

**G.E: Dott.ssa Marta Caineri**

n° 68/2023 R.G.E.

Udienza 15.05.2024 rinviata al 05.06.2024

Creditore Procedente: **Killin s.p.a.**

Debitore:

Pignoramento: Trascritto il 21.11.2023

ai nn. 21947/16678

Il CTU – Ing. Alessia Toscano

Il Custode – Avv. Anna Panunzio

## **TRIBUNALE DI PALMI**

Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n. 68/23

### **Fascicolo LOTTO N. 2**

**PIENA PROPRIETA' DI IMMOBILE censito al NCEU del Comune di Taurianova (RC) al foglio 27 p.lla 124 sub 9 (ex sub. 5), categoria catastale F3.**

## Sommario

Sommario.....	2
<b>01. IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI.....</b>	<b>3</b>
<b>02. DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE.....</b>	<b>3</b>
<b>03. DIRITTO DA VENDERE.....</b>	<b>3</b>
<b>04. STATO DI POSSESSO.....</b>	<b>3</b>
<b>05. CONFINI ed affacci/vedute.....</b>	<b>3</b>
<b>06. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....</b>	<b>3</b>
<b>07. PROVENIENTA DEL BENE PIGNORATO.....</b>	<b>3</b>
<b>08. CONFORMITA' CATASTALE.....</b>	<b>4</b>
<b>09. CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA.....</b>	<b>4</b>
<b>10. CONFORMITA' IMPIANTISTICA.....</b>	<b>4</b>
<b>11. CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....</b>	<b>4</b>
<b>12. PARTI COMUNI E SERVITU'.....</b>	<b>5</b>
<b>13. ONERI CONDOMINIALI.....</b>	<b>5</b>
<b>14. CONSISTENZA COMMERCIALE.....</b>	<b>5</b>
<b>15. ALTRO.....</b>	<b>5</b>
<b>16. ASSOGGETTABILITA' AD IVA.....</b>	<b>5</b>
<b>17. VALORE DI STIMA.....</b>	<b>6</b>

## ALLEGATI

**ALL.1 – ESTRATTO DI MAPPA**

**ALL.2 – VISURA CATASTALE**

**ALL.3 – PLANIMETRIA CATASTALE**

**ALL.4 – TITOLO DI PROVENIENZA**

**ALL.5 – TITOLI ABILITATIVI**

**ALL. 6 – PLANIMETRIA PROGETTO, PLANIMETRIA RILIEVO E CONFRONTO TRA  
AUTORIZZATO E REALIZZATO**

**ALL. 7 – CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

**ALL. 8 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

## **01.IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI**

Unità Immobiliare censita al NCEU del Comune di Taurianova (RC) al foglio 27 p.lla 124 sub 9 (ex sub 5) categoria catastale F/3.

## **02.DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE**

Unità Immobiliare in piena proprietà dell'esecutato, in corso di costruzione, posta al secondo piano (terzo fuori terra) di fabbricato di maggiore consistenza con ingresso da cortile interno al quale si accede da cancello posto su Viale San Martino.

Allo stato attuale l'immobile è di fatto in corso di costruzione allo stato rustico.

Non sono presenti divisori interni ad eccezione di un vano e l'immobile si presenta come un unico grande ambiente di circa 98,00 m<sup>2</sup>.

Non è presente il pavimento e non risulta realizzato il massetto.

L'immobile non è dotato di impianto elettrico.

Sono presenti nella parete in aderenza al corpo scala, e provenienti dal solaio di copertura, delle predisposizioni impiantistiche.

Non è presente la predisposizione e passaggio di colonna di scarico dell'impianto idrico-sanitario.

Sono presenti solo le tamponature e gli infissi esterni, (4 finestre e 2 porte finestre) in legno a vetro singolo con tapparelle in pvc ma prive di cassonetti, in stato manutentivo mediocre.

Le pareti di tamponatura, sul lato interno risultano intonacate al primo strato.

La facciata dell'unità immobiliare è stata completata con cappotto termico e rasatura.

Lungo i prospetti sud est e nord ovest sono presenti n. 2 balconi.

## **03.DIRITTO DA VENDERE**

Il bene oggetto dell'esecuzione è pignorato per interno ed è di Piena Proprietà dell'esecutato.

## **04.STATO DI POSSESSO**

L'immobile è nella piena disponibilità dell'esecutato.

## **05.CONFINI**

L'immobile identificato con il sub 9 è per due lati liberi con prospetto sud est e nord est con affaccio su area interna pertinenziale e fabbricati circostanti, terzo lato libero parzialmente, riferito al prospetto nord ovest con affaccio su fabbricati esistenti.

La parete orientata a sud ovest è in parte confinante con corpo scala ed in parte confinante con il sub 8.

## **06.ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- Trascrizione contro del 21/11/2023 Registro particolare 16678 Registro Generale 21947 – Repertorio 1183 del 15.11.2023 Atto esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

- Iscrizione contro -Ipoteca giudiziale iscritta il 19.03.2021 ai nn. 4484/313 a favore di KILLIN SPA, con sede in Patti, codice fiscale 01392840839 e contro il debitore esecutato Salvatore.

## **07.PROVENIENTA DEL BENE PIGNORATO**

L'immobile identificato con il sub 9 foglio 27 particella 124 risulta pervenuto agli intestatari come nel seguito:

1) piena proprietà dell'intero risulta in testa al già generalizzato al quale era pervenuta in proprietà esclusiva per divisione dai sigg. e

già generalizzati, in forza dell'atto redatto dal Notaio Pierangela Pitrone in data 27.12.1996 rep. 294 trascritto in data 14.01.1997 ai nn° 1043/989.

2) Ai condividenti era pervenuta per acquisto in forza del citato atto redatto dal Notaio Pasquale Vittorio in data 16.11.1988 rep. 111 trascritto in data 25.11.1988 ai nn° 15769/12768.

3) Si precisa che alla stipula del suddetto atto interveniva solo la \_\_\_\_\_ la quale dichiarava di essere coniugata in regime di comunione di beni con il generalizzato

## 08.CONFORMITA' CATASTALE

**Categoria catastale congruente:** l'immobile, classificato come F/3 (Unità in corso di esecuzione) è di fatto allo stato rustico, non completo nelle divisioni interne e nelle rifiniture, non abitabile.

**Planimetria catastale:** non è presente la planimetria catastale in quanto trattasi di unità in corso di costruzione.

**Intestazione catastale:** conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

## 09.CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

L'unità immobiliare identificata con il sub 9 (categoria catastale F3 – in corso di costruzione) è stata realizzata senza alcun titolo abilitativo e per la stessa è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 322 prot. 3968 del 25.09.1997.

Si precisa che la pratica di condono sopra detta, è stata richiesta e rilasciata per l'intero piano secondo, ex sub 5, oggi frazionato in sub 8 (cat. A3) e sub 9 (cat. F3).

La domanda di condono in archivio presso l'ufficio tecnico comunale è sprovvista di elaborati grafici.

Ciò non consente a questo CTU di condurre una verifica dettagliata su eventuali difformità tra "l'autorizzato" ed il "costruito" limitatamente alla sola realizzazione delle aperture in facciata, non essendo presenti divisioni interne.

Sulla base di quanto evidenziato non è quindi possibile affermare se vi siano o meno difformità.

E' però doveroso precisare che, come riportato nella perizia di parte generale, l'intero piano secondo (terzo fuori terra) ex sub 5, è stato interamente costruito senza titolo e per tale piano dell'immobile è stata richiesta ed ottenuta concessione edilizia in sanatoria per la realizzazione di un appartamento. Con lo stesso titolo ne sono state autorizzate le opere di completamento che però, di fatto hanno riguardato solo porzione dell'ex sub 5 che a seguito di frazionamento in due unità immobiliari, ha generato i sub 8 (cat. Cat. A3) e 9 (cat. Cat. F3).

Rilevato preliminarmente che il frazionamento sopra detto non è stato legittimato da alcun titolo edilizio, in quanto non è presente agli atti dell'ufficio tecnico comunale, una segnalazione certificata o ex DIA per la realizzazione di n. 2 unità immobiliari al secondo piano, si ritiene di dover considerare questa ultima attività di frazionamento, non legittimata ma comunque sanabile con la presentazione di SCIA in sanatoria per mancata presentazione di pratica edilizia per frazionamento di immobile.

Ulteriore intervento eseguito in assenza di titolo edilizio, è l'applicazione di cappotto termico nella facciata di competenza del sub 9.

Anche in questo caso, sarà possibile sanare l'abuso mediante presentazione di SCIA in sanatoria.

## 10.CONFORMITA' IMPIANTISTICA

L'unità immobiliare è priva di impianti.

## 11.CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile non è soggetto a certificazione energetica.

## 12.PARTI COMUNI E SERVITU'

Costituisce parte comune degli immobili, la scala di accesso ai vari livelli, situata in cortile interno (anch'esso parte comune) accessibile da cancello posto su viale San Martino.

E' inoltre parte comune la copertura a tetto e il locale abbaino.

Si precisa che le parti comuni come sopra riportate, alla data delle ricerche effettuate per la redazione della presente, non risultano inseriti nei database catastali quali beni comuni non censibili.

Non sono apprezzabili servitù.

Si precisa che questo studio di consulenza non può escludere che il completamento dell'immobile con destinazione abitazione e quindi con realizzazione di impianti idrico e fognario a servizio, non implichi la necessità di costituire servitù per il passaggio di impianti e tubazioni in facciata e quindi su parti comuni o di proprietà esclusiva.

## 13.ONERI CONDOMINIALI

La parte proprietaria dichiara che l'immobile non è ricompreso in condominio costituito.

## 14.CONSISTENZA COMMERCIALE

Per il calcolo della consistenza commerciale si è fatto riferimento al metodo di calcolo previsto dall'Agenzia delle Entrate-Osservatorio Mercato Immobiliare, considerando, per cui, i relativi coefficienti di ragguaglio della superficie in funzione della categoria catastale dell'immobile in oggetto, delle condizioni pertinentziali e dell'estensione delle superfici di determinati ambienti (esempio – balconi con superficie maggiore o minore di mq 25, ecc).

Dal calcolo nel seguito riepilogato, si ottiene una superficie commerciale pari a 105,00 mq.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE m.q	COEFF. PONDERAZIONE	Metri quadrati
Superficie Lorda Tamponata	98,30	1	98,30
Balcone	21,84	0,30 (fino a 25,00 mq)	6,55
		<b>Totale</b>	<b>104,85 mq ≈ 105,00 mq</b>

## 15.ALTRO

La stima dell'immobile, ad oggi con destinazione incerta, sarà effettuata considerando uno stato rustico suscettibile di diventare un appartamento coerentemente con la destinazione originaria prevista per l'intero piano (realizzazione di un unico appartamento).

N.B. quanto riportato è stato dedotto dal titolo della pratica di condono e dalla relazione allegata, non essendo il fascicolo della pratica di condono specifica, corredato da alcun elaborato grafico di progetto.

La concessione edilizia in sanatoria ottenuta, a seguito di domanda di condono, considera quale carico urbanistico derivante, quello relativo ad abitazione, consentendo di affermare che qualsiasi eventuale destinazione diversa volesse attribuirsi all'immobile, non comporterebbe la necessaria corresponsione di ulteriori oneri legati al carico urbanistico ma solo le spese edili ed impiantistiche necessarie al completamento del rustico e le spese per pratiche edilizie, catastali e compensi e onorari per tecnico incaricato.

## 16.ASSOGGETTABILITA' AD IVA

Per quanto riguarda l'assoggettamento ad IVA della vendita immobiliare, poiché il venditore esecutato è un privato, ovvero un'impresa non costruttrice, la vendita dell'immobile ai sensi dell'art. 10 c. 8-bis D.P.R. 633/197, non è soggetta ad IVA.

## **17. VALORE DI STIMA**

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, è stato individuato quale metodo più pertinente allo scopo, il metodo sintetico-comparativo, effettuato sulla base della comparazione del valore di mercato di beni dalle caratteristiche similari al bene oggetto di stima, apportando delle dovute correzioni da operare, in aumento o diminuzione, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato, data l'ubicazione dell'immobile e l'accessibilità allo stesso, lo stato di conservazione delle strutture l'esistenza di lievi abusi per i quali è possibile presentare SCIA in sanatoria, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile possa essere considerato pari a:

**400 euro/mq – costo  
parametrico**

che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile pari a 105 mq, consente di ottenere un valore pari ad euro:

**42.000,00 euro**

Che decurtato del 5% per assenza di garanzia per vizi occulti (detrazione di euro 2.100,00) decurtato dei costi stimati per ricondurre l'immobile ad uno stato di legittimità stimati in euro 3.000,00 determina il seguente valore di stima:

**42.000,00 euro – 2.100,00 euro – 3.000,00 euro = 36.900,00**

**PREZZO DI VENDITA DEL LOTTO 2**  
**a corpo: EURO 37.000,00**

Taurianova 26.04.2024

Il CTU  
Ing. Alessia TOSCANO

# **TRIBUNALE DI PALMI**

Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n. 68/23

## **Fascicolo LOTTO N. 2**

**PIENA PROPRIETA' DI IMMOBILE** censito al NCEU del Comune di Taurianova (RC) al foglio 27 p.lla 124 sub 9 (ex sub. 5), categoria catastale F3

## **ALL.1 – ESTRATTO DI MAPPA**



**TRIBUNALE DI PALMI**

Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n. 68/23

**Fascicolo LOTTO N. 2**

**PIENA PROPRIETA' DI IMMOBILE** censito al NCEU del Comune di Taurianova (RC) al foglio 27 p.lla 124 sub 9 (ex sub. 5), categoria catastale F3

**ALL.2 – VISURA CATASTALE**

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/01/2024

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TAURIANOVA (Codice:L063 )</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di REGGIO DI CALABRIA</b>
	<b>Foglio: 27 Particella: 124 Sub.: 9</b>

INTESTATO

Unità immobiliare dal 07/10/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		27	124	9			F/3					VARIAZIONE del 07/10/2011 Pratica n. RC0298337 in atti dal 07/10/2011 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 53366.1/2011)
<b>Indirizzo</b>					VIALE SAN MARTINO n. 36 Piano 2							
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>			<b>Mod.58</b>					

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L063 - Foglio 27 - Particella 124

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

Situazione degli intestati dal 07/10/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Atto del 27/12/1996 Pubblico ufficiale PITRONE PIERANGELA Sede TAURIANOVA (RC) Repertorio n. 204 - DIVISIONE Trascrizione n. 989.1/1997 in atti dal 13/07/1999		

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/01/2024

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/01/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		27	124	5			F/3					VARIAZIONE del 27/01/2011 Pratica n. RC0036577 in atti dal 27/01/2011 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 7465.1/2011)
Indirizzo		VIALE SAN MARTINO n. 36 Piano 2										
Notifica		Partita					Mod.58		-			
Annotazioni		di stadio: stato dell'unita' confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorieta' prot. n. 413356 del 12/11/2007										

### Situazione dell'unità immobiliare dal 27/12/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		27	124	5			F/3					ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/12/1996 in atti dal 13/07/1999 DIVISIONE (n. 989.1/1997)
Indirizzo		VIALE SAN MARTINO n. 36 Piano 2										
Notifica		Partita					1004149		Mod.58		-	

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		27	124	5			F/3					Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIALE SAN MARTINO n. 36 Piano 2										
Notifica		Partita					5376		Mod.58		-	

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

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/01/2024

#### Situazione degli intestati dal 27/12/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Atto del 27/12/1996 Pubblico ufficiale PITRONE PIERANGELA Sede TAURIANOVA (RC) Repertorio n. 204 - DIVISIONE Trascrizione n. 989.1/1997 in atti dal 13/07/1999			

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Documento rilasciato da: Direzione Provinciale di Reggio Calabria

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Dati contabili: Ricevuta n. 135 del 03/01/2024 Tributi speciali: Euro 1,00

Richiedente: ALESSIA TOSCANO NELLA QUALITA' DI CTU

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

# **TRIBUNALE DI PALMI**

Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n. 68/23

## **Fascicolo LOTTO N. 2**

**PIENA PROPRIETA' DI IMMOBILE** censito al NCEU del Comune di Taurianova (RC) al foglio 27 p.lla 124 sub 9 (ex sub. 5), categoria catastale F3

## **ALL.3 – PLANIMETRIA CATASTALE**

**ALLEGATO NON PRESENTE IN QUANTO TRATTASI DI UNITA'  
IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE**

# **TRIBUNALE DI PALMI**

Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n. 68/23

## **Fascicolo LOTTO N. 2**

**PIENA PROPRIETA' DI IMMOBILE** censito al NCEU del Comune di Taurianova (RC) al foglio 27 p.lla 124 sub 9 (ex sub. 5), categoria catastale F3

## **ALL.4 – TITOLO DI PROVENIENZA**

**ALLEGATI ALLA SCHEDA PRELIMINARE**

# **TRIBUNALE DI PALMI**

Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n. 68/23

## **Fascicolo LOTTO N. 2**

**PIENA PROPRIETA' DI IMMOBILE** censito al NCEU del Comune di Taurianova (RC) al foglio 27 p.lla 124 sub 9 (ex sub. 5), categoria catastale F3

## **ALL.5 – TITOLI ABILITATIVI**

A.S. 290 200

210t

# COMUNE DI TAURIANOVA

( 89029 Provincia di Reggio Calabria )

## AREA TECNICO-MANUTENTIVA

prot. n. 3968

Reg. n. 322

### CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

#### IL CAPO AREA TECNICO-MANUTENTIVA

VISTA la domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47 e n. 724 del 23.12.1994, presentata dal :

, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, abilitato a \_\_\_\_\_

, in data 27 febbraio 1995 prot. n. 3968 per le opere rientranti nelle tipologie di abuso " 1 " di cui alla tabella allegata alla legge n. 47/85, per i lavori di : Costruzione del 2° piano ( 3° f.t. ) su un fabbricato in c.a. di maggiore consistenza, eseguiti in questo Comune sull'edificio in Viale San Martino n. 42, distinti in catasto al foglio n. 27, particella n. 124, partita mappale n. 5376 destinazione " Civile abitazione " ( prima casa ) ;

Dato atto che l'istante ha dichiarato la propria qualità di proprietario;

Vista la documentazione tecnico-grafica, allegata alla domanda;

Visto il certificato di Idoneità Statica redatto da \_\_\_\_\_

depositato in data 03.02.1995 al n. 1090 presso l'Ufficio del G.C. di R.C.;

Vista la Perizia Giurata a firma dell'ing. \_\_\_\_\_ a, datata 27.02.1995;

Accertato che l'onolazione dovuta ammonta a L. 12.506.400 più interessi , di cui il richiedente ha versato l'intero importo in n.03 rate come da ricevute nn.118 - 294 e n.112 del 14.12.1994 - 11.12.1995 e 18.09.1997 per un totale complessivo di L. 14.408.555;

Vista la legge n.68 del 13.03.1988;

Vista la legge n.724 del 23.12.1994 e successive modificazioni;

Vista la legge 28 - 2 - 1985 n.47 e successive modificazioni;

Visto il decreto ministeriale del 15 - 5 - 1985, accertamenti e norme tecniche per la certificazione di idoneità statica delle costruzioni abusive;

Vista la legge regionale relativa alle disposizioni per la corresponsione al Comune del contributo per la concessione in sanatoria del 22 - 3 - 1985;

N. R. P. 471

Publicato all'Albo pretorio per gg. 15 consecutivi dal 25-9-97 al 10-10-97

Visto: Il Segretario Capo \_\_\_\_\_ Il Messo Comunale \_\_\_\_\_

**ALLEGATO 5**





Visto l'atto notarile giurato sul periodo della costruzione datato 27.02.1995;

Accertato che gli oneri concessori non sono dovuti ;

**RILASCIO CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA**

ai sensi e per gli effetti dell'art.31 della legge n.47 del 1985 e successive modificazioni a favore del signor

2 nella sua qualità di proprietario, come risulta dalla documentazione esibita : fotocopia Atto di divisione Notaio Pierangela Pitrone, registrato a Palmi il 18.01.1997 al n. 219.- per i lavori indicati nella premessa, in conformità alla documentazione grafico-tecnica allegata, Si Autorizza al completamento dei lavori di rifiniture per come illustrato nella relazione tecnica a firma dell' / a, datata 24.07.1996, a quanto richiesto e fatti salvi i diritti di terzi.

del Territorio • SETTORE COMUNALE

N. del reg. 290 per diritti  
Esatto L. 290 L'impiegato responsabile

Taurianova LI 25 SET. 1997

Il Responsabile del procedimento  
geom. Antonino Gallo

*Gallo*

Il Capo Area Tecnico-Manutentiva  
geom. Filippo Romeo

*Romeo*



**RELA TA DI NOTIFICA**

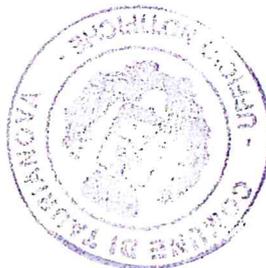
Il sottoscritto Messo Notificatore del Comune di Taurianova dichiara di avere oggi notificato la presente concessione ai /, consegnandola nelle mani

dello Messo

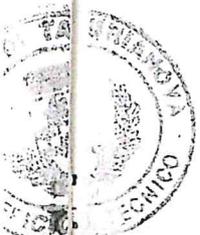
Taurianova li 25-9-97

Il Messo Notificatore  
**IL MESSO NOTIFICATORE**  
Giuseppe Campanella

*Campanella*



del Territorio • SETTORE COMUNALE





## Comune di Taurianova

Città Metropolitana di Reggio Calabria

Ai sensi dell'art. 23 del D. Lgs. 82/2005 e ss.mm. e ii., si  
attesta la conformità della presente copia cartacea  
all'originale informatico, composto da n. 2 fogli, A4  
conservato ai sensi del D.P.C.M. 03/11/2013 e ss.mm. e ii  
Taurianova, li 23-4-2024

Settore 4° Area Tecnica

IL RESPONSABILE

Arch. Antonino Bernava





# COMUNE DI TAURIANOVA

89029 - PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

D. S. € 290.000

prot. n. 3968

Reg. n. 322

## CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

IL SINDACO

e n.724 del 23.12.1994,

Vista la domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, presentata dal Signor \_\_\_\_\_

abitante a \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

in data 27.02.1995 prot. n. 3968 per le opere rientranti nelle tipologie di abuso "1" di cui alla tabella allegata alla legge n. 47/85, per i lavori di Costruzione del 2° piano (3° f.t.) su un fabbricato in c.a. di maggiore consistenza.-

eseguiti in questo Comune ~~su questo~~ sull'edificio in via le San Martino n.42

distinti in catasto al foglio n. 27 particella n. 124 partita mappale n. 5376

destinazione civile abitazione (prima casa)

senza concessione o in difformità alla concessione edilizia n. /// del ///

per la costruzione di ///

rilasciata a ///

Dato atto che l'istante ha dichiarato la propria qualità di proprietario

Vista la documentazione tecnico-grafica allegata alla domanda;

Visto il certificato di idoneità statica; redatto dall' \_\_\_\_\_ e depositato in data 03.02.1995 al n.1090 all'ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria;

Vista la dichiarazione di intendimento prosecuzione opera ///

Vista la Perizia Giurata a firma dell' \_\_\_\_\_, datata 27.02.1995;

Accertato che l'oblazione dovuta ammonta a L. 12.506.400 più interessi di cui il richiedente ha versato l'intero importo in n. 03 rate come da ricevute nn. 118 - 294 e

del 14.12.1994 - 11-12-96 e 16/12/1994 per un totale complessivo di £ 14.408.598;

Vista la legge n.68 del 13.03.1988;

Vista la legge n.724 del 23.12.1994 e successive modificazioni;

Vista la legge 28 - 2 - 1985 n. 47 e successive modificazioni;

Visto il decreto ministeriale del 15 - 5 - 1985, accertamenti e norme tecniche per la certificazione di idoneità statica delle costruzioni abusive;

Vista la legge regionale relativa alle disposizioni per la corresponsione al comune del contributo per la concessione in sanatoria del 22 - 3 - 1985;

Visto l'Atto di Notorietà a firma dell'interessato, datato 27.02.1995;

Visti i pervenuti pareri ///

Accertato che gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della legge 28 - 1 - 1977 n. 10, ammontano a L. per suo conto e gli oneri relativi al costo di costruzione di cui all'art. 6 della legge 28 - 1 - 1977 n. 10, ammontano a L. per suo conto e gli stessi vengono versati come segue:

~~risultano versati € 2.806.480 con c.c.p. n. 58 del 27.02.1995.~~

### RILASCIO CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 della legge n. 47 del 1985 e successive modificazioni a favore del Sig.

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

in via le\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ nella sua qualità di proprietario

come risulta dalla documentazione esibita fotocopia Atto di divisione Notaio Pierangela Pitrone, registrato a Palmi il 16.01.1997 al n.219.-

per i lavori indicati nella premessa, in conformità alla documentazione grafico-tecnica allegata, Si autorizza

al completamento dei lavori di sanatoria per come indicato nella relazione tecnica a firma dell'Arch. Antonio Bernava data 24-10-96  
a quanto richiesto fatti salvi i diritti di terzi.

Taurianova, li:

Il Responsabile del Proced.

Il Capo Area Tecn. - ~~Emilio Argiroffi~~  
~~IL SINDACO~~  
(Dott. Emilio Argiroffi)

**Comune di Taurianova**

Città Metropolitana di Reggio Calabria

Ai sensi dell'art. 23 del D. Lgs. 82/2005 e ss.mm. e ii., si attesta la conformità della presente copia cartacea all'originale informatico, composto da n. 1 fogli, A4 (21 ACCIATO) conservato ai sensi del D.P.C.M. 03/11/2013 e ss.mm. e ii.

Taurianova, li 23-4-2014

**Settore 4° Area Tecnica**

**IL RESPONSABILE**

**Arch. Antonio Bernava**

[Firma]



Relata di notifica

Il sottoscritto messo notificatore del Comune di Taurianova dichiara di avere oggi notificato la presente concessione in sanatoria al Sig. \_\_\_\_\_

consegnandola nelle mani di \_\_\_\_\_

Taurianova, li \_\_\_\_\_

IL MESSO NOTIFICATORE

**COMUNE DI TAURIANOVA**  
**(Prov. di Reggio Calabria)**

**Ditta: Sig.**

**Pratica sanatoria n. 322 L. 794/94.-**

**il tecnico:**

---

**Titolo: Relazione tecnica.**

---

**scala .....**

**data 24-07-1996**

---

**Elaborato unico**

---

7<sup>o</sup> Territorio  
SETTORE 4-S  
CANTIERE DI

**Comune di Taurianova**  
**(Reggio Calabria)**

**Ditta: :**

**Pratica sanatoria n. 322 L. 724/94.-**

**Relazione tecnica**

Il Sig. \_\_\_\_\_ ha presentato istanza di condono edilizio ai sensi della L. 724/94 relativamente alla costruzione del secondo piano di un edificio con struttura portante del tipo intelaiata in c.a. sito in Taurianova in viale San Martino n. 42.

Le opere sanate risultano descritte nella documentazione presentata a corredo della istanza di sanatoria sopra citata.

Il fabbricato è realizzato allo stato rustico.

Sono state edificate le strutture portanti in c.a., il solaio di copertura del tipo misto in c.a. e laterizio, parte delle pareti divisorie interne.

Per rendere abitabile il manufatto è necessario intervenire realizzando le opere sotto descritte distinguendo le opere interne da quelle esterne.

**1. Opere interne.**

Le opere interne interesseranno il completamento dei divisori interni in muratura forata, dello stesso tipo di quelle esistenti, cioè realizzati con l'impiego di laterizi forati dello spessore di 8 cm e malta cementizia. Ad un altezza di m 2,30 e per tutta la lunghezza delle pareti di tramezzatura si realizzerà un cordolo armato.





Realizzati i divisori si completeranno le opere di finitura, che consistono : nella posa in opera di pavimenti in piastrelle in ceramica del tipo monocottura su massetto in malta cementizia ; nel completamento delle pareti verticali con intonaco al civile del tipo a tre strati finito con stucco a base di calce tirato a frattazzo liscio e con rivestimento in piastrelle ceramiche di quelle della cucina e del servizio igienico ; nella realizzazione di idonea controsoffittatura da posarsi all'intradosso degli elementi strutturali portanti della copertura e costituita da pannelli di cartongesso dello spessore di 2,5 cm.

I vani di apertura esterni saranno provvisti di infissi in alluminio elettrocolore del tipo completo di persiana. Relativamente alle aperture interne si prevede l'installazione di porte in legno.

Gli impianti da realizzare sono : l'impianto idrico di distribuzione interna, relativamente al vano cucina ed al servizio igienico, e l'impianto elettrico.

L'impianto idrico sarà ottenuto con la realizzazione di circuiti di distribuzione in rame protetto sotto guaina, di idoneo diametro, distribuiti da un collettore di distribuzione da collegarsi alla rete di adduzione comunale.

L'impianto elettrico sarà del tipo sottotraccia posato entro tubo flessibile di protezione di opportuno diametro. Nella realizzazione si distingueranno una linea luce ed una linea prese sezionate da un interruttore di tipo magnetotermico - differenziale, installato in un quadretto del tipo Bticino, posto in prossimità dell'ingresso all'abitazione ed alimentato dalla rete di distribuzione ENEL. I conduttori da utilizzare saranno in rame protetto di idoneo diametro e colorazione.



Gli impianti si realizzeranno nel rispetto della legge n. 46/90.

Non vi è obbligo del deposito del progetto, risultando l'unità immobiliare di superficie inferiore a 400 m<sup>2</sup>.

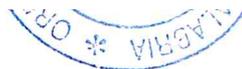
## 2. Opere esterne.

Il fabbricato, all'esterno, si presenta con una facciata finita con intonaco del tipo rustico, sarà completata nel rispetto delle finiture esistenti ai piani inferiori. Le opere da realizzare, quindi, consisteranno nella stesura di uno strato di intonaco a base di calce nelle colorazioni bianco calce per le pareti, di stipiti in granito nero. Il balcone sarà pavimentato con piastrelle in grès ceramico del tipo antiscivolo posate su massetto in malta cementizia. La ringhiera di protezione in metallo, del balcone e della scala, sarà verniciata con smalto di colore grigio.

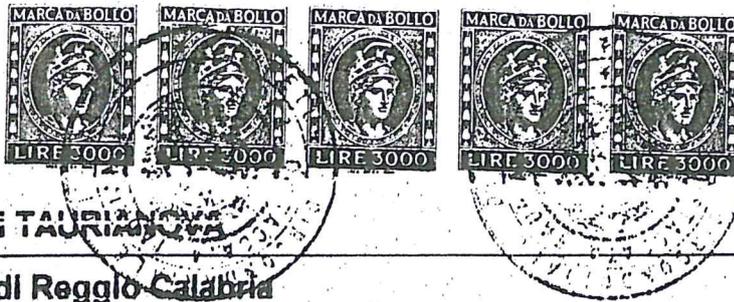
Sul lastrico solare si sistemerà il manto di impermeabilizzazione, i canali di raccolta e le discese delle pluviali, esistenti in quanto danneggiati in qualche punto.

Taurianova 24-07-1996

 tecnico







Comune di TAURIANOVA

Provincia di Reggio Calabria

Regione Calabria

In data 30-01-1995 io sottoscritto

codice fiscale n.

iscritto all'albo professionale degli Architetti

della Provincia di Reggio Calabria al n. 760 con studio tecnico in

a seguito dell'incarico

conferitomi dal Sig.

) residente in

e

**ESEGUITI GLI ACCERTAMENTI E LE  
VERIFICHE DEL CASO DICHIARO:**

che il Sig. \_\_\_\_\_ ente in Taurianova viale San Martino

al n. 42 ha realizzato sull'area sita in Taurianova, di sua proprietà, in

Catasto Fabbricati del Comune di Taurianova foglio n. 27 particella

124 le opere di cui di seguito descritte:

**1. fabbricato di dimensioni:**

**A) Piano terra**

superficie coperta 268,03 m<sup>2</sup>

superficie utile abitabile (Su) m<sup>2</sup>

superficie non residenziale (139,00x 0,60=83,40) 139,00 m<sup>2</sup>

superficie complessiva (Sc) 139,00 m<sup>2</sup>

volume totale (lordo) 1.096,92 m<sup>3</sup>

**B) Piano primo**

superficie coperta 268,03 m<sup>2</sup>

superficie utile abitabile (Su) 228,00 m<sup>2</sup>

ARCHIO SANIT.

Settore 4  
Comune  
Terzoli

superficie non residenziale (50,10 x 0,80=30,08) 50,10 m<sup>2</sup>

superficie complessiva (Sc) 278,10 m<sup>2</sup>

volume totale (lordo) 967,59 m<sup>3</sup>

**C) Piano secondo**

superficie coperta 268,03 m<sup>2</sup>

superficie utile abitabile (Su) 221,70 m<sup>2</sup>

superficie non residenziale (53,35 x 0,80=32,00) 53,35 m<sup>2</sup>

superficie complessiva (Sc) 275,05 m<sup>2</sup>

volume totale 967,59 m<sup>3</sup>

• superficie coperta m<sup>2</sup> 268,03;

• volume totale m<sup>3</sup> 3.034,10.

L'intero fabbricato è stato realizzato abusivamente.

**2. stato delle opere:**

**A)- Piano terra**

Destinato a garage di pertinenza delle singole unità immobiliari, a deposito, e vano scala per l'accesso ai piani superiori.

Risulta completo nelle strutture portanti, che sono del tipo intelaiato c.a., nei solai di interpiano del tipo misto in c.a. e laterizio, nella scala del tipo a soletta rampante e nei tamponamenti esterni. Tutte le opere sono complete e perfettamente agibili.

**B)- Primo piano**

Destinato a civile abitazione è perfettamente abitabile.

**C)- Secondo piano**

*Piano coperto*

1. TECNICO  
2. AUGUSTO



Destinato a civile abitazione è allo stato rustico.

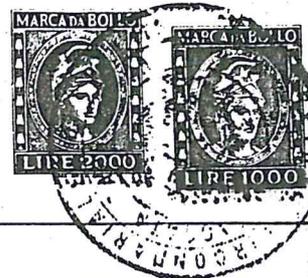
Risulta completo nelle strutture portanti, che sono del tipo intelaiato c.a., nei solai di interpiano del tipo misto in c.a. e laterizio, nei tamponamenti in laterizio forato. Sono da eseguire le opere di finitura interna e gli impianti. Il vano scala è allo stato rustico.

Le opere di finiture esterne dell'immobile risultano non complete nei rivestimenti della facciata, nello smaltimento delle acque meteoriche, e nella protezione del solaio di copertura piano.

Taurianova 01-02-1995

ECNIP/Sev/3

el Territorio SETTORE 4.5  
Comune P...



PRETURA CIRCONDARIALE DI PALMI  
SEZIONE STACCATA DI TAURIANOVA

=====

VERBALE DI GIURAMENTO

Il giorno 27-2-95 davanti a me Cancelliere della Pretura di Taurianova si è presentato \_\_\_\_\_ iscritto all'Albo degli \_\_\_\_\_ che ha fatto istanza per essere ammesso a giurare una perizia da lui redatta nell'interesse del \_\_\_\_\_

anon. 621

Io Cancelliere, dopo aver ricordato al perito gli obblighi che egli assume davanti alla Legge con il giuramento, l'ho invitato a giurare profferendo la formula "Giuro di aver bene e fedelmente eseguito le operazioni affidatemi con il solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità".

Egli, stando davanti a me in piedi ed a capo scoperto, ha detto " LO GIURO ".

Del che è verbale letto e sottoscritto.

il perito \_\_\_\_\_

I Cancelliere  
IL FUNZIONARIO DI CANCELLERIA  
Dr. Antonio Martino



ERVIZI TECNICI  
TAURIANOVA  
Assettic



## Comune di Taurianova

Città Metropolitana di Reggio Calabria

Ai sensi dell'art. 23 del D. Lgs. 82/2005 e ss.mm. e ii., si  
attesta la conformità della presente copia cartacea  
all'originale informatico, composto da n. 8 fogli, A4  
conservato ai sensi del D.P.C.M. 03/11/2013 e ss mm. e ii

Taurianova, li 23-4-2024

Settore 4° Area Tecnica  
IL RESPONSABILE  
Arch. Antonino Bernava







c) Gli elementi strutturali portanti del fabbricato sono a telai in c.a. costituiti da montanti e traversi in elevazione; le fondazioni sono su reticolo di travi rovesce in c.a.; i solai piani, di interpiano e di copertura, ed i balconi in c.a. del tipo misto a laterizi (h = 21 cm); le scale sono del tipo a soletta rampante.

Il fabbricato risulta articolato:

a) piano terra, destinato a garage, deposito, e vano scala per l'accesso ai piani superiori. La superficie utile è di m<sup>2</sup> 139,00.

b) piano primo, è destinato a civile abitazione, e risulta abitato.

La superficie utile è di m<sup>2</sup> 228,00, superficie non residenziale, costituita dai balconi, m<sup>2</sup> 50,10 circa.

c) piano secondo, stato rustico (sono da completare le opere di divisione interna, e le opere di finitura). La superficie utile è di m<sup>2</sup> 221,70, superficie non residenziale, costituita dai balconi, m<sup>2</sup> 53,35 circa.

d) L'accesso ai vari livelli è garantito da una scala a soletta rampante in c.a.

e) l'altezza degli impalcati è di:

- piano terra m 4,21;
- piano primo e secondo è di m 3,61;



- altezza totale m 11,32.

Il giorno 30-01-1995, alla presenza continua del proprietario e sulla scorta dei risultati dei calcoli delle strutture, è stata effettuata la visita di collaudo.

Sono stati effettuati saggi in due pilastri e in due travi constatando la perfetta aderenza fra le dimensioni delle strutture e le loro armature e i risultati dei calcoli.

Sono state, inoltre, eseguite prove sclerometriche per verificare, per quanto possibile, la resistenza del conglomerato.

Per quanto riguarda il terreno di fondazione si è fatto riferimento a quanto già verificato in costruzioni eseguite nella stessa zona in cui sorge il fabbricato in questione per cui, dati i carichi trasmessi e la natura del terreno, si può ritenere perfettamente stabile la costruzione.

Visto quanto sopra, visti i risultati positivi delle prove sclerometriche, considerato che nel fabbricato non si rilevano segni di cedimento, il sottoscritto

**dichiara**

che le strutture del fabbricato di proprietà del

posto in Taurianova, in Viale San Martino n. 42 sono collaudabili e pertanto

**A t t e s t a**

la loro perfetta stabilità.



Taurianova 01-02-1995

Il proprietario

il Collaudatore

nel Territorio SETTORI  
C.O.P.

UFFICIO DEL GENIO CIVILE  
REGGIO CALABRIA

VISTO DEPOSITATO AI SENSI DELL'ART.  
4 DEL D.L. 3-5-1987 N. 178. *pr...*

Reggio Cal. li - 3 FEB. 1995  
N. 1090 prot.

D'ordine del Dirigente  
Il Responsabile  
(geom. *Antonio Nucera*)



## Comune di Taurianova

Città Metropolitana di Reggio Calabria

Ai sensi dell'art. 23 del D. Lgs. 82/2005 e ss.mm. e ii., si  
attesta la conformità della presente copia cartacea  
all'originale informatico, composto da n. 4 fogli, A4  
conservato ai sensi del D.P.C.M. 03/11/2013 e ss.mm. e ii.  
Taurianova, li 23-4-2024

Settore 4° Area Tecnica

IL RESPONSABILE

Arch. Antonino Bernava







**Comune di Taurianova**

Città Metropolitana di Reggio Calabria

Al sensi dell'art. 23 del D. Lgs. 82/2005 e ss.mm. e ii., si  
attesta la conformità della presente copia cartacea  
all'originale informatico, composto da n. 1 fogli, A4  
conservato ai sensi del D.P.C.M. 03/11/2013 e ss.mm. e ii.

Taurianova, li 23-4-2024

Settore 4° Area Tecnica

IL RESPONSABILE

Arch. Antonio Bernava



# **TRIBUNALE DI PALMI**

Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

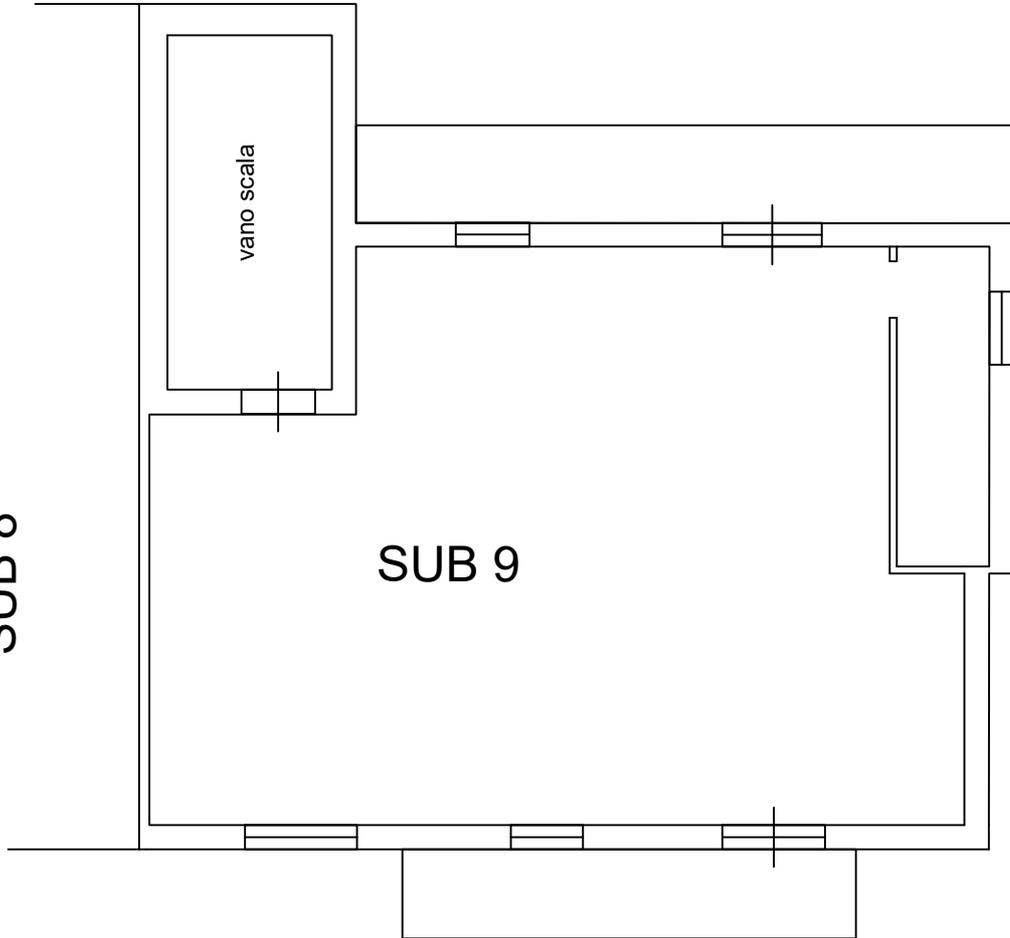
Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n. 68/23

## **Fascicolo LOTTO N. 2**

**PIENA PROPRIETA' DI IMMOBILE** censito al NCEU del Comune di Taurianova (RC) al foglio 27 p.lla 124 sub 9 (ex sub. 5), categoria catastale F3

**ALL. 6 – PLANIMETRIA PROGETTO, PLANIMETRIA RILIEVO E  
CONFRONTO TRA AUTORIZZATO E REALIZZATO**

SUB 8



SUB 9

vano scala

# **TRIBUNALE DI PALMI**

Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n. 68/23

## **Fascicolo LOTTO N. 2**

**PIENA PROPRIETA' DI IMMOBILE** censito al NCEU del Comune di Taurianova (RC) al foglio 27 p.lla 124 sub 9 (ex sub. 5), categoria catastale F3

## **ALL. 7 – CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

**Tabella per il calcolo della superficie delle unità censite nelle seguenti categorie catastali:**

A/1	Abitazioni di tipo signorile	A/4	Abitazioni di tipo popolare	A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici
A/2	Abitazioni di tipo civile	A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare	A/11	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi
A/3	Abitazioni di tipo economico	A/6	Abitazioni di tipo rurale		

		Superficie lorda in m <sup>2</sup>	Calcolo della superficie catastale		
			Coefficiente Moltiplicatore		Superficie equivalente
ambienti	Descrizione degli ambienti	(a)	(b)		
A1	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6.	98,3	1,00		98,30
B	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora comunicanti con gli stessi.		0,50		0,00
C	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora non comunicanti con gli stessi anche attraverso scale interne.		0,25		0,00
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.	21,84	0,30	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m <sup>2</sup>	6,55
			0,10	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m <sup>2</sup>	
E	Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A, pertinenze esclusive della uiu trattata.		0,15	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m <sup>2</sup>	0,00
			0,05	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m <sup>2</sup>	
F	Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiu trattata.		0,10	coefficiente da applicare fino alla superficie definita nella lettera "A1"	0,00
			0,02	coefficiente da applicare per superficie eccedente definita nella lettera "A1"	
			<i>Risultato 1</i>	<i>Somma delle superfici catastali</i>	<b>104,85</b>
			<i>Risultato 2</i>	<i>150% della superficie "A1"</i>	<b>147,45</b>
<b>Categoria</b>					
<b>Superficie catastale finale</b> (arrotondata) = la minore fra i due risultati					<b>105</b>

# **TRIBUNALE DI PALMI**

Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Consulenza tecnica d'ufficio disposta nella procedura esecutiva n. 68/23

## **Fascicolo LOTTO N. 2**

**PIENA PROPRIETA' DI IMMOBILE** censito al NCEU del Comune di Taurianova (RC) al foglio 27 p.lla 124 sub 9 (ex sub. 5), categoria catastale F3

## **ALL. 8 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

.



**Ingresso**



**Ingresso  
condominiale**

**ALLEGATO 8**



**Predisposizione impianti**