art. 9 della L.R. n. 7/98, la rispondenza delle opere collaudate alla progettazione approvata ed alla normativa antisismica vigente.

Il sottoscritto Collaudatore dichiara di non avere partecipato in alcun modo alla progettazione, alla Direzione dei lavori o all'esecuzione dell'opera.

Villa S. Giovanni

[redacted]

[redacted]

[redacted]

0110270

28. 05. 07

0737

06 GIU. 2007

RELAZIONE A STRUTTURE ULTIMATE
Art.6 L. 1086/71

[redacted]

Ai sensi dell'art. 6 della Legge n. 1086/71 il sottoscritto Direttore dei Lavori dichiara che in dat[redacted] vvenuta l'ultimazione delle strutture in cemento armato realizzate per la costruzione dell'edificio in epigrafe.
Dichiara inoltre che nella detta realizzazione sono stati impiegati i seguenti materiali:

Calcestruzzo
Il calcestruzzo confezionato per le strutture in C.A. possiede le seguenti caratteristiche:
Rck ≥ 350 Kg/cm^2
$\sigma_c \geq$ 110Kg/cm^2
$\tau_{co} \geq$ 6.67 Kg/ cm^2
$\tau_{c1} \geq$ 19.71 Kg/ cm^2

- Dosaggi dei componenti
Per il confezionamento del calcestruzzo, è stata seguita la seguente dosatura media per m^3 d'impasto:

sabbia	0.4 m^3
ghiaia	0.8 m^3
acqua	125 litri
cemento tipo 425	4 q/m^3

- Qualità dei componenti
La sabbia è stata selezionata viva e con grani assortiti di pezzatura da 0 a 3 mm, non proveniente da rocce in decomposizione, scricchiolante alla mano, pulita, priva di materie organiche, melmose, terrose e di salsedine.
La ghiaia contiene elementi assortiti, di dimensioni fino a 15 mm, resistenti e non gelivi, non friabili, scevri di sostanze estranee, terra e salsedine. Le ghiaie sporche sono state accuratamente lavate. Anche il pietrisco, proveniente da rocce compatte, non gessose né gelive, è risultato privo di impurità od elementi in decomposizione.
L'acqua utilizzata per gli impasti è risultata essere limpida, priva di sali in percentuale dannosa e non aggressiva.

Le prove di laboratorio eseguite sui campioni prelevati, e di cui agli allegati certificati, hanno dato per tutti valori di resistenza caratteristica superiori ai minimi richiesti per la classe di calcestruzzo progettualmente dichiarata ed impiegata.

RITIRATA COPIA IN DATA [redacted]

[redacted]

Acciaio

-Caratteristiche

Le armature metalliche sono costituite da barre di acciaio ad aderenza migliorata del tipo FeB44k controllato in stabilimento

$\sigma_{amm} = 2550$ Kg/cm^2

All'atto della posa in opera gli acciai sono risultati privi di ossidazione, corrosione, difetti superficiali visibili e pieghe. Non sono state eliminate ed allontanate dal cantiere, e quindi tollerate, solo le barre dalle quali l'ossidazione sia scomparsa totalmente mediante sfregamento con un panno asciutto. Non è stata eseguita in cantiere alcuna operazione di raddrizzamento delle barre impiegate.

Le prove di laboratorio eseguite sugli spezzoni di acciaio prelevati, e di cui agli allegati certificati, hanno dato per tutti valori caratteristici superiori a quelli minimi richiesti per il tipo di acciaio progettualmente dichiarato ed impiegato.

Questo D.L. ha ritenuto non doversi procedere a prove di carico, salvo quanto vorrà determinare il collaudatore, in considerazione della buona qualità delle lavorazioni eseguite.

Allegati:

- n. 4 certificati di analisi relativi alle prove eseguite sui calcestruzzi confezionati ed impiegati, emessi dal laboratorio autorizza[redacted]
- n. 2 certificati di analisi relativi alle prove eseguite sui tondini di acciaio impiegati, emessi dal laboratorio autorizzato C.T.M. di Vibo Valentia in da[redacted]n. [redacted]

In fede.

Reggio Calabri[redacted]

ALLEGATO 13

- Autorizzazioni edilzie -

Architetto SQUILLACI DOMENICO - Viale della Libertà, 33 - 89065 Motta San Giovanni (RC)
Tel.Fax 0965711791 - Cell. 3381311212 - Mail architettosquillaci@gmail.com - Pec domenicosquillaci@pec.it

C O M U N E D I V I L L A S A N G I O V A N N I
(Provincia di Reggio di Calabria)

Servizio Edilizia Privata

CONCESSIONE PER ESECUZIONE LAVORI EDILI [redacted]

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

* Vista la domanda di Concessione in data 11.06.1998 prot.n 9551 e successiva istanza del 22.04.1999 presentata dalla [redacted] per essere autorizzata ad eseguire la costruzione di un edifico multipiano in c.a. destinato a civile abitazione ed attività commerciale-direzionale tra la via Micene e la via Torino - Loc. Villa San Giovanni Centro - di questo Comune;
* Visti i disegni ed i tipi allegati alla domanda stessa e gli atti comprovanti la proprieta'([redacted] registrata presso l'Ufficio del Registro di Villa San Giovanni (R.C.) [redacted] registrata a Messina [redacted]
* Visto il parere favorevole della Commissione Edilizia con PRESCRIZIONE (di cui al punto n. 7) in data [redacted]
* Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario Preposto in dat[redacted]
* Visto il P.R.G. approvato con Decreto del P.G.R. [redacted] d[redacted]
* Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Polizia locale e tutela delle strade Comunali;
* Vista la Legge Urbanistica n.1150 del 17.08.1942 e successive modificazioni ed integrazioni;
* Vista la legge Comunale e Provinciale;
* Visto il Regolamento Generale per l'igiene del lavoro approvato con R.D. 14.04.1927, n. 530;
* Vista la legge n. 10 del 28.01.1977;
* Vista la legge n. 94 del 25.03.1982;
* Vista l'Attestazione di avvenuto deposito progetto al Genio Civile di Reggio Calabria ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale 27.04.1998 n. 7, [redacted]
* Visto il R.E.C. approvato con D.P.G.R. n. 989 del 10.8.1989;
* Vista la Delibera Consiliare n. 18 del 23.03.1978 con la quale sono stati determinati gli oneri di cui all'art.5 della legge n. 10/77;
* Vista la Delibera Consiliare n. 306/79 e n. 552/79 con la quale sono stati determinati gli oneri commisurati al costo di costruzione e stabilite le modalità di pagamento;
* Vista la Deliberazzione del Consiglio Comunale n. 23 del 05.08.2000;
* Vista la Convenzione del 05.12.2000 tra il Comune di Villa

[redacted] ed [redacted]

[redacted] della quota di contributo per gli oneri di urbanizzazione secondo la legge n. 10/77;

* Accertato che gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della Legge n. 10/77 sono stati determinati in L. 20.245.000, di cui L. 5.061.250 corrispondenti alla 1^ rata, somma già versata dalla Ditta con bollettino postale n. 0084 del 16.02.2001 sul c.c.p. n. 15669898 intestato alla Tesoreria Comunale;
* Stabilito il contributo sul costo di costruzione nella misura di L. 124.195.000 da pagarsi secondo la rateizzazione appresso descritta;
* Viste le polizze fidejussorie a garanzia del pagamento degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, emesse dalla F.A.T.A. S.p.A. polizze n. 067 09 5225014 e n. 067 5225015 del 15.02.2001;
* Visto il versamento di L. 1.000.000 per diritti di segreteria effettuato con bollettino postale n. 0199 del 16.02.2001 sul c.c.p. n. 12508891 intestato alla Tesoreria Comunale;
* Fatti salvi tutti i diritti di terzi;

C O N C E D E

[redacted]

indicate nel progetto di cui in premessa, fatti salvi eventuali diritti di terzi:

- Versamento al Comune del contributo di L. 15.183.750 per oneri di urbanizzazione da versare in rate di:
  2^ - L. 5.061.250 entro il 15.08.2001;
  3^ - L. 5.061.250 entro il 15.02.2002;
  4^ - L. 5.061.250 entro il 15.07.2002;
- Versamento al Comune del contributo di L. 124.195.000 per il costo di costruzione da versare in rate di:
  20% - L. 24.839.000 entro il 15.02.2002;
  60% - L. 74.517.000 entro il 15.02.2004;
  20% - L. 24.839.000 entro il 15.04.2004;

1) Non potranno in corso d'opera apportarsi modificazioni senza preventiva autorizzazione del Comune;
2) Ai sensi e per gli effetti della Legge n. 1086 del 5.11.71, relativa alle norme per costruzione delle opere in conglomerato cementizio armato, e'fatto obbligo:
   a) al costruttore, di presentare denuncia al Genio Civile prima di iniziare le opere in C.A.;
   b) al Commissionario di presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo della struttura in C.A.;
3) Nelle manomissioni di suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti dei servizi pubblici; in presenza di tali impianti si dovra' immediatamente darne avviso all'Ufficio comunale competente;

4) Non e' consentito ingombrare con i lavori le vie e gli spazi pubblici; occorrendo, l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'Ufficio Tecnico Comunale.
Le aree cosi' occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori venissero abbandonati o sospesi per piu' di un mese;

5) Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, con assito.
Tali assiti o altri ripari, di altezza almeno di mt.2,50, dovranno essere dipinti a strisce bianche e rosse per tutta la altezza e muniti di rifrangenti.
Ogni angolo sporgente dovra' essere munito di lanterna a vetri rossi che dovra' restare accesa dal tramonto al levar del sole per l'intero orario della pubblica illuminazione stradale;

6) L'Ufficio Comunale si riserva di applicare le tasse speciali di eventuali canoni precari ecc., che risultassero applicabili a tenore dei relativi regolamenti e della Legge n.10, del 28.1.1977;

7) Oltre alle norme di legge e di regolamento ed alle modalita' esecutive prescritte nella presente concessione, il concessionario e' tenuto all'osservanza delle seguenti prescrizioni:
- che vengano rispettate tutte le prescrizioni stabilite dalla Commissione Edilizia di seguito riportate:
- che venga eliminato il parziale ultimo piano anche per colmare il divario che si otterrebbe nel mancato allineamento della gronda con l'edificio TELECOM lato Sud;
- che il pianerottolo delle scale sia portato a mt. 1,50;
- che prima del rilascio della Concessione sia approvata la Convenzione per come previsto dalla normativa che regola l'area;
- i lavori devono essere eseguiti nei modi e nelle quantita' indicate nel progetto approvato e nel rispetto delle destinazioni d'uso e delle unita' immobiliari individuate nel progetto stesso;
- Il concessionario deve affiggere nel cantiere, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicati:
a)il nome e cognome del concessionario o l'indicazione della pubblica amministrazione dalla quale dipende il lavoro;b)il nome e cognome del progettista e del direttore dei lavori; c)la Ditta (o le Ditte) esecutrice dei lavori;d)la data ed il numero della concessione;e)la destinazione d'uso e le unita' immobiliari previste;f)la data di inizio e di ultimazione dei lavori, come stabilito nella presente concessione;g)Il concessionario ha l'obbligo di notificare gli estremi della concessione alle Aziende erogatrici di pubblici servizi (energia elettrica, telefono, gas, acqua) a cui si fa richiesta per allacciamenti anche provvisori o riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

8) I lavori debbono essere iniziati entro un anno dalla data

della presente ed ultimati entro tre anni dalla data di rilascio della Concessione stessa.

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

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

Il termine per l'ultimazione dei lavori potra' essere prorogato eccezionalmente se durante l'esecuzione dei lavori sopravvengano fatti estranei alla volonta' del concessionario, opportunamente documentati.

Qualora i lavori non siano stati ultimati nel termine stabilito, ed eventualmente prorogato, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

L'inizio dei lavori deve essere comunicato al Comune dal titolare della concessione e dal Direttore dei Lavori e l'U.T. Com.le potrà disporre sopraluogo redigendo apposito verbale.

Deve, del pari, essere comunicata dal titolare la data dell'avvenuta ultimazione dei lavori.

Il Comune si riserva, comunque, la facolta' di richiedere tra l'atro i seguenti documenti:

* i contratti di appalto o di prestazioni di opere in economia regolarmente registrati; * le denunce all'Ufficio provinciale INAIL da parte delle ditte esecutrici.

L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.

Il rilascio della Concessione non vincola il Comune in ordine a lavori che lo stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilita' ,illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennita', salvo quanto previsto da leggi e regolamenti.

Alla presente Concessione fa parte integrante il Progetto munito di visto.

La validità della presente Concessione è subordinata all'ottenimento di eventuali pareri o Nulla Osta da parte di altri Enti interessati (parere di conformità antincendio dei V.V.F. di Reggio di Calabria), secondo le Leggi in vigore.-

Villa San Giovanni l[redacted]01

IL [redacted]

Il sottoscritto si obbliga all'esecuzione delle prestazioni ed all'osservanza di tutte le prescrizioni contenute nella presente concessione.-

Villa San Giovanni lì [redacted]

C O M U N E D I V I L L A S A N G I O V A N N I
(Provincia di Reggio di Calabria)

Servizio Edilizia Privata

CONCESSIONE PER ESECUZIONE LAVORI EDILI n. [redacted]

(Variante in corso d'opera alla C.E. n [redacted]

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

* Vista la domanda di Concessione in data 21.05.2001 prot. n. 6432 e successive prot [redacted] presentate dal [redacted] per essere autorizzata ad eseguire lavori di costruzione in variante alla C.E. n. 15/2001 del 28/02/2001 per le varianti strutturali, la realizzazione di un piano attico in aggiunta ai piani assentiti e di modifiche planimetriche esterne ed ai piani terra e cantinato in un fabbricato in corso di costruzione tra le [redacted] Località Villa San Giovanni Centro - di questo Comune;
* Visti i disegni ed i tipi allegati alla domanda stessa e gli atti comprovanti la proprietà già esibiti e di cui si prende atto con la C.E. n. [redacted]
* Vista la richiesta [redacted] prot. n. [redacted]
* Visto il parere favorevole del Responsabile del Procedimento i [redacted]
* Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario Preposto in d [redacted]
* Vista l'Attestazione di avvenuto deposito progetto al Genio Civile di Reggio di Calabria ai sensi dell'art. 2 della [redacted]
* Visto il P.R.G. approvato con Decreto del P.R.G. [redacted]
* Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Polizia locale e tutela delle strade Comunali;
* Vista la Legge Urbanistica n.1150 del 17.8.1942 e successive modificazioni ed integrazioni;
* Vista la legge Comunale e Provinciale;
* Visto il libro 3° del Codice Civile sulla proprieta' edilizia;
* Visto il Regolamento Generale per l'igiene del lavoro approvato con R.D. 14.4.1927, n. 530;
* Vista la legge n. 10 del 28.1.1977;

* Vista la legge n. 94 del 25.3.1982;

* Vista la Delibera Consiliare n. 306/79 e n. 552/79 con la quale sono stati determinati gli oneri commisurati al costo di costruzione e stabilite le modalità di pagamento;

* Accertato che gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della Legge n. 10/77 sono stati determinati in L. 6.365.000 (E 3287,25), di cui L. 1.591.250 (E 821,81), corrispondente alla 1^ rata già versata dalla Ditta con bollettino postale n. 0160 del 16.11.2001, sul c.c.p. n. 15669898 intestato alla Tesoreria Comunale;

* Stabilito il contributo sul costo di costruzione nella misura di L. 10.584.000 (E 5466,18), da pagarsi secondo la rateizzazione appresso descritta;

* Viste le polizze fidejussorie a garanzia del pagamento degli oneri di urbanizzazione [redacted]

* [redacted] versamento per diritti di Segreteria di L. 250.000 (E 129,11) effettuato con bollettino postale n. [redacted] sul c.c.p. n. 12508891 intestato alla Tesoreria Comunale;

C O N C E D E e V O L T U R A

[redacted] eseguire le opere indicate in premessa, alle condizioni seguenti e fatti salvi eventuali diritti di terzi:

- Versamento al Comune del contributo di E 2465,44 per gli oneri di urbanizzazione da versare in rate di:
  - 2^ - E 821,81 entro il 10.07.2002;
  - 3^ - E 821,81 entro il 10.01.2003;
  - 4^ - E 821,81 entro il 10.07.2003;
- Versamento al Comune del contributo di E 5466,18 per il costo di costruzione da versare in rate di:
  - 20 % - E 1093,24 entro il 10.01.2003;
  - 60 % - E 3279,71 entro il 10.01.2005;
  - 20 % - E 1093,24 entro il 10.03.2005;

1) Termine di ultimazione dei lavori, trentasei mesi dalla data del rilascio;

2) Non potranno in corso d'opera apportarsi modificazioni senza preventiva autorizzazione del Comune;

3) Ai sensi e per gli effetti della Legge n.1086 del 5-11-1971, relativa alle norme per costruzione delle opere in conglomerato cementizio armato, e' fatto obbligo:

   a) al costruttore, di presentare denuncia al Genio Civile prima di iniziare le opere in C.A.;

b) al Commissionario di presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo della struttura in C.A.;

4) Nei cantieri dove si eseguono le opere, deve essere esposta una tabella recante l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice, le generalita' del progettista, del Direttore dei lavori, e, ad ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo, deve essere esibita la Concessione;

5) Nelle manomissioni di suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti dei servizi pubblici; in presenza di tali impianti si dovra' immediatamente darne avviso all'Ufficio comunale competente;

6) Non e' consentito ingombrare con i lavori le vie e gli spazi pubblici. Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'Ufficio Tecnico Comunale.
Le aree cosi' occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori venissero abbandonati o sospesi per piu' di un mese;

7) Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, con assito.
Tali assiti o altri ripari, di altezza almeno di mt.2,50, dovranno essere dipinti a strisce bianche e rosse per tutta la altezza e muniti di rifrangenti.
Ogni angolo sporgente dovra' essere munito di lanterna a vetri rossi che dovra' restare accesa dal tramonto al levar del sole per l'intero orario della pubblica illuminazione stradale;

8) L'Ufficio Comunale si riserva di applicare le tasse speciali di eventuali canoni precari ecc., che risultassero applicabili a tenore dei relativi regolamenti e della Legge n.10, del 28.1.1977;

9) Il titolare della Concessione, il Direttore dei lavori e l'Assuntore dei medesimi, sono responsabili di ogni inosservanza cosi' come delle norme di Legge e dei Regolamenti Comunali, come delle modalita' esecutive fissate nella presente Concessione;

L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.

Il rilascio della Concessione non vincola il Comune in ordine a lavori che lo stesso intendesse eseguire per migliorare

i propri servizi (viabilita' ,illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennita', salvo quanto previsto da leggi e regolamenti.

Alla presente Concessione fa parte integrante il Progetto munito di visto.

La validità della presente Concessione è subordinata all'ottenimento di eventuali pareri o Nulla Osta da parte di altri Enti interessati, secondo le Leggi in vigore.-

Il Direttore dei Lavori e' tenuto a comunicare, per iscritto, entro 5 giorni l'avvenuto inizio dei lavori.-

Villa San Giovanni, lì [redacted]

Il sottoscritto si obbliga all'esecuzione delle prestazioni ed all'osservanza di tutte le prescrizioni contenute nella presente concessione e nella C.E. n. [redacted]

Villa San Giovanni, lì [redacted]

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
€ 14,62
[redacted]
00077152 00001AES W04V9001
00000836 25/11/2005 08:01:53
0001-00001 14A138DEBF3041F7
0 1 05 056410 603 0

COMUNE DI VILLA SAN GIOVANNI
(Provincia di Reggio di Calabria)

SETTORE TECNICO - URBANISTICO

Servizio Edilizia Privata

PERMESSO DI COSTRUIRE PER ATTIVITA' EDILIZIE [redacted]
(Variante in corso d' opera alla C.E. n. 15/2001 del 28.02.2001 ed alla C[redacted]2002)

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

- [redacted]
  destinazione d' uso da attività commerciale ad uffici al piano primo (secondo f.t.) e modifiche interne progettuali di carattere distributivo e funzionale, così come meglio specificato nella relazione tecnica descrittiva e negli elaborati grafici allegati, i quali fa[redacted] p[redacted] di questo Comune;
- Vista la documentazione in atti;
- Visti i disegni e i tipi allegati alla domanda stessa e gli atti comprovante la proprietà, già esibiti con l[redacted], di cui si prende atto;
- Vista la C.E. n. [redacted]
- Vista la C.E. n. [redacted]
- Visto il parere favorevole del Responsabile del Procedimento in data [redacted]
- Visto il parere favorevole dell' Ufficiale Sanitario Preposto in data [redacted]
- Visto il P.R.G approvato con Decreto del P.G.R [redacted]
- Visti i regolamenti Comunali di Edilizia, Polizia Locale e tutela delle strade Comunali;
- Vista la legge Urbanistica n. [redacted] e successive modificazioni ed integrazioni;
- Vista la legge Comunale e Provinciale;
- Visto il libro 3° del Codice Civile sulla proprietà edilizia;
- Visto il Regolamento Generale per l'igiene del lavoro approvato con R.D. 14/04/1927, n. 530;

- Vista la legge 04.12.1993, n. 493;
- Visto il D.P.R. 06.06.2001, n. 380;
- Vista la legge 21.12.2002, n. 301;
- Visto il R.E.C. approvato con D.P.G.R del 10/08/1989, n. 989;
- Vista la Delibera Consiliare n. 18 del 23.03.1978 e successiva Delibera Consiliare del 16.04.2004, n. 5 con la quale sono stati determinati gli oneri di cui all'art. 5 della Legge 28/01/1977 n. 10;
- Vista la Delibera Consiliare n. 32 del 09.07.1984 e successiva Delibera Consiliare del 16.04.2004 con la quale sono stati determinati gli oneri di cui all'art. 10 della suddetta legge;
- Viste le Delibere G.M. n. 306 del 30.06.1979 e n. 552 del 10.11.1979 e successiva Delibera Consiliare del 16.04.2004, n. 5 con la quale sono stati determinati gli oneri commisurati al costo di costruzione e stabilite le modalità di pagamento;
- Accertato che gli oneri di urbanizzazione di cui all' art. 5 della legge n. 10/77 sono stati determinati in € 2.349,53, somma già pagata con bollettini postali n. 0104 e n. 105 del 30.11.2005 sul c.c.p. n. 15669898 intestato al Servizio di Tesoreria Comunale;
- Visto il versamento di (15,49 € + 191,09 €) = € 206,58 per Diritti di Segreteria effettuato con bollettini postali n. 0033 del 28.11.2005 e n. 0103 del 30.11.2005 sul c.c.p. n. 12508891 intestato al Servizio di Tesoreria Comunale;
- Fatti salvi tutti i diritti di terzi e di altri enti;

P E R M E T T E e R I N N O V A

[redacted]

indicate nel progetto di cui in premessa, secondo i diritti nascenti dal titolo di proprietà e alle seguenti condizioni

1) Termine di ultimazione dei lavori, entro un anno dalla data di rilascio;
2) non potranno in corso d'opera apportarsi modificazioni senza preventiva Autorizzazione del Comune;
3) ai sensi e per gli effetti della legge 05.11.1971, n.1086, relativa alle norme per costruzione delle opere in conglomerato cementizio armato, è fatto obbligo;
   a) al costruttore, di presentare denuncia al Genio Civile prima di iniziare le opere in c.a.;
   b) al Commissionario di presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo della struttura in c.a.;
4) nei Cantieri dove si eseguono le opere, deve essere esposta una tabella recante l'oggetto dei lavori, il nome e cognome del titolare del permesso, la data e il numero del permesso, l ' intestazione della ditta esecutrice, le generalità del progettista, del Direttore dei lavori, e, ad ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo, deve essere esibito il Permesso;
5) nelle manómissioni di suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti dei servizi pubblici; in presenza di tali impianti si dovrà immediatamente darne avviso all'Ufficio Comunale competente;
6) non è consentito ingombrare con i lavori le vie e gli spazi pubblici, occorrendo, l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'Ufficio Tecnico Comunale.
   Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o

anche prima, quando i lavori venissero abbandonati o sospesi per più di un mese;

7) il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, con assito.
   Tali assiti o altri ripari, di altezza almeno mt. 2,50 dovranno essere dipinti a strisce bianche e rosse per tutta la altezza e muniti di rifrangenti.
   Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lanterna a vetri rossi che dovrà restare accesa dal tramonto al levar del sole per l'intero orario della pubblica illuminazione stradale;
8) l'Ufficio Comunale si riserva di applicare le tasse speciali di eventuali canoni precari ecc. che risultassero applicabili a tenore dei relativi regolamenti e della legge del 28.01.1977, n. 10;
9) Oltre alle norme di legge e di regolamento ed alle modalità esecutive prescritte nel presente permesso, il titolare è tenuto all'osservanza delle seguenti prescrizioni:
   I lavori devono essere eseguiti nei modi e nelle quantità indicate nel progetto approvato e nel rispetto delle destinazioni d'uso e delle unità immobiliari individuate nel progetto stesso;
10) Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l ' Assuntore dei medesimi, sono responsabili di ogni inosservanza così come delle norme di Legge e dei Regolamenti Comunali, come delle modalità esecutive fissate nel presente Permesso.

L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti, comporta l' applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.

Il rilascio del permesso non vincola il Comune in ordine a lavori che lo stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti.

Al presente permesso fa parte integrante il progetto munito di visto.

La validità del presente permesso è subordinato all'ottenimento di eventuali pareri o Nulla Osta da parte di altri Enti interessati, secondo le leggi in vigore.

Il Direttore dei Lavori è tenuto a comunicare, per iscritto, entro **5 (cinque)** giorni, l'avvenuto inizio dei lavori.-

Villa San Giovanni lì _____ [redacted]

[redacted]

Il sottoscritto si obbliga all'esecuzione delle prestazioni ed all'osservanza di tutte le prescrizioni contenute nel presente permesso, nella C.E. n. 15 del 28.02.2001 e nella C.E. n. 05 del 21.02.2002 che qui si intendono interamente trascritti e gli eventuali relativi da essa derivanti.-

Villa San Giovanni lì _____ IL/LA TITOLARE

_____

Ministero dell'Economia e delle Finanze — MARCA DA BOLLO €16,00 — Agenzia Entrate

COMUNE DI VILLA SAN GIOVANNI
(Provincia di Reggio Calabria)
SETTORE TECNICO

CITTA' DI VILLA SAN GIOVANNI
Spedita
Protocollo n° 0011343
del 14/07/2014 09:51:21

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

[redacted]

135/2005 del 05/12/2005 per il fabbricato oggetto di richiesta;
-Vista l'attestazione da parte del Settore Economico Finanziario che i pagamenti riferiti alla rateizzazione del contributo di costruzione e costi di urbanizzazione del P.di C di cui sopra sono stati regolarmente effettuati ;
- Vista la dichiarazione del tecnico incaricato attestante la conformità dell'opera rispetto al [redacted] nonché in ordine della prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 del D.P.R 380/2001 come modificato dal D.Lgs 301/2002;
Che gli interventi edilizi sono stati realizzati in conformità e nel rispetto della normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 77 e 82 del D.P.R 380/2001;
Che l'esecuzione delle opere è avvenuta nel rispetto delle norme in materia urbanistica ed edilizia del regolamento comunale d'igiene;
Vista la nota n° prot [redacted] " parere di conformità prevenzione incendi" trasmessa dal Comando Provinciale VV.F per l'edificio polifunzionale;
-Vista l'autocertificazione di conformità del progetto alle norme igienico sanitarie di cui all'art. 47 del D.P.R. del 28 Dicembre 2000 [redacted] firma del tecnico incaricato [redacted]
-Vista la copia del certificato di collaudo statico dell'immobile depositato in data [redacted] ai sensi dell'art. 4 D.L n° 178 del 8/5/1987 attestazione di avvenuto deposito presso il Servizio Tecnico Regionale di Vigilanza e Controllo OO.PP. norme sismiche di Reggio Calabria (già Ufficio Genio Civile) ;
- Viste le Dichiarazioni di Conformità degli Impianti alla regola d'arte, rese ai sensi dell'Art.9 della Legge n°46 del 05.03.1990 – D.M. 20.02.1992 – D.P.R. 18.04.1994 n°392 datato 04/03/2008;

-Vista la visura catastale con i dati identificativi dell'immobile;
-Visti gli atti d'ufficio;[redacted]
-Vista la ricevuta n°[redacted] €-15,49 sul c/c postale n°12508891. comprovante l'avvenuto versamento dei diritti Comunali;

AUTORIZZA

ad ogni effetto di legge, l' **Agibilità** relativa ad un Edificio multipiano per attività commerciale direzionale e civile abitazione sito tra via [redacted] di questo Comune , contraddistinto al catasto fabbricati al foglio di [redacted]

La presente Autorizzazione viene rilasciata ai soli fini urbanistici per l'attività che si andrà ad esercitare.

[redacted] Il [redacted]

ALLEGATO 14

- Documentazione Condominio [redacted]

Architetto SQUILLACI DOMENICO - Viale della Libertà, 33 - 89065 Motta San Giovanni (RC)
Tel.Fax 0965711791 - Cell. 3381311212 - Mail architettosquillaci@gmail.com - Pec domenicosquillaci@pec.it

[redacted]

Preg.mo Architetto Domenico Squillace

Raccomandata Via Pec

Oggetto: Condominio [redacted] Tribunale di Reggio Calabria Esecuzioni Immobiliari RGE 51/21 – Vostra richiesta informazioni condomino [redacted]

Preg.mo Architetto Squillace,

in qualità di amministratore pro tempore del Condominio [redacted] sito in Villa San Giovanni, [redacted], riscontro la Sua pregiatissima e Le significo quanto segue:

1) L'importo annuale di previsione degli oneri condominiali a carico della proprietà [redacted] è pari ad € 1.186,29;
2) L'assemblea di condominio ha deliberato, in data 25 ottobre 2016, l'esecuzione dei lavori di rifacimento dei cornicioni condominiali e di altre parti, lavori non eseguiti per chiusura della ditta prescelta. Il condominio ha in corso la verifica della fattibilità per usufruire del bonus 110%;
3) Il condomino non ha pagato il condominio degli ultimi anni, l'importo ad oggi matutato e non versato è il seguente:
   - € 3.355,43 come da bilancio consuntivo 2020;
   - € 1.186,29 come da bilancio preventivo 2021;
   - € 1.186,29 come da bilancio preventivo 2022.
4) Il Condominio, alla data della presente, non ha procedimenti giudiziali contro il Condomino, né ha apposto vincoli sull'immobile.

Distinti saluti,

Reggio Calabria, lì 19 settembre 2022

[redacted]

ALLEGATO 15

- Tabelle quotazioni OMI -

Architetto SQUILLACI DOMENICO - Viale della Libertà, 33 - 89065 Motta San Giovanni (RC)
Tel.Fax 0965711791 - Cell. 3381311212 - Mail architettosquillaci@gmail.com - Pec domenicosquillaci@pec.it

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Spazio disponibile per annotazioni

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: VILLA SAN GIOVANNI

Fascia/zona: Centrale/SEZ. A: VIALE ITALIA - VIA RIVIERA - PIAZZA VALSESIA - VIALE ITALIA - VIA RIVIERA - S.S. 18.

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	660	940	L	3,6	5,4	L

Stampa Legenda