

BEATRICE BRUZZI' - ARCHITETTO -

via Matteotti, 189 – LOCRI (RC)

P. IVA 02801660800

Tel./fax 096422284 – mobile 3283478193 – e. mail: beatricebruzzi@studioproarch.it – p. e. c.: bbruzzo@oappc-rc.it

TRIBUNALE DI LOCRI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 01/2022 R.G.

Infra

YYY

C/

XXXXXXXX XXXXXXXX & C. S.a.s.

RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice. Dott. ssa CASTALDO MARTINA

Procedente: YYY

Debitore: XXXXXXXX XXXXXXXX & C. S.a.s.

C.T.U. Arch. Beatrice Bruzzi

La C.T.U.

Arch. Beatrice Bruzzi



TRIBUNALE DI LOCRI

Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Numero di Ruolo generale: 01/2022

Giudice: CASTALDO MARTINA

Procedente: YYY c/ Debitore: XXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Giudice Dott.ssa Martina CASTALDO, nominata la sottoscritta Architetto Beatrice Bruzzi come C.T.U. nella causa civile in epigrafe, giorno 22 febbraio 2022 le conferiva l'incarico di eseguire consulenza tecnica, onde rispondere ai seguenti quesiti:

a) prima di ogni attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale** di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., **segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei**;

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

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

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

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



- f) indichi eventuali **vincoli** storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
- g) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- h) informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- i) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- j) **in caso di opere abusive**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- in caso di abuso assolutamente non sanabile** l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);
- k) dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;



l) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di **quota indivisa** indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; **esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti**, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento **con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ)**;

m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

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



ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

La documentazione agli atti che è stata messa a disposizione della sottoscritta C.T.U. è costituita dal **fascicolo telematico dell'Esecuzione Immobiliare 01/2022**.

La sottoscritta C.T.U. ha inoltre acquisito presso gli Uffici Competenti la seguente documentazione aggiuntiva, necessaria allo studio approfondito dei beni oggetto della presente relazione, per dare risposta ai quesiti posti:

- INDAGINE URBANISTICA:

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siderno, con **ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI del giorno 11_03_2022** la sottoscritta CTU ha estratto copia della seguente documentazione urbanistica, che verrà riportata integralmente tra gli allegati alla presente relazione (Sezione Allegati parte 3 a/b/c/d: DOCUMENTAZIONE URBANISTICA)

A) riguardo l'immobile censito alla particella 561 sub 1 del foglio 32 intestata alla società XXXXXXXXXXXX& C. S.A.S.

- Copia della **pratica edilizia n.4272/97** relativa alla **Concessione di Costruzione del 18/03/1997** per **"Costruzione di un fabbricato a due piani fuori terra oltre piano interrato in c.a. da adibire a centro commerciale alle vie Torrente Arena, Cesare Battisti e Corso Garibaldi"**
- Copia della **pratica edilizia n.4633/98** relativa alla richiesta di **Concessione Edilizia n.63 del 22/04/1998** per **"Lavori di costruzione di una cabina di trasformazione di energia elettrica, completamente interrata in via C. Battisti, in catasto alle particelle 474 e 476"**.
- Copia della **pratica edilizia n.4729/98** relativa alla **"Richiesta di Autorizzazione alla realizzazione di una tettoia per la copertura della zona di movimentazione merci nell'immobile sito in Siderno, adibito a Centro Commerciale alle vie Zara, C. Battisti, Arena e Garibaldi"**
- Copia della **pratica edilizia n.4683/98** relativa alla richiesta di **"Variante in corso d'Opera alle Concessioni Edilizie n.4272 del 18/03/1997 e Concessione Edilizia n.63 del 22/04/1998** relative alla **"Costruzione di un fabbricato a due piani fuori terra oltre piano interrato in c.a. da adibire a centro commerciale alle vie Torrente Arena, Cesare Battisti e Corso Garibaldi"**



- Copia della **pratica edilizia n.4749/99** relativa a **"Lavori di realizzazione della copertura del terrazzo al primo piano, lato via Zara, del Centro Commerciale "I PORTICI", sito in via C. Battisti, via Zara, C.so Garibaldi e via T. Arena, in catasto al foglio di mappa 32, particella 561"**.

B) riguardo l'immobile intestato alla società XXXXXXXXXXXX& C. S.a.s., in ragione della proprietà del suolo, e alla società XXXXXXXXXXXX S.r.l., in ragione della proprietà superficiaria:

censito in N.C.T. del comune di Siderno come segue:

- **foglio 32, mappale 155**, fabbricato rurale, di are 2 centiare 40;
- **foglio 32, mappale 436**, agrumeto, classe 3, di are 9 centiare 71;
- **foglio 32, mappale 592**, fabbricato promiscuo, di are 2 centiare 66;

attualmente censiti al N.C.E.U. come foglio 32 p.la 646

- Copia della **pratica Sportello Unico edilizia n.42/2003** relativa alla richiesta di **Concessione Edilizia n.108 del 06/11/2003** a **"Lavori di realizzazione di un fabbricato produttivo in via C. Battisti a tre piani f.t. ed interrato da adibire ad attività commerciale, sala ristorante e parcheggio con relativo collegamento aereo con l'esistente centro commerciale "I PORTICI" dove è prevista la copertura della terrazza per attività commerciale e gioco bimbi e il cambio della destinazione d'uso della parte con copertura a tetto, nonché la realizzazione di un chiosco con struttura mobile per agenzia viaggi e promozione turistica da installare nel portico del centro commerciale"**.
- Copia della **pratica Sportello Unico edilizia n.99/2005** relativa:
 - alla richiesta di **Permesso di costruire n.25 del 19/04/2006** in variante ai lavori assentiti con **Concessione Edilizia n.108 del 06/11/2003** relativa a **"Lavori di realizzazione di un fabbricato produttivo in via C. Battisti a tre piani f.t. ed interrato da adibire ad attività commerciale, sala ristorante e parcheggio con relativo collegamento aereo con l'esistente centro commerciale "I PORTICI" dove è prevista la copertura della terrazza per attività commerciale e gioco bimbi e il cambio della destinazione d'uso della parte con copertura a tetto, nonché la realizzazione di un chiosco con struttura mobile per agenzia viaggi e promozione turistica da installare nel portico del centro commerciale"**.
 - alla richiesta di **Permesso di costruire n.93 del 25/01/2010** relativa all'**esecuzione della copertura della terrazza al piano primo e per la realizzazione del piano**



secondo del centro commerciale "I PORTICI" sito in corso Garibaldi di cui al progetto in variante pratica 99/SU avviata con lo Sportello Unico per le Attività Produttive.

SEZIONE ALLEGATI DI RIFERIMENTO:

ALLEGATI_3_a/b/c/d: DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

- INDAGINE CATASTALE:

Presso gli uffici dell'Agencia del Territorio della Città Metropolitana di Reggio Calabria la sottoscritta CTU ha estratto copia della documentazione catastale: visure storiche, estratto di mappa e planimetrie catastali, relative agli immobili oggetto della presente procedura come di seguito censiti (sezione allegati parte_2: DOCUMENTAZIONE CATASTALE):

A) Immobile censito alla particella 561 sub 1 del foglio 32 intestata alla società XXXXXXXXXXXX& C. S.A.S.

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/03/2022

Dati identificativi: Comune di SIDERNO (I725) (RC)

Foglio 32 Particella 561 Subalterno 1

Busta mod.58: 27210

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SIDERNO (I725) (RC)

Foglio 32 Particella 153

Foglio 32 Particella 476

Classamento:

Rendita: Euro 50.096,32

Categoria D/8a)

Foglio 32 Particella 561 Subalterno 1

Indirizzo: CORSO GIUSEPPE GARIBALDI n. SNC Piano S1 - T-1

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXX& C. S.A.S. (CF XXXXXXXX)

Sede in SIDERNO (RC)

Diritto di: Proprietà



B) Immobile intestato alla società XXXXXXXXXXXX& C. S.a.s., in ragione della proprietà del suolo, e alla società XXXXXXXXXXXX S.r.l., in ragione della proprietà superficaria:

censito in N.C.T. del comune di Siderno come segue:

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/03/2022

Dati identificativi: Comune di SIDERNO (I725) (RC)

• **Foglio 32 Particella 155**

Numeri di mappa soppressi - Partita speciale 0

Variazione in soppressione del 26/03/2008, pratica n. RC0093880, in atti dal 26/03/2008 - Variazione

(n.93880.1/2008)

Comune: SIDERNO (I725) (RC)

- **soppresso i seguenti immobili: Foglio 32 Particella 155, Foglio 32 Particella 592**
- **variato i seguenti immobili: Foglio 32 Particella 436**

• **Foglio 32 Particella 592**

Numeri di mappa soppressi - Partita speciale 0

Variazione in soppressione del 26/03/2008, pratica n. RC0093880, in atti dal 26/03/2008 - Variazione

(n.93880.1/2008)

Comune: SIDERNO (I725) (RC)

- **soppresso i seguenti immobili: Foglio 32 Particella 155, Foglio 32 Particella 592**
- **variato i seguenti immobili: Foglio 32 Particella 436**

• **Foglio 32 Particella 436**

Numeri di mappa soppressi - Partita speciale 0

Variazione in soppressione del 26/03/2008, pratica n. RC0093880, in atti dal 26/03/2008 - Tipo Mappale

(n.93880.1/2008)

Comune: SIDERNO (I725) (RC)

- **costituito i seguenti immobili: Foglio 32 Particella 646**
- **soppresso i seguenti immobili: Foglio 32 Particella 436**

attualmente censiti al N.C.E.U. come foglio 32 p.lla 646



Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/03/2022

Dati identificativi: Comune di SIDERNO (I725) (RC)

FOGLIO 32 PARTICELLA 646

- **Foglio 32 Particella 646 Subalterno 1**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SIDERNO (I725) (RC) Foglio 32 Particella 646

Classamento:

Rendita: Euro 132,00

Categoria D/1a)

Foglio 32 Particella 646 Subalterno 1

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano S1

Intestati catastali

1. ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. (CF 05779711000) Sede in ROMA (RM) Diritto di: Proprieta' per l'area per 1/1
2. ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. (CF 05779711000) Sede in ROMA (RM) Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1

- **Foglio 32 Particella 646 Subalterno 2**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SIDERNO (I725) (RC) Foglio 32 Particella 646

Classamento:

Rendita: Euro 414,00

Categoria D/1a)

Foglio 32 Particella 646 Subalterno 2

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano S1

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXX& C. S.A.S. (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' per l'area
2. SOCIETA' XXXXXXXXXXXX S.R.L (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1

- **Foglio 32 Particella 646 Subalterno 4**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SIDERNO (I725) (RC) Foglio 32 Particella 646

Classamento:



Rendita: Euro 1.687,27

Categoria C/1a), Classe 7, Consistenza 90 m2

Foglio 32 Particella 646 Subalterno 4

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 104 m2

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXX& C. S.A.S. (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' per l'area

2. SOCIETA' XXXXXXXXXXXX S.R.L (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1

• **Foglio 32 Particella 646 Subalterno 5**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SIDERNO (I725) (RC) Foglio 32 Particella 646

Classamento:

Rendita: Euro 1.556,03 Categoria C/1a), Classe 7,

Consistenza 83 m2

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 86 m2

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXX& C. S.A.S. (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' per l'area

2. SOCIETA' XXXXXXXXXXXX S.R.L (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1

• **Foglio 32 Particella 646 Subalterno 6**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SIDERNO (I725) (RC) Foglio 32 Particella 646

Classamento:

Rendita: Euro 1.312,32

Categoria C/1a), Classe 7,

Consistenza 70 m2

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 71 m2

Intestati catastali



1. XXXXXXXXXXXX& C. S.A.S. (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' per l'area
2. SOCIETA' XXXXXXXXXXXX S.R.L (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1

• **Foglio 32 Particella 646 Subalterno 7**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SIDERNO (I725) (RC) Foglio 32 Particella 646

Classamento:

Rendita: Euro 2.962,09

Categoria C/1a), Classe 7,

Consistenza 158 m2

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 166 m2

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXX& C. S.A.S. (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' per l'area
2. SOCIETA' XXXXXXXXXXXX S.R.L (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1

• **Foglio 32 Particella 646 Subalterno 8**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SIDERNO (I725) (RC) Foglio 32 Particella 646

Classamento: Rendita: Euro 262,46

Categoria C/1a), Classe 7,

Consistenza 14 m2

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 18 m2

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXX& C. S.A.S. (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' per l'area
2. SOCIETA' XXXXXXXXXXXX S.R.L (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1

• **Foglio 32 Particella 646 Subalterno 9**

Particelle corrispondenti al catasto terreni



Comune di SIDERNO (I725) (RC) Foglio 32 Particella 646

Classamento: Rendita: Euro 1.874,74

Categoria C/1a), Classe 7,

Consistenza 100 m2

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 108 m2

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXX& C. S.A.S. (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' per l'area

2. SOCIETA' XXXXXXXXXXXX S.R.L (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1

• **Foglio 32 Particella 646 Subalterno 12**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SIDERNO (I725) (RC)

Foglio 32 Particella 646

Classamento:

Rendita: Euro 25.164,00

Categoria D/8a)

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano S1-1 - 2-3

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXX& C. S.A.S. (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' per l'area

2. SOCIETA' XXXXXXXXXXXX S.R.L (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1

• **Foglio 32 Particella 646 Subalterno 13**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SIDERNO (I725) (RC)

Foglio 32 Particella 646

Classamento:

Rendita: Euro 3.636,99

Categoria C/1a), Classe 7,

Consistenza 194 m2

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI Piano T

Dati di superficie: Totale: 204 m2



Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXX& C. S.A.S. (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' per l'area
2. SOCIETA' XXXXXXXXXXXX S.R.L (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' superficiaria per 1/1

Sono state riscontrate alcune incongruenze di tipo catastale per entrambe le particelle oggetto dell'Esecuzione.

- Per quanto riguarda la **particella 561 sub 1 del foglio 32** è stato rilevato il mancato inserimento in mappa catastale della sagoma del fabbricato che, sebbene risulti censito catastalmente con relativo deposito delle planimetrie catastali, non è individuabile in mappa catastale. In estratto di mappa catastale infatti risultano i numeri delle particelle presenti al Catasto Terreni: p.lle 476 e 153 del C.T. e non la sagoma del fabbricato censito alla particella 561 sub 1.
Il rilievo metrico effettuato dalla sottoscritta CTU ha, inoltre, evidenziato alcune modifiche nella distribuzione interna degli ambienti che verrà riportata nell'allegato rilievo planimetrico.
- Per quanto riguarda le **particelle 155_436_592 del foglio 32** censite al Catasto Terreni, come indicate nell'atto di pignoramento immobiliare, risulta che le particelle 155 e 592 sono state soppresse per generare la particella 436, che è stata a sua volta, in seguito, soppressa per generare l'attuale particella 646, che è invece censita al Catasto fabbricati, trattandosi di immobile costruito sulle predette particelle 155_436_592.

Le modifiche apportate alle particelle e le incongruenze rilevate sono riscontrabili negli allegati catastali alla presente relazione di consulenza tecnica.

SEZIONE ALLEGATI DI RIFERIMENTO:
ALLEGATI_2: DOCUMENTAZIONE CATASTALE



- **INDAGINE IPOCATASTALE:**

DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE VENTENNALE dal 01/09/2002 al 01/09/2022

(sezione allegati parte 1: DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE)

ISPEZIONE IPOTECARIA fg 32 P.LLA 561 sub 1

Dati della richiesta Immobile :

Comune di SIDERNO (RC)

Tipo catasto : Fabbricati **Foglio : 32 - Particella 561 - Subalterno 1**

Periodo da ispezionare: dal 01/09/2002 al 01/09/2022

ISPEZIONE IPOTECARIA fg 32 P.LLA 646

Dati della richiesta Immobile :

Comune di SIDERNO (RC)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 32 - Particella 646 - Subalterno 2

Foglio : 32 - Particella 646 - Subalterno 4

Foglio : 32 - Particella 646 - Subalterno 5

Foglio : 32 - Particella 646 - Subalterno 6

Foglio : 32 - Particella 646 - Subalterno 7

Foglio : 32 - Particella 646 - Subalterno 8

Foglio : 32 - Particella 646 - Subalterno 9

Foglio : 32 - Particella 646 - Subalterno 12

Foglio : 32 - Particella 646 - Subalterno 13

SEZIONE ALLEGATI DI RIFERIMENTO:

ALLEGATI_1: DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE:

ISPEZIONE IPOTECARIA dal 01/09/2002 al 01/09/2022



- INDAGINE SULLA SITUAZIONE DEBITORIA:

(sezione allegati parte 5: DOCUMENTAZIONE UFFICIO TRIBUTI)

Presso **L'UFFICIO TRIBUTI** del Comune di Siderno, con **ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI del giorno 11_03_2022 alla quale è susseguito, considerata la mancata risposta dell'Ufficio preposto, un sollecito in data venerdì 02_09_2022**, la sottoscritta CTU ha estratto copia della situazione debitoria relativa ai seguenti immobili:

A) immobile intestato alla società XXXXXXXXXXXX& C. S.A.S. (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC)

- Catasto FABBRICATI: - **foglio 32, mappale 561, sub. 1**, Corso Garibaldi Giuseppe, piano T – 1 – S1, categoria D8 attualmente censito al N.C.T. come foglio 32 p.lle 476_153;

B) immobile intestato alla società XXXXXXXXXXXX& C. S.a.s., in ragione della proprietà del suolo, e alla società XXXXXXXXXXXX S.r.l., in ragione della proprietà superficaria:

- Appezamento di terreno edificatorio con entrostanti aree di risulta di vecchi fabbricati, il tutto censito in N.C.T. del comune di Siderno come segue:

- **foglio 32, mappale 155**, fabbricato rurale, di are 2 centiare 40;

- **foglio 32, mappale 436**, agrumeto, classe 3, di are 9 centiare 71;

- **foglio 32, mappale 592**, fabbricato promiscuo, di are 2 centiare 66;

attualmente censiti al N.C.E.U. come foglio 32 p.lla 646

LA SOTTOSCRITTA CTU HA ESTRATTO COPIA DELLA SEGUENTE DOCUMENTAZIONE DEBITORIA:

- **POSIZIONE DEBITORIA XXXXXXXXXXXX S.R.L.** - RIEPILOGO TASSA RIFIUTI - RIEPILOGO IDRICO - (AGGIORNAMENTO AL 09/09/2022);

- **POSIZIONE DEBITORIA ICI/IMU XXXXXXXXXXXX S.R.L.** C.F. XXXXXXXX (AGGIORNAMENTO AL 09/09/2022);

- **RIEPILOGO POSIZIONE DEBITORIA ICI/IMU XXXXXXXXXXXX& C. SAS** C.F. XXXXXXXX - RIF. CATASTALI: FG 32 P.LLA 561_SUB 1 (CAT D/8) R.C. € 50.096,32 (AGGIORNAMENTO AL 09/09/2022).

SEZIONE ALLEGATI DI RIFERIMENTO:

ALLEGATI_5: DOCUMENTAZIONE UFFICIO TRIBUTI



INDAGINE TECNICA

LE OPERAZIONI PERITALI

Come da verbali allegati alla presente relazione, in data **26 MAGGIO 2022** la sottoscritta C.T.U. si è recata presso gli immobili oggetto della presente procedura siti alla via Cesare Battisti del Comune di Siderno (RC), censiti al N.C.E.U. al foglio di mappa n.32, particella n.561, sub 1 e p.lla 646, per dare inizio alle operazioni peritali.

La sottoscritta C.T.U. ha provveduto in sede di sopralluogo ad effettuare i necessari rilievi fotografici e metrici dei fabbricati oggetto di pignoramento al fine di effettuare la restituzione delle planimetrie di tutti i livelli dei fabbricati e verificare la corrispondenza delle planimetrie con la documentazione catastale e con gli atti autorizzativi rilasciati.

Le operazioni peritali, in relazione al livello di difficoltà dei rilievi metrici e alla particolare consistenza degli immobili si sono svolti in **n. 14 accessi dal 26/05/2022 al 28/07/2022 per i quali sono stati redatti i relativi verbali riportati in allegato alla presente relazione.**

- VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 26/05/2022
- VERBALE DI SOPRALLUOGO E RILIEVO FOTOGRAFICO DEL 14/06/2022
- VERBALE DI SOPRALLUOGO E RILIEVO FOTOGRAFICO DEL 17/06/2022
- VERBALE DI SOPRALLUOGO E RILIEVO FOTOGRAFICO DEL 21/06/2022
- VERBALE DI SOPRALLUOGO E RILIEVO FOTOGRAFICO DEL 24/06/2022
- VERBALE DI SOPRALLUOGO E RILIEVO FOTOGRAFICO DEL 28/06/2022
- VERBALE DI SOPRALLUOGO E RILIEVO FOTOGRAFICO DEL 01/07/2022
- VERBALE DI SOPRALLUOGO E RILIEVO FOTOGRAFICO DEL 05/07/2022
- VERBALE DI SOPRALLUOGO E RILIEVO FOTOGRAFICO DEL 13/07/2022
- VERBALE DI SOPRALLUOGO E RILIEVO FOTOGRAFICO DEL 15/07/2022
- VERBALE DI SOPRALLUOGO E RILIEVO FOTOGRAFICO DEL 19/07/2022
- VERBALE DI SOPRALLUOGO E RILIEVO FOTOGRAFICO DEL 22/07/2022
- VERBALE DI SOPRALLUOGO E RILIEVO FOTOGRAFICO DEL 26/07/2022
- VERBALE DI SOPRALLUOGO E RILIEVO FOTOGRAFICO DEL 28/07/2022

SEZIONE ALLEGATI DI RIFERIMENTO:

ALLEGATI 4: OPERAZIONI PERITALI



RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO a) prima di ogni attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale** di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., **segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.**

α.1 - COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE:

Si riporta il testo dell'art. 567 del codice di procedura civile nuovo testo

Art. 567. (Istanza di vendita).

Decorso il termine di cui all'art. 501, il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato.

Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione puo' essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. [...]

Per controllare la situazione ipocatastale dei beni oggetto della presente esecuzione, la sottoscritta C.T.U. ha effettuato, in data 01 settembre 2022, una ispezione ipotecaria ventennale presso gli Uffici Provinciali dell'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio - della Città Metropolitana di Reggio Calabria per verificare la completezza della documentazione suddetta rispetto agli atti esecutivi risultanti sui predetti beni dell'esecutata.

La suddetta indagine viene confrontata anche con la relazione notarile fornita dal creditore procedente prodotta dal notaio **dott.ssa Maria Landolfo**.

Dalle formalità sotto riportate e allegate alla presente relazione alla sezione: ALLEGATI_1_2: DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E CATASTALE dal 01 settembre 2002 al 01 settembre 2022, per i beni oggetto dell'esecuzione, risulta che:

- **ISPEZIONE RELATIVA ALLA PARTICELLA 561 SUB 1**

L'ispezione relativa alla particella 561 sub 1, intestata alla società XXXXXXXXXXXX & C. SAS è completa e congruente con quanto riportato nella relazione notarile prodotta dalla parte procedente e al punto 5) viene riportata la trascrizione del pignoramento relativo alla procedura esecutiva 01/2022 in essere e oggetto della presente relazione.



Si riportano di seguito le formalità presenti per la particella 561, sub 1 e la nota di trascrizione del pignoramento relativo all'esecuzione immobiliare oggetto della presente relazione.

Tipo catasto : Fabbricati **Foglio : 32 - Particella 561 - Subalterno 1**

Periodo da ispezionare: dal 01/09/2002 al 01/09/2022

1. ISCRIZIONE del 23/11/2002 - Registro Particolare 2158 Registro Generale 17266 Pubblico ufficiale IERACI FRANCA Repertorio 23789 del 15/11/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico

NOTA PRESENTE NELLA RELAZIONE NOTARILE PRODOTTA DA PARTE PROCEDENTE

2. ISCRIZIONE del 03/12/2004 - Registro Particolare 6465 Registro Generale 22659 Pubblico ufficiale GIANNITI ACHILLE Repertorio 25463 del 29/11/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 485 del 01/03/2005 (EROGAZIONE PARZIALE)
2. Annotazione n. 2839 del 19/10/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)
3. Annotazione n. 3330 del 19/12/2007 (EROGAZIONE A SALDO)

NOTA PRESENTE NELLA RELAZIONE NOTARILE PRODOTTA DA PARTE PROCEDENTE

3. TRASCRIZIONE del 11/11/2010 - Registro Particolare 14852 Registro Generale 21785 Pubblico ufficiale TRIBUNALE MISURE DI PREVENZIONE Repertorio 281/2010 del 10/11/2010 ATTO GIUDIZIARIO - **DECRETO SEQUESTRO N. 36/10**
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 144 del 01/02/2011 (DECRETO DISSEQUESTRO PARZIALE N. 120/10 MOD PT)
2. Annotazione n. 194 del 08/02/2011 (DECRETO DISSEQUESTRO PARZIALE N. 126/10 MOD PT)
3. Annotazione n. 368 del 25/02/2011 (DECRETO DISSEQUESTRO PARZIALE N. 131/10 MOD PT)
4. Annotazione n. 376 del 28/02/2011 (DECRETO DISSEQUESTRO PARZIALE N. 129/10 MOD PT)
5. Annotazione n. 950 del 03/05/2011 (DECRETO DISSEQUESTRO PARZIALE N. 14/11 MOD PT)
6. Annotazione n. 951 del 03/05/2011 (DECRETO DISSEQUESTRO PARZIALE N. 710/10 ESEC PT)
7. Annotazione n. 954 del 03/05/2011 (DECRETO DISSEQUESTRO PARZIALE N. 20/11 MOD PT)
8. Annotazione n. 955 del 03/05/2011 (DECRETO DISSEQUESTRO N. 12/11 MOD PT)
9. Annotazione n. 956 del 03/05/2011 (DECRETO DISSEQUESTRO PARZIALE N. 7/11 MOD PT)
10. Annotazione n. 968 del 04/05/2011 (DECRETO DISSEQUESTRO PARZIALE N. 29/11 MOD PT)



11. Annotazione n. 1033 del 11/05/2011 (DECRETO DISSEQUESTRO PARZIALE N. 6/11 MOD PT)
12. Annotazione n. 1232 del 26/07/2012 (DECRETO DISSEQUESTRO PARZIALE N. 3/11 MOD PT)
13. Annotazione n. 1233 del 26/07/2012 (DECRETO DISSEQUESTRO PARZIALE N. 2/11 MOD PT)
14. Annotazione n. 1619 del 13/09/2012 (DECRETO DISSEQUESTRO N. 98/12 PROVV)

NOTA PRESENTE NELLA RELAZIONE NOTARILE PRODOTTA DA PARTE PROCEDENTE

4. ISCRIZIONE del 08/06/2011 - Registro Particolare 2319 Registro Generale 11578 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI RAGUSA Repertorio 536/2011 del 18/04/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 538 del 12/04/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)

NOTA NON PRESENTE NELLA RELAZIONE NOTARILE PRODOTTA DA PARTE PROCEDENTE

5. TRASCRIZIONE del 25/01/2022 - Registro Particolare 910 Registro Generale 1059 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LOCRI - UNEP Repertorio 1447 del 29/12/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

NOTA DI TRASCRIZIONE: Registro generale n. 1059 - Registro particolare n. 910

Presentazione n. 56 del 25/01/2022

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 29/12/2012 Numero di repertorio 1447 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LOCRI - UNEP Codice fiscale 810 033 70806 Sede LOCRI (RC)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

SEZIONE B - IMMOBILI

- **Unità negoziale n. 1**

Immobile n. 1

_Comune I725 - SIDERNO (RC) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32 Particella 561 Subalterno 1 Natura D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI Consistenza - Indirizzo CORSO GIUSEPPE GARIBALDI N. SNC - Piano S1



- **Unità negoziale n. 2**

_ Immobile n. 1

Comune 1725 - SIDERNO (RC) Catasto TERRENI **Foglio 32 Particella 155** Subalterno -
Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 2 are 40 centiare Indirizzo VIA CESARE BATTISTI

_ Immobile n. 2

Comune 1725 - SIDERNO (RC) Catasto TERRENI **Foglio 32 Particella 436** Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 9 are 71 centiare Indirizzo VIA CESARE BATTISTI

_ Immobile n. 3

Comune 1725 - SIDERNO (RC) Catasto TERRENI **Foglio 32 Particella 592** Subalterno -
Natura T - TERRENO Consistenza 2 are 66 centiare Indirizzo VIA CESARE BATTISTI

SEZIONE C - SOGGETTI

A FAVORE

1. Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale **YYY SPA** Sede ROMA (RM) Codice fiscale 09339391006 - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di DIRITTO DEL CONCEDENTE Per la quota di 1/1

CONTRO

1. Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Denominazione o ragione sociale **XXXXXXXXXXE C. SAS** Sede SIDERNO (RC) Codice fiscale XXXXXXXX - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di DIRITTO DEL CONCEDENTE Per la quota di 1/1
2. Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO Denominazione o ragione sociale **SOCIETA' XXXXXXXXXXXX SRL** Sede SIDERNO (RC) Codice fiscale XXXXXXXX Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' SUPERFICIARIA Per la quota di 1/1

LA YYY SPA E LA IQERA ITALIA SPA QUALE SUA MANDATARIA CON RAPPRESENTANZA HA NOTIFICATO IN DATA 06/13.10/15.12.2021 ATTO DI PRECETTO, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 679.028,26 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO. LA XXXXXXXXXXXXC. S.A.S. RISULTA PROPRIETARIO DEL SUOLO DEI TERRENI AL FG.32 PART. 155 - 436 - 592.

NOTA PRESENTE NELLA RELAZIONE NOTARILE PRODOTTA DA PARTE PROCEDENTE



- **ISPEZIONE RELATIVA ALLE PARTICELLE 155_436_592 (ora 646)**

L'ispezione relativa alle particelle 155_436_592 del foglio 32, intestate alla società XXXXXXXXXXXX& C. SAS e alla Società XXXXXXXXXXXX S.r.l. è completa e congruente con quanto riportato nella relazione notarile prodotta dalla parte procedente.

Le formalità presenti sono le seguenti:

1. TRASCRIZIONE del 20/05/2004 - Registro Particolare 6080 Registro Generale 8154

Pubblico ufficiale GIANNITTI ACHILLE **Repertorio 22185 del 27/04/2004**

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Nota disponibile in formato elettronico

NOTA PRESENTE NELLA RELAZIONE NOTARILE PRODOTTA DA PARTE PROCEDENTE

2. ISCRIZIONE del 03/12/2004 - Registro Particolare 6465 Registro Generale 22659

Pubblico ufficiale GIANNITTI ACHILLE **Repertorio 25463 del 29/11/2004**

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 485 del 01/03/2005 (EROGAZIONE PARZIALE)

2. Annotazione n. 2839 del 19/10/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)

3. Annotazione n. 3330 del 19/12/2007 (EROGAZIONE A SALDO)

NOTA PRESENTE NELLA RELAZIONE NOTARILE PRODOTTA DA PARTE PROCEDENTE

3. TRASCRIZIONE del 25/01/2022 - Registro Particolare 910 Registro Generale 1059

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LOCRI - UNEP Repertorio 1447 del 29/12/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

NOTA PRESENTE NELLA RELAZIONE NOTARILE PRODOTTA DA PARTE PROCEDENTE



- **ISPEZIONE RELATIVA ALLA PARTICELLA 646 DEL FOGLIO 32, DERIVATA DALLE 155_436_592**

La ricerca ipocatastale per la particella 646 (derivata dalle precedenti 155, 592 e 436) completa di tutti i subalterni, Intestata alle ditte:

1. **XXXXXXXXXX& C. S.A.S.** (CF XXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di Proprietà per l'area;
2. **SOCIETA' XXXXXXXXXXX S.R.L** (CF XXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di Proprietà superficaria per 1/1;

Risulta carente di alcune formalità, tra cui quella relativa alla procedura oggetto della presente relazione e cioè RISULTA MANCANTE IL RIFERIMENTO ALLA PROCEDURA ESECUTIVA 01/2022:

TRASCRIZIONE del 25/01/2022 - Registro Particolare 910 Registro Generale 1059 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LOCRI - UNEP Repertorio 1447 del 29/12/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI sopra riportata al punto 5 delle note relative alla p.lla 561 sub 1.

Le formalità presenti per la particella 646 sono le seguenti:

Dati della richiesta Immobile :

Comune di SIDERNO (RC)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 32 - Particella 646 - Subalterno 2

Foglio : 32 - Particella 646 - Subalterno 4

Foglio : 32 - Particella 646 - Subalterno 5

Foglio : 32 - Particella 646 - Subalterno 6

Foglio : 32 - Particella 646 - Subalterno 7

Foglio : 32 - Particella 646 - Subalterno 8

Foglio : 32 - Particella 646 - Subalterno 9

Foglio : 32 - Particella 646 - Subalterno 12

Periodo da ispezionare: dal 01/09/2002 al 01/09/2022

1. **TRASCRIZIONE del 11/11/2010 - Registro Particolare 14852 Registro Generale 21785 Pubblico ufficiale TRIBUNALE MISURE DI PREVENZIONE Repertorio 281/2010 del 10/11/2010 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO SEQUESTRO N. 36/10**
Nota disponibile in formato elettronico



Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 144 del 01/02/2011 (DECRETO DISSEQUESTRO PARZIALE N. 120/10 MOD PT)
2. Annotazione n. 194 del 08/02/2011 (DECRETO DISSEQUESTRO PARZIALE N. 126/10 MOD PT)
3. Annotazione n. 368 del 25/02/2011 (DECRETO DISSEQUESTRO PARZIALE N. 131/10 MOD PT)
4. Annotazione n. 376 del 28/02/2011 (DECRETO DISSEQUESTRO PARZIALE N. 129/10 MOD PT)
5. Annotazione n. 950 del 03/05/2011 (DECRETO DISSEQUESTRO PARZIALE N. 14/11 MOD PT)
6. Annotazione n. 951 del 03/05/2011 (DECRETO DISSEQUESTRO PARZIALE N. 710/10 ESEC PT)
7. Annotazione n. 954 del 03/05/2011 (DECRETO DISSEQUESTRO PARZIALE N. 20/11 MOD PT)
8. Annotazione n. 955 del 03/05/2011 (DECRETO DISSEQUESTRO N. 12/11 MOD PT)
9. Annotazione n. 956 del 03/05/2011 (DECRETO DISSEQUESTRO PARZIALE N. 7/11 MOD PT)
10. Annotazione n. 968 del 04/05/2011 (DECRETO DISSEQUESTRO PARZIALE N. 29/11 MOD PT)
11. Annotazione n. 1033 del 11/05/2011 (DECRETO DISSEQUESTRO PARZIALE N. 6/11 MOD PT)
12. Annotazione n. 1232 del 26/07/2012 (DECRETO DISSEQUESTRO PARZIALE N. 3/11 MOD PT)
13. Annotazione n. 1233 del 26/07/2012 (DECRETO DISSEQUESTRO PARZIALE N. 2/11 MOD PT)
14. Annotazione n. 1619 del 13/09/2012 (DECRETO DISSEQUESTRO N. 98/12 PROVV)

NOTA PRESENTE NELLA RELAZIONE NOTARILE PRODOTTA DA PARTE PROCEDENTE

2. ISCRIZIONE del 08/06/2011 - Registro Particolare 2319 Registro Generale 11578 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI RAGUSA Repertorio 536/2011 del 18/04/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 538 del 12/04/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)

NOTA NON PRESENTE NELLA RELAZIONE NOTARILE PRODOTTA DA PARTE PROCEDENTE

3. **ISCRIZIONE del 26/02/2013 - Registro Particolare 311 Registro Generale 3503 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 372/2013 del 23/01/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico**

NOTA PRESENTE NELLA RELAZIONE NOTARILE PRODOTTA DA PARTE PROCEDENTE

4. ISCRIZIONE del 26/04/2013 - Registro Particolare 637 Registro Generale 7953 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1050 del 28/01/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 168 del 16/02/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE)

NOTA NON PRESENTE NELLA RELAZIONE NOTARILE PRODOTTA DA PARTE PROCEDENTE



RISULTA MANCANTE IL RIFERIMENTO ALLA PROCEDURA ESECUTIVA 01/2022:

TRASCRIZIONE del 25/01/2022 - Registro Particolare 910 Registro Generale 1059 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LOCRI - UNEP Repertorio 1447 del 29/12/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI sopra riportata al punto 5 delle note relative alla p.lla 561 sub 1.

Come è già stato riportato in precedenza, dall'indagine catastale risulta che **le particelle 155 e 592 sono state soppresse per generare la particella 436, che è stata a sua volta, in seguito, soppressa per generare l'attuale particella 646.**

Di conseguenza l'attuale bene oggetto di pignoramento risulta essere il fabbricato censito alla particella 646 e non più i terreni sui quali questo è stato realizzato, e cioè le originarie particelle 155, 592 e 436. Tale situazione può facilmente verificarsi nelle allegate visure storiche catastali delle particelle suddette.

L'incongruenza riscontrata nell'atto di pignoramento rispetto all'attuale definizione catastale ed ipocatastale dei beni consiste nel fatto che **nell'atto di pignoramento vengono riportate le originarie particelle del catasto terreni (155, 592, 436) sulle quali è stato realizzato l'attuale fabbricato censito alla particella 646 (censito al catasto fabbricati), realizzazione ormai avvenuta da anni.** La relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio quindi dovrà analizzare, come beni oggetto di pignoramento, LA PARTICELLA 561, SUB 1 e LA PARTICELLA 646 SUB 2,3,4,5,6,7,8,9,12,13 in quanto derivata dalle particelle citate nell'atto di pignoramento immobiliare.

Si segnala, inoltre, un'ulteriore incongruenza tra la situazione catastale e l'atto di pignoramento immobiliare.

L'incongruenza rilevata consiste nel fatto che **nell'atto di pignoramento la descrizione del bene pignorato particella 561_sub 1 cita il parcheggio a servizio del bene ma formalmente il parcheggio è catastalmente censito ad una particella diversa da quella del fabbricato e cioè alla particella 483 del foglio 32 che non risulta nè nell'atto di pignoramento nè nella relazione notarile depositata dalla parte procedente.**

L'atto di pignoramento immobiliare descrive il bene come di seguito:

"A) di proprietà della società XXXXXXXXXXXX& C. S.A.S.: complesso edilizio ad uso commerciale, costituito da un edificio a due elevazioni fuori terra, oltre piano interrato, con circostante area destinata alla viabilità ad al parcheggio, il tutto censito in N.C.E.U. del comune di Siderno come segue:

foglio 32, mappale 561, sub 1, corso Garibaldi Giuseppe, piano T-1-S1 categoria D8.



Si può facilmente riscontrare come l'atto di pignoramento descriva la particella 561_sub 1 comprendendo anche il parcheggio esterno ma la particella 483 che individua catastalmente il parcheggio manca completamente da tutti gli atti depositati.

SEZIONE ALLEGATI DI RIFERIMENTO:

ALLEGATI_1: DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE:

ISPEZIONE IPOTECARIA dal 01/09/2002 al 01/09/2022

1_1) ISPEZIONE IPOTECARIA fg 32_P.LLA 561_sub 1

1_1_a) TRASCRIZIONE del 25/01/2022 - Registro Particolare 910 Registro Generale 1059

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LOCRI - UNEP Repertorio 1447 del 29/12/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

1_2) ISPEZIONE IPOTECARIA fg 32 P.LLA 646_sub 2

1_3) ISPEZIONE IPOTECARIA fg 32 P.LLA 646_sub 3

1_4) ISPEZIONE IPOTECARIA fg 32 P.LLA 646_sub 4

1_5) ISPEZIONE IPOTECARIA fg 32 P.LLA 646_sub 5

1_6) ISPEZIONE IPOTECARIA fg 32 P.LLA 646_sub 6

1_7) ISPEZIONE IPOTECARIA fg 32 P.LLA 646_sub 7

1_8) ISPEZIONE IPOTECARIA fg 32 P.LLA 646_sub 8

1_9) ISPEZIONE IPOTECARIA fg 32 P.LLA 646_sub 9

1_10) ISPEZIONE IPOTECARIA fg 32 P.LLA 646_sub 12

1_11) ISPEZIONE IPOTECARIA fg 32 P.LLA 646_sub 13

QUESITO b) descriva compiutamente gli immobili pignorati, **allegando altresì idonea documentazione fotografica**, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

b_1 - UBICAZIONE ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO E PREVISIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

I beni oggetto della presente relazione sono ubicati all'interno del Comune di Siderno, nella parte completamente urbanizzata del centro cittadino, precisamente tra la via Cesare Battisti, la via Zara, e il Corso Garibaldi.

Il Piano Strutturale Comunale del Comune di Siderno, adottato con Deliberazione n.125 del 22 luglio 2021, classifica la zona interessata dai fabbricati in oggetto come **zona B1(tessuti**



di valorizzazione dell'impianto urbano novecentesco), disciplinata dall'art. 43 del Regolamento Edilizio Urbano di seguito riportato:

Art. 43

I Tessuti novecenteschi di valorizzazione dell'impianto urbano (B1)

1. *Comprendono le aree di formazione novecentesca della "Marina", strutturata intorno ai tracciati di Corso della Repubblica e Corso Garibaldi, e dei tessuti lineari di Siderno Superiore, costruite fra la fine del XIX secolo e la prima metà del XX secolo.*

Si riconoscono edifici di minore interesse storico ma di forte valore testimoniale e culturale e un impianto urbano regolare.

2. *Il REU propone il sostanziale mantenimento dei pesi insediativi attuali e l'adeguamento della dotazione dei servizi pubblici con l'obiettivo di favorire diverse destinazioni d'uso attraverso l'incentivazione di interventi di miglioramento qualitativo dell'edilizia esistente e cambi di destinazione d'uso desuete tramite misure di compensazione al fine di migliorare la qualità funzionale e formale.*

3. *Tale zona rappresenta il nuovo "cuore" dell'insediamento, da valorizzare per favorire diverse destinazioni d'uso). Se compatibili con la residenza, si prevede di "specializzare" a destinazioni d'uso diversificate ((turistiche, commerciali, terziarie, ecc.) il 35% della Sul (esistente o di previsione).*

Prescrizioni sugli interventi edilizi

4. *Sono ammessi interventi di manutenzione (MO e MS), ristrutturazione edilizia (RED), restauro e risanamento conservativo (RC), ampliamento (AM), demolizione (D) e nuova costruzione (NC)*

5. *Gli interventi di Nuova Costruzione (NC) su lotti liberi e l'ampliamento degli edifici esistenti potranno avvenire alle seguenti condizioni: Iuf (Indice utilizzazione fondiaria) 0,80 mq/mq Hm (Altezza massima) 10,50 m N (Numero piani) 3 Lm (Lotto minimo d'intervento) 600 mq Dc (Distanza dai confini) 5,00 ml Df (Distanza tra i fronti) 10,00 ml*

6. *Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione è comunque obbligatorio, ove possibile, imporre allineamenti, in altezza e in aggetto, con gli edifici adiacenti con l'intento di migliorare la viabilità e uniformare i fronti.*

La conseguente ricostruzione sarà ammessa alle condizioni più favorevoli tra:

- a) il mantenimento dell'attuale ingombro a terra dei volumi e delle sagome esistenti;*
- b) il mantenimento dell'attuale ingombro a terra, e indici di zona come indicato nella tabella.*

Definizione delle destinazioni d'uso associate

7. *Privilegiando l'uso misto (il 35% ove compatibile con la residenza), sono consentite:*

- destinazioni d'uso residenziale, turistico ricettiva e direzionale, sanitario (art. 34) con esclusione di autorimesse e autosilo pubblici o di uso pubblico (comma 3. h)*
- destinazioni d'uso commerciale e produttivo (art. 35) con esclusione di grandi strutture di vendita (comma 1.D)*
- destinazioni d'uso per servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale (art. 37) per quanto compatibili con il tessuto consolidato, con esclusione delle attrezzature cimiteriali (comma 2).*



b_2 - DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI:

RISCONTRO NELLE SEZIONI:

- **ALLEGATI 1 - 2: DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE E CATASTALE**
- **ALLEGATI 4: OPERAZIONI PERITALI**
- **ALLEGATI 7: RILIEVI PLANIMETRICI**

A) IMMOBILE CENSITO ALLA PARTICELLA 561 SUB 1 DEL FOGLIO 32

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/03/2022

Dati identificativi: Comune di SIDERNO (I725) (RC)

Foglio 32 Particella 561 Subalterno 1

Busta mod.58: 27210

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SIDERNO (I725) (RC)

Foglio 32 Particella 153_ Foglio 32 Particella 476

Classamento:

Rendita: Euro 50.096,32

Categoria D/8a)

Indirizzo: CORSO GIUSEPPE GARIBALDI n. SNC Piano S1 - T-1

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXX& C. S.A.S. (CF XXXXXXXX)

Sede in SIDERNO (RC)

Diritto di: Proprietà

L'immobile è ubicato sul centrale e principale Corso Garibaldi, dal quale si accede all'ampio parcheggio, di circa 2000,00 mq, a servizio delle attività commerciali e consiste in un fabbricato adibito a centro commerciale definito "I PORTICI".

Come già esposto in precedenza si segnala che **nell'atto di pignoramento la descrizione del bene pignorato, particella 561_sub 1, cita il parcheggio a servizio del bene ma formalmente il parcheggio è catastalmente censito ad una particella diversa da quella del fabbricato, e cioè alla particella 483 del foglio 32, che non risulta nè nell'atto di pignoramento nè nella relazione notarile depositata dalla parte procedente.**



L'atto di pignoramento immobiliare descrive il bene come di seguito:

"A) di proprietà della società XXXXXXXXXXXX& C. S.A.S.: complesso edilizio ad uso commerciale, costituito da un edificio a due elevazioni fuori terra, oltre piano interrato, con circostante area destinata alla viabilità ad al parcheggio, il tutto censito in N.C.E.U. del comune di Siderno come segue:

foglio 32, mappale 561, sub 1, corso Garibaldi Giuseppe, piano T-1-S1 categoria D8."

Si può facilmente riscontrare come l'atto di pignoramento descriva la particella 561_sub 1 comprendendo anche il parcheggio esterno ma la particella 483 che individua catastalmente il parcheggio manca completamente da tutti gli atti depositati. **Il parcheggio, censito con altra particella come sopra esposto, non rientra, quindi, nella valutazione del bene.**

Il fabbricato, con struttura in cemento armato e tamponature in laterizio, si compone di due piani fuori terra (piano terra e piano primo), più piano interrato, la copertura è in parte rappresentata da un lastrico solare, su cui sono alloggiati vani tecnici e componenti impiantistiche, ed in parte risulta coperto con struttura metallica ad unica falda inclinata. I livelli del fabbricato sono collegati verticalmente da n. 5 corpi scala, anch'essi in cemento armato e da n. 3 ascensori, il secondo livello è servito, oltre che dai corpi scala predetti, da altri due corpi scala esterni con struttura metallica, uno sulla via Cesare Battisti e uno sulla via Giuseppe Garibaldi, ai quali si accede direttamente dai marciapiedi al piano terra, come vie di fuga per il piano stesso.

Lo stato conservativo del fabbricato è in generale sufficiente, sebbene si riscontrino diverse porzioni affette da importanti patologie infiltrative che hanno aggredito gli elementi esposti agli agenti atmosferici come travi e sporti.

Gli elementi di finitura dei corpi scala si presentano corrosi e in fase di sfaldamento, patologia tipica del materiale utilizzato per il rivestimento di soglie, pedate e corrimano (pietra serena).

Dal punto di vista distributivo, l'intero fabbricato adibito a centro commerciale, **risulta censito al solo subalterno 1 della particella 561**, ma all'interno dell'immobile si trovano più locali adibiti a diverse funzioni, già attualmente in uso a differenti esercizi commerciali, di conseguenza si può affermare che l'immobile può essere, in futuro, diviso in più lotti di vendita, corrispondenti ai diversi locali funzionalmente indipendenti, senza snaturare quella che è l'attuale distribuzione planimetrica e funzionale, oltre che organizzativa, del bene stesso.



Tale considerazione può facilmente riscontrarsi negli allegati elaborati planimetrici, redatti dalla sottoscritta CTU, che riportano lo stato del bene nelle sue diverse componenti funzionali.

I CONFINI della particella 561_sub 1 del foglio 32 sono rappresentati a NORD dal parcheggio che serve il fabbricato (p.lla 483 al catasto terreni) e dalla particella 413; a SUD dalla via ZARA, ad EST dalla VIA CESARE BATTISTI e ad OVEST dal CORSO GARIBALDI.

IL PIANO INTERRATO risulta accessibile dal portico di ingresso al piano terra, attraverso i predetti collegamenti verticali, e possiede più collegamenti con i diversi corpi scala interni, funzionali alle attività collocate al piano stesso.

Proseguendo verso l'interno, una volta scesi dai corpi scala principali, il piano risulta servito da un ampio spazio distributivo con servizi igienici comuni e vani tecnici di controllo degli impianti, sul quale si aprono i locali destinati alle attività commerciali.

Centralmente si trova un vano di grandi dimensioni, attualmente regolarmente affittato all'attività "*Casa Convenienza*", tale vano centrale, servito da camerini e servizi igienici dedicati, è a sua volta collegato con un ampio deposito funzionale all'attività commerciale e risulta servito da un ulteriore spazio adibito a deposito di mq 56,00 esterno all'area destinata alla vendita.

Al piano interrato si trovano altri due vani, aperti sul disimpegno comune di accesso dal piano terra, precedentemente adibiti ad attività commerciali, che attualmente risultano occupati da merce di diverso genere ma non in affitto ad alcuna attività, anche questi vani, di dimensioni molto minori rispetto al vano centrale, sono muniti di servizi igienici con antibagno dedicati all'attività.

Al piano interrato si trovano, in posizione perimetrale, quindi posizionati sulla parte marginale della planimetria, lato Corso Garibaldi, alcuni spazi funzionalmente collegati alle attività collocate al piano terra: una porzione in uso all'attività "*Spesa Alimentare*" di cui ospita deposito di merce di vendita ed uffici, e una porzione in uso come laboratorio di pasticceria al bar posto al piano terra denominato "*Dolcesia*".

Il piano interrato si presenta rifinito con materiali di media qualità, compatibili con la tipologia di destinazione del bene. I pavimenti sono in mattonelle di ceramica del tipo comune di colore chiaro, i rivestimenti dei corpi scala, le soglie e le pedate sono in pietra serena, gli infissi e gli accessi ai locali commerciali sono in alluminio, le porte interne dei



servizi sono in legno tamburato chiaro e i servizi igienici sono composti con materiali di bassa qualità.

I servizi igienici comuni al piano interrato sono in stato di abbandono e risultano per la maggior parte inaccessibili e fuori uso.

Tutte le porte di collegamento tra spazi distributivi comuni e locali commerciali sono del tipo tagliafuoco, munite di maniglioni antipánico; alcune delle predette porte, da utilizzare in caso di incendio o pericolo, sono state trovate, in fase di sopralluogo da parte della sottoscritta CTU, sigillate con catene ed impossibili da aprire, contravvenendo a quelle che sono le regole e le norme di utilizzo del bene in caso di pericolo.

NEL DETTAGLIO LE SUPERFICI DEL PIANO INTERRATO DELLA PARTICELLA 561_SUB 1 SONO LE SEGUENTI:

SPAZI COMUNI:

- **(A)** SPAZIO DISTRIBUTIVO PRINCIPALE: MQ 168,00 (INGRESSO PRINCIPALE LATO NORD)
- SERVIZI IGIENICI COMUNI: MQ 29,00
- VANO TECNICO LOCALE CONTATORI: MQ 26,50
- VANO TECNICO IMPIANTI: MQ 58,00
- SPAZI DISTRIBUTIVI CORPI SCALA LATERALI E DI SERVIZIO:
 - (B)** MQ 59,00 (lato via Zara)
 - (C)** MQ 37,00 (lato Corso Garibaldi)
 - (D)** MQ 45,00 (lato via Battisti)

ATTIVITA' COMMERCIALI E SPAZI DI SERVIZIO:

_ 1) ATTIVITA' COMMERCIALE "CASA CONVENIENZA":

- LOCALE PRINCIPALE (SPAZIO VENDITA) MQ 931,00
- SERVIZI IGIENICI DEDICATI MQ 6,90
- DEPOSITO COLLEGATO AL LOCALE PRINCIPALE MQ 172,00
- DEPOSITO ESTERNO AL LOCALE PRINCIPALE MQ 56,00

_ 2) ATTIVITA' COMMERCIALE LATO CORSO GARIBALDI:

- LOCALE PRINCIPALE MQ 69,00
- WC MQ 4,50

_ 3) ATTIVITA' COMMERCIALE LATO VIA C. BATTISTI:

- LOCALE PRINCIPALE MQ 219,00
- WC MQ 6,90



_ 4) PORZIONE IN USO ALL'ATTIVITA' "SPESA ALIMENTARE":

- UFFICI MQ 63,00 (n. 3 uffici mq 15,40 - mq 19,00 - mq 7,60 _ locale wc mq 6,20_ corridoio mq 14,70)
- DEPOSITO MQ 176,00

_ 5) PORZIONE IN USO ALL'ATTIVITA' "DOLCESIA":

- LABORATORIO MQ 89,00
- DEPOSITO MQ 25,40
- WC MQ 1,70

**DAL RILIEVO METRICO EFFETTUATO LA SUPERFICIE LORDA
DELL'INTERO PIANO INTERRATO DELLA PARTICELLA 561 SUB 1 E' DI MQ 2.473,00**

IL PIANO TERRA è servito da un ampio portico di ingresso dal parcheggio privato ad uso pubblico con convenzione stipulata con il Comune di Siderno, che ha una superficie di circa 2000,00 mq, con accessi da Corso Garibaldi e via Cesare Battisti.

Il piano possiede più collegamenti verticali attraverso i diversi corpi scala interni.

Il portico funge da ampio filtro e spazio distributivo sul quale si aprono i locali destinati alle attività commerciali e i corpi scala che servono i diversi livelli.

Centralmente, come al piano interrato e al piano primo, si trova un vano di grandi dimensioni, servito da due porte di ingresso/uscita, attualmente regolarmente affittato all'attività "*Spesa Alimentare*", tale vano centrale, servito da depositi, servizi igienici e spogliatoi per il personale ed un ufficio di piccole dimensioni, è collegato, tramite il corpo scala dal lato della via Zara, con un ampio deposito funzionale all'attività commerciale e allo spazio dedicato agli uffici che si trovano al piano interrato, come già descritto in precedenza. I predetti spazi a servizio dell'attività, si ribadisce, non sono collegati internamente all'attività commerciale, ma vi si accede tramite il corpo scala comune.

Il vano centrale comunica tramite le uscite di sicurezza con la parte posteriore prospiciente la via Zara, sulla quale si trova un'area di carico e scarico delle merci, esterna ma coperta con una tettoia in metallo e policarbonato. In tale area si trova anche un deposito merci servito da cancelli scorrevoli carrabili che servono gli accessi dalla via Zara e dalla via C. Battisti.



Al piano terra si trovano, altre due attività commerciali:

lato Corso Garibaldi, servito dal portico con ingresso ad angolo, l'attività di bar/pasticceria "DOLCESIA" che, oltre al vano principale di vendita e i servizi igienici dedicati, come già descritto, ha in uso anche una porzione al piano interrato, adibita a laboratorio di pasticceria. Tale porzione di servizio non è direttamente collegata internamente al vano commerciale al piano terra, ma alla stessa si accede tramite il corpo scala comune situato sul Corso Garibaldi.

Specularmente all'attività predetta, si trova in posizione d'angolo, ma prospiciente la via C. Battisti, un'altra attività commerciale di vendita tabacchi, valori bollati ed edicola, attualmente regolarmente affittata alla sig.ra RUGGERO MARIA. Anche questo vano adibito ad attività commerciale è munito di servizi igienici dedicati.

Il piano terra si presenta rifinito con materiali di media qualità, compatibili con la tipologia di utilizzo del bene. I pavimenti sono in mattonelle di ceramica del tipo comune di colore chiaro, i rivestimenti dei corpi scala, le soglie e le pedate sono in pietra serena, gli infissi e gli accessi ai locali commerciali sono in alluminio, le porte interne dei servizi sono in legno tamburato chiaro e i servizi igienici sono composti con materiali di bassa qualità.

NEL DETTAGLIO LE SUPERFICI DEL PIANO TERRA DELLA PARTICELLA 561_SUB 1 SONO LE SEGUENTI:

SPAZI COMUNI:

- PORTICO: MQ 497,00
- SPAZI DISTRIBUTIVI CORPI SCALA LATERALI E DI SERVIZIO:
 - (A)** CORPI SCALA CENTRALI LATO PORTICO: N.2 CORPI SCALA DA MQ 16,00
 - (B)** MQ 33,00 (lato via Zara)
 - (C)** MQ 18,00 (lato Corso Garibaldi)
 - (D)** MQ 18,00 (lato via Battisti)

ATTIVITA' COMMERCIALI E SPAZI DI SERVIZIO:

_ 4) ATTIVITA' COMMERCIALE "SPESA ALIMENTARE":

- LOCALE PRINCIPALE (SPAZIO VENDITA) MQ 1.560,00
- SERVIZI IGIENICI DEDICATI MQ 38,50
- UFFICIO MQ 15,00
- DEPOSITI MERCE MQ 14,00 + MQ 5,00 = MQ 19,00



- AREA CARICO/SCARICO ESTERNA MQ 41,00 SUPERFICIE CHIUSA + MQ 163,00 SUPERFICIE APERTA = MQ 204,00

_ 5) ATTIVITA' COMMERCIALE "DOLCESIA":

- LOCALE PRINCIPALE MQ 60,00
- WC MQ 2,70

_ 6) ATTIVITA' DI EDICOLA DI RUGGERO MARIA:

- LOCALE PRINCIPALE MQ 49,70
- WC MQ 6,40

DAL RILIEVO METRICO EFFETTUATO LA SUPERFICIE LORDA DEL PIANO TERRA DELLA PARTICELLA 561 SUB 1 E' DI:

- **MQ 2.007,00 DI SUPERFICIE COPERTA**
- **MQ 497,00 DI PORTICO**
- **MQ 204,00 DI AREA DI CARICO E SCARICO ESTERNA AGGIUNTIVA**

IL PIANO PRIMO ha accesso principale dai corpi scala centrali e dall'ascensore situati all'interno del portico al piano terra, e risulta, inoltre, servito dai due corpi scala secondari laterali, sulle vie Garibaldi e Battisti e da due corpi scala esterni aggiuntivi, che fungono sicuramente da vie di fuga per l'evacuazione del piano stesso e che, serviti da due uscite prospicienti la via Zara, conducono in modo diretto ed immediato al piano terra, sui marciapiedi laterali che costeggiano il fabbricato.

I corpi scala centrali e l'ascensore principale di accesso al piano conducono alla terrazza che serve l'ingresso all'attività commerciale posta al piano stesso.

Si fa presente che il piano, come da allegata planimetria catastale depositata presso i pubblici uffici, risulterebbe dover essere diviso in più unità a destinazione commerciale, alle quali si dovrebbe accedere da una lunga galleria distributiva centrale con accesso diretto dalla terrazza predetta.

In realtà il piano primo si trova quasi completamente privo di tramezzature interne, ad eccezione di quelle necessarie per la distribuzione interna dei servizi igienici e dei depositi, ed accoglie un'unica attività commerciale attualmente regolarmente affittata alla ditta individuale "YE LIANGFENG".



Il vano centrale, molto ampio ed adibito alla vendita, dotato di due varchi di ingresso/uscita, possiede due servizi igienici, due piccoli depositi ed un'ampia area adibita anch'essa a deposito nella parte di piano in cui la copertura risulta a falde, per tale ragione la porzione di piano si presenta con una copertura a spiovente che va riducendosi in altezza verso la parte finale del fabbricato, sul lato corto che costeggia la via Zara e sul quale sono posizionate le uscite di sicurezza verso i corpi scala esterni già descritti.

La porzione centrale del piano adibita alla vendita si presenta sgombra da tramezzature ed intervallata dalla sola maglia strutturale dei pilastri di dimensioni cm 44,00x95,00 circa.

Il piano primo si presenta rifinito con materiali di media qualità, compatibili con la tipologia di utilizzo del bene. I pavimenti sono in mattonelle di ceramica del tipo comune di colore chiaro, i rivestimenti dei corpi scala, le soglie e le pedate sono in pietra serena, gli infissi e gli accessi ai locali commerciali sono in alluminio, le porte interne dei servizi sono in legno tamburato chiaro e i servizi igienici sono composti con materiali di bassa qualità. Il solaio di copertura risulta controsoffittato con pannelli grigliati per la canalizzazione degli impianti e l'alloggio dell'illuminazione.

Durante la fase di sopralluogo si sono riscontrate patologie infiltrative in diversi punti della controsoffittatura, soprattutto in corrispondenza della porzione con copertura a falda inclinata, tale situazione è sicuramente dovuta alle condizioni manutentive del lastrico solare di copertura che presenta uno strato superficiale corrosivo e lesionato che si descriverà nel prossimo paragrafo dedicato al piano secondo.

NEL DETTAGLIO LE SUPERFICI DEL PIANO PRIMO DELLA PARTICELLA 561_SUB 1 SONO LE SEGUENTI:

SPAZI COMUNI:

- **TERRAZZA:** MQ 440,00
- SPAZI DISTRIBUTIVI CORPI SCALA LATERALI E DI SERVIZIO:
 - (A) CORPI SCALA CENTRALI LATO TERRAZZA: N.2 CORPI SCALA DA MQ 16,00
 - (C) MQ 33,00 (lato Corso Garibaldi))
 - (D) MQ 55,00 (lato via Battisti)

ATTIVITA' COMMERCIALI E SPAZI DI SERVIZIO:

_ 4) ATTIVITA' COMMERCIALE "YE LIANGFENG":

- LOCALE PRINCIPALE (SPAZIO VENDITA) MQ 1.300,00



- SERVIZI IGIENICI DEDICATI MQ 24,00
- DEPOSITI MERCE MQ 5,00 + MQ 4,00 + MQ 12,00 + MQ 280,00 = MQ 301,00

DAL RILIEVO METRICO EFFETTUATO LA SUPERFICIE LORDA DEL PIANO PRIMO DELLA PARTICELLA 561 SUB 1 E' DI MQ 1.950,00 DI SUPERFICIE COPERTA E MQ 440,00 DI TERRAZZA

IL PIANO SECONDO _ LASTRICO SOLARE DI COPERTURA ha accesso da un corpo scala esterno che dalla terrazza del piano primo porta sulla parte laterale del lastrico solare di copertura dal lato della via Cesare Battisti.

Il lastrico solare si presenta in parte libero e in parte occupato dagli elementi degli impianti di condizionamento delle unità sottostanti, come si può riscontrare dall'allegato rilievo fotografico. Sul lastrico solare si trovano anche gli abbaini dei corpi scala e i vani tecnici degli ascensori. Il lastrico solare non si presenta in buone condizioni di manutenzione del manto protettivo, la guaina bituminosa protettiva infatti risulta non aderente al solaio di copertura, lesionata, rigonfia e corrosa sulla maggior parte della superficie, questa condizione determina importanti infiltrazioni in più punti del piano sottostante, poichè l'acqua piovana riesce ad infiltrarsi nei punti in cui la guaina risulta deteriorata raggiungendo lo strato inferiore che invece dovrebbe essere ben isolato e protetto.

DAL RILIEVO METRICO EFFETTUATO LA SUPERFICIE DEL LASTRICO SOLARE DI COPERTURA DELLA PARTICELLA 561 SUB 1 E' DI MQ 1.300,00 (ESCLUSI ABBAINI)

RISCONTRO NELLE SEZIONI:

ALLEGATI 4: OPERAZIONI PERITALI

ALLEGATI 7: RILIEVI PLANIMETRICI



B) IMMOBILE CENSITO ALLA PARTICELLA 646 DEL FOGLIO 32

(immobile edificato sulle particelle 155-436-592 del Catasto Terreni)

L'immobile è ubicato sulla via Cesare Battisti, e consiste in un fabbricato adibito a centro commerciale a quattro piani fuori terra più piano interrato.

Il fabbricato, con struttura in parte in cemento armato e in parte in profilati in acciaio, si compone di un piano interrato destinato a parcheggio interno, piano terra e piano primo destinati ad accogliere le attività commerciali e locali accessori, piano secondo e piano terzo destinati a parcheggio interno, la copertura si compone di struttura metallica a due falde inclinate.

I livelli del fabbricato sono collegati verticalmente da n. 2 corpi scala, anch'essi in cemento armato e da n. 2 ascensori, i livelli destinati a parcheggio sono serviti inoltre da due ampie rampe carrabili, una rampa, con imbocco dalla via Cesare Battisti, porta al piano secondo e terzo destinati a parcheggio, e una rampa dalla strada privata a Nord del fabbricato, perpendicolare alla via C. Battisti, porta al piano interrato del fabbricato, anch'esso destinato a parcheggio.

L'immobile si presenta rifinito esternamente in parte con intonaco e in parte con rivestimento in pannellature metalliche modulari, tipo schermatura, che ne conservano gli elementi in facciata. Il piano terra possiede una zoccolatura marmorea che corre lungo il perimetro come basamento a protezione dell'attacco a terra delle facciate, e tutte le vetrine al piano terra sono dotate di soglie, spallette e architravi in marmo.

Lo stato conservativo del fabbricato è in generale buono, sebbene si riscontri un generale stato di abbandono in tutto il fabbricato, escluso il solo piano terra che ha destinazione commerciale e risulta utilizzato quotidianamente.

Gli elementi di finitura dei corpi scala e degli infissi sono in un normale stato di conservazione considerando il rivestimento di soglie, pedate e corrimano in marmo di colore giallo che presenta le patologie tipiche dell'usura e del passare del tempo, ma non di grave entità.

In alcuni punti, si sono riscontrate delle importanti infiltrazioni nei solai di interpiano probabilmente dovute alla mancata manutenzione degli impianti o a delle perdite dai piani superiori. Un'altra condizione ricorrente, soprattutto nella zona delle rampe carrabili, è il deterioramento dell'intonaco nelle parti esposte agli agenti atmosferici, tali porzioni di intonaco risultano distaccate e ammalorate. Le patologie riscontrate sono dovute



principalmente allo stato di abbandono del bene, che risulta per gran parte utilizzato come deposito di merce, privo di opere manutentive.

Dal **punto di vista distributivo**, l'intero fabbricato adibito a centro commerciale e parcheggio, **risulta censito ai subalterni 1_2_3_4_5_6_7_8_9_12_13**.

I SUBALTERNI 1_2_3 sono corrispondenti alle parti comuni e di servizio del fabbricato:

- **SUB 1_CABINA ENEL**
- **SUB 2_ LOCALE DI RISERVA E GRUPPO SPINTA ANTINCENDIO**
- **SUB 3_BCNC (RAMPA, CORPI SCALA E PORTICO AL PIANO TERRA)**

I suddetti subalterni, essendo locali al servizio dell'intero fabbricato e quindi di tutti gli altri subalterni indipendentemente definiti, non potranno rappresentare dei singoli lotti di vendita, ma saranno beni comuni delle diverse unità immobiliari indipendenti.

I SUBALTERNI 4_5_6_7_8_9_13 risultano come locali indipendenti già attualmente in uso a differenti esercizi commerciali, di conseguenza si può affermare che possono costituire lotti di vendita, corrispondenti ai diversi locali funzionalmente indipendenti, senza snaturare quella che è l'attuale distribuzione planimetrica e funzionale, oltre che organizzativa, del bene stesso.

IL SUBALTERNO 12 individua diverse porzioni del fabbricato, su differenti livelli: la rampa di accesso carrabile da via Cesare Battisti al piano terra, i parcheggi posti al piano interrato, secondo e terzo, il piano primo a destinazione commerciale. Le porzioni predette verranno dettagliatamente descritte in seguito.

I CONFINI della particella 646 del foglio 32 sono rappresentati a NORD da una strada privata che collega trasversalmente la via Cesare Battisti alla Strada Statale 106; a SUD dalla via ZARA, ad EST dalla particella 158 dello stesso foglio di mappa catastale e ad OVEST dalla VIA CESARE BATTISTI.

LA CONDIZIONE E I RELATIVI DATI DEL BENE NON SONO COERENTI CON QUANTO RIPORTATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO. COME GIA' RIPORTATO IN PRECEDENZA, NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO VENGONO RIPORTATE LE PARTICELLE 155_436 E 592 DEL CATASTO TERRENI, PARTICELLE SUELLE QUALI E' STATO REALIZZATO IL FABBRICATO CENSITO ALLA PARTICELLA 646 DEL CATASTO FABBRICATI.



DESCRIZIONE DEI SUBALTERNI DELLA PARTICELLA 646 DEL FOGLIO 32

• FOGLIO 32 PARTICELLA 646 SUBALTERNO 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SIDERNO (I725) (RC) Foglio 32 Particella 646

Classamento:

Rendita: Euro 414,00

Categoria D/1a)

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano S1

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXX& C. S.A.S. (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' per l'area
2. SOCIETA' XXXXXXXXXX S.R.L (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1

IL SUBALTERNO 2 della particella 646 ospita il locale della riserva e gruppo spinta antincendio, locale a servizio dell'intero immobile per la sicurezza dello stabile. Il locale è situato al piano interrato e vi si accede, attraverso una porta tagliafuoco con maniglione antipanico, da un disimpegno del corpo scala centrale.

Essendo un locale tecnico è occupato esclusivamente dalla vasca di riserva idrica e dall'impianto antincendio, il locale è rifinito grossolanamente e con materiali di bassa qualità ma adatti alla tipologia di ambiente cui sono destinati.

IL RILIEVO PLANIMETRICO DEL LOCALE RISUTA CONFORME ALLA PLANIMETRIA CATASTALE DEPOSITATA.

• FOGLIO 32 PARTICELLA 646 SUBALTERNO 3

Per il sub 3 non esiste visura e planimetria catastale perchè trattasi di BENE COMUNE NON CENSIBILE che individua il portico di ingresso al piano terra, una delle rampe di accesso carrabile (il fabbricato ne possiede due, l'altra è censita al sub 12) che dal piano della strada privata che costeggia il fabbricato in direzione monte-mare conduce al parcheggio al piano interrato, e dai due corpi scala dell'immobile.

Il subalterno 3 individua dei beni comuni a tutti i subalterni del fabbricato, individuando i punti di accesso e di risalita del fabbricato stesso.



• **FOGLIO 32 PARTICELLA 646 SUBALTERNO 4**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SIDERNO (I725) (RC) Foglio 32 Particella 646

Classamento:

Rendita: Euro 1.687,27

Categoria C/1a), Classe 7, Consistenza 90 m2

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 104 m2

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXX& C. S.A.S. (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' per l'area
2. SOCIETA' XXXXXXXXXX S.R.L (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1

IL SUBALTERNO 4 della particella 646 è un locale situato al piano terra destinato ad attività commerciale con accesso dalla galleria centrale interna di distribuzione, ha una superficie lorda di mq 104,00 ed è composto da un locale adibito alla vendita, un ripostiglio e un servizio igienico con bagno ed antibagno. Il locale ha un'altezza di ml 3,40 ed è dotato di tre ampie vetrine sul prospetto EST del fabbricato. Il locale è diviso tramite tramezzature in cartongesso secondo le esigenze funzionali dell'attività, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica di colore chiaro di tipo economico, gli infissi esterni e le vetrine interne sono in alluminio e le porte interne sono in legno tamburato di colore chiaro. L'ambiente è illuminato tramite faretti ad incasso e strip led a scomparsa.

IL RILIEVO PLANIMETRICO DEL LOCALE RISUTA CONFORME ALLA PLANIMETRIA CATASTALE DEPOSITATA.

Per quanto concerne l'attuale destinazione, il locale è in uso all'attività commerciale "PETIT", che però non possiede alcun titolo per la detenzione del locale stesso, l'occupazione risulta priva di regolare contratto di affitto.

• **FOGLIO 32 PARTICELLA 646 SUBALTERNO 5**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SIDERNO (I725) (RC) Foglio 32 Particella 646

Classamento:

Rendita: Euro 1.556,03 Categoria C/1a), Classe 7,

Consistenza 83 m2



Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 86 m2

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXX& C. S.A.S. (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' per l'area
2. SOCIETA' XXXXXXXXXXXX S.R.L (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1

IL SUBALTERNO 5 della particella 646 è un locale situato al piano terra destinato ad attività commerciale con accesso dalla galleria centrale interna di distribuzione, ha una superficie lorda di mq 86,00 ed è composto da un locale adibito alla vendita, un ampio ripostiglio collocato sul retro del locale, nella parte più interna, e due servizi igienici di cui uno con antibagno. Il locale principale ha un'altezza di ml 3,78, mentre i servizi hanno un'altezza di ml 3,40, il locale non possiede aperture verso l'esterno del fabbricato, ma è intercluso tra il sub 4 ed il sub 6. Il locale è diviso tramite tramezzature in cartongesso secondo le esigenze funzionali dell'attività, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica di colore chiaro di tipo economico, le vetrine interne sono in alluminio e le porte interne sono in legno tamburato di colore chiaro. L'ambiente è illuminato tramite faretti ad incasso.

IL RILIEVO PLANIMETRICO DEL LOCALE RISULTA CONFORME ALLA PLANIMETRIA CATASTALE DEPOSITATA.

Per quanto concerne l'attuale destinazione, il locale è in uso come deposito merci all'attività commerciale "PETIT", che però non possiede alcun titolo per la detenzione del locale stesso, l'occupazione risulta priva di regolare contratto di affitto.

• FOGLIO 32 PARTICELLA 646 SUBALTERNO 6

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SIDERNO (I725) (RC) Foglio 32 Particella 646

Classamento:

Rendita: Euro 1.312,32

Categoria C/1a), Classe 7,

Consistenza 70 m2 Foglio 32

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 71 m2



Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXX& C. S.A.S. (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' per l'area
2. SOCIETA' XXXXXXXXXXXX S.R.L (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1

IL SUBALTERNO 6 della particella 646 è un locale situato al piano terra destinato ad attività commerciale con accesso dalla galleria centrale interna di distribuzione, ha una superficie lorda di mq 71,00 ed è composto da un locale adibito alla vendita, un ripostiglio e un servizio igienico con bagno ed antibagno. Il locale ha un'altezza di ml 3,40 e non è dotato di aperture verso l'esterno perchè risulta intercluso tra il sub 5 ed il sub 7. Il locale è diviso tramite tramezzature in cartongesso secondo le esigenze funzionali dell'attività, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica di colore chiaro di tipo economico, le vetrine interne sono in alluminio e le porte interne sono in legno tamburato di colore chiaro. L'ambiente è illuminato tramite faretti ad incasso e sospensioni.

IL RILIEVO PLANIMETRICO DEL LOCALE RISUTA CONFORME ALLA PLANIMETRIA CATASTALE DEPOSITATA.

Per quanto concerne l'attuale destinazione, il locale è in uso come deposito dell'attività commerciale "PRESTILEO GIOCATTOLI", che però non possiede alcun titolo per la detenzione del locale stesso, l'occupazione risulta priva di regolare contratto di affitto.

• **FOGLIO 32 PARTICELLA 646 SUBALTERNO 7**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SIDERNO (I725) (RC) Foglio 32 Particella 646

Classamento:

Rendita: Euro 2.962,09

Categoria C/1a), Classe 7,

Consistenza 158 m2 Foglio 32

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 166 m2

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXX& C. S.A.S. (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' per l'area
2. SOCIETA' XXXXXXXXXXXX S.R.L (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1



IL SUBALTERNO 7 della particella 646 è un locale situato al piano terra destinato ad attività commerciale con accesso sia dall'esterno, sulla principale via Cesare Battisti, sia dalla galleria centrale interna di distribuzione (accesso attualmente non utilizzato perchè non funzionale all'attività commerciale presente). Il locale ha una superficie lorda di mq 166,00 ed è composto da un locale di ingresso/accoglienza, due uffici, un'ampia sala e un servizio igienico con bagno ed antibagno. Rispetto alla planimetria catastale il locale si compone anche di uno spazio adibito a deposito di mq 38,00 circa, ricavato nella porzione sottorampa, infatti ha un'altezza ridotta, non abitabile.

Il locale ha un'altezza di ml 3,40 ed è dotato di una vetrina prospiciente la via Cesare Battisti e di ampie vetrine all'interno, lungo la galleria. Il locale è diviso tramite tramezzature in cartongesso secondo le esigenze funzionali dell'attività, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica di colore chiaro di tipo economico, gli infissi esterni e le vetrine interne sono in alluminio e le porte interne sono in legno tamburato di colore chiaro. L'ambiente è illuminato tramite faretti ad incasso.

IL RILIEVO PLANIMETRICO DEL LOCALE RISULTA CONFORME ALLA PLANIMETRIA CATASTALE DEPOSITATA ECCETTO CHE PER LA PORZIONE ADIBITA A DEPOSITO PRECEDENTEMENTE DESCRITTA.

Per quanto concerne l'attuale destinazione, il locale è in uso all'attività commerciale "PRESTITO SI", della Società ALL COMUNICAZIONE S.R.L.S. che detiene l'immobile con regolare contratto di affitto.

• **FOGLIO 32 PARTICELLA 646 SUBALTERNO 8**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SIDERNO (I725) (RC) Foglio 32 Particella 646

Classamento: Rendita: Euro 262,46

Categoria C/1a), Classe 7,

Consistenza 14 m2

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 18 m2

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXX & C. S.A.S. (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprietà per l'area
2. SOCIETÀ XXXXXXXXXXXX S.R.L (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprietà superficaria per 1/1



IL SUBALTERNO 8 della particella 646 è un piccolo locale situato al piano terra destinato ad attività commerciale con accesso dall'esterno, dalla principale via Cesare Battisti. Il locale ha una superficie lorda di mq 18,00 ed è composto da un locale di ingresso e un servizio igienico con bagno ed antibagno.

Il locale ha un'altezza di ml 3,14 ed è diviso tramite tramezzature in cartongesso, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica di colore chiaro di tipo economico, l'infisso esterno di ingresso è in alluminio e le porte interne sono in legno tamburato di colore chiaro. L'ambiente è illuminato tramite plafoniere ad incasso.

IL RILIEVO PLANIMETRICO DEL LOCALE RISULTA CONFORME ALLA PLANIMETRIA CATASTALE DEPOSITATA.

Per quanto concerne l'attuale destinazione, il locale è in uso all'attività commerciale "PRESTITO SI", della Società ALL COMMUNICATION S.R.L.S. che detiene l'immobile con regolare contratto di affitto.

• **FOGLIO 32 PARTICELLA 646 SUBALTERNO 9**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SIDERNO (I725) (RC) Foglio 32 Particella 646

Classamento: Rendita: Euro 1.874,74

Categoria C/1a), Classe 7,

Consistenza 100 m2 Foglio 32

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 108 m2

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXX& C. S.A.S. (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' per l'area

2. SOCIETA' XXXXXXXXXXXX S.R.L (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' superficiaria per 1/1

IL SUBALTERNO 9 della particella 646 è un locale situato al piano terra destinato ad attività commerciale con accesso dalla galleria centrale interna di distribuzione, ha una superficie lorda di mq 108,00 ed è composto da un locale adibito alla vendita, due ripostigli e diversi spazi per camerini funzionali all'attività. Rispetto alla planimetria catastale il locale si compone anche di uno spazio adibito a deposito ricavato in un piccolo soppalco dotato di scala interna in metallo, infatti lo spazio deposito ha un'altezza ridotta, non abitabile. Il locale ha un'altezza di ml 3,40 ed è dotato di due ampie vetrine



prospicienti la strada privata che costeggia il fabbricato in direzione monte-mare lato Nord, di due ampie vetrine sul prospetto Est e di due ampie vetrine verso la galleria interna. Il locale è diviso tramite tramezzature in cartongesso secondo le esigenze funzionali dell'attività, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica di colore chiaro di tipo economico, gli infissi esterni e le vetrine interne sono in alluminio e le porte interne sono in legno tamburato di colore chiaro. L'ambiente è illuminato tramite faretti ad incasso e strip led a scomparsa.

IL RILIEVO PLANIMETRICO DEL LOCALE RISUTA CONFORME ALLA PLANIMETRIA CATASTALE DEPOSITATA AD ECCEZIONE DEL RIPOSTIGLIO RICAVATO NEL SOPPALCO PRECEDENTEMENTE DESCRITTO.

Per quanto concerne l'attuale destinazione, il locale è in uso all'attività commerciale "PETIT", che però non possiede alcun titolo per la detenzione del locale stesso, l'occupazione risulta priva di regolare contratto di affitto.

- **FOGLIO 32 PARTICELLA 646 SUBALTERNO 12**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SIDERNO (I725) (RC)

Foglio 32 Particella 646

Classamento:

Rendita: Euro 25.164,00

Categoria D/8a)

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano S1-1 - 2-3

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXX& C. S.A.S. (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' per l'area

2. SOCIETA' XXXXXXXXXXXX S.R.L (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' superficiaria per 1/1

IL SUBALTERNO 12 della particella 646 individua più porzioni del fabbricato, distribuite su differenti livelli, più precisamente:

- **Al piano interrato del fabbricato**, l'area destinata a parcheggio che occupa quasi tutta la superficie del piano, esclusi sistemi di risalita (sub 3), locale antincendio (sub 2) e cabina Enel (sub 1); Il piano risulta libero da divisioni interne, fatta eccezione per i muri che dividono il subalterno 12 dagli altri subalterni. L'area è occupata planimetricamente dal solo ingombro della maglia strutturale che consta di pilastri di



diverse dimensioni, come si può riscontrare nell'allegato rilievo planimetrico e dalla planimetria catastale. Il locale ha un'altezza di ml 2,78 e l'intradosso del solaio di interpiano è intervallato dalla nervatura delle travi e dalle tubazioni degli impianti. Al locale si accede da una rampa carrabile con accesso dalla strada privata che costeggia il fabbricato e che collega la via Cesare Battisti alla statale 106, e dal corpo scala con ascensore censito al sub 3. Il locale è interrato e presenta delle bocche di lupo di aerazione/illuminazione sul perimetro e ha un solo accesso diretto esterno dalla rampa carrabile. L'illuminazione artificiale è rappresentata da neon posizionati su linee elettrificate posizionate all'interno delle campate delle travi sul solaio di copertura. Le rifiniture sono di tipo economico, adatte al tipo di destinazione d'uso, si rilevano patologie infiltrative in alcuni punti dell'intradosso del solaio, che hanno determinato la presenza di muffe ed efflorescenze.

Per quanto concerne l'attuale destinazione, il locale non è utilizzato come parcheggio, destinazione catastale ammessa, ma risulta completamente saturo di merce di tipo alimentare, come si può facilmente riscontrare dall'allegato rilievo fotografico effettuato in fase di sopralluogo, il rilievo planimetrico dell'unità, infatti, è risultato particolarmente difficoltoso, considerato l'ingombro della merce depositata che occupa l'intera superficie del locale, sia in superficie che in altezza.

Tale condizione è stata segnalata al custode designato.

- **Al piano terra del fabbricato**, la porzione di rampa di accesso carrabile dalla via Cesare Battisti ai piani secondo e terzo destinati a parcheggio per le unità immobiliari che compongono l'edificio.
- **Al piano primo del fabbricato**, la porzione di rampa di accesso carrabile dalla via Cesare Battisti al piano primo, la porzione di piano destinata ad attività commerciale, una porzione che ospita i servizi igienici e la passerella in quota che collega il fabbricato censito alla particella 646 alla particella 561_sub 1.
 - **La porzione adibita ad attività commerciale** ha accesso dalle due scale comuni censite al sub 3, è divisa tramite tramezzature in cartongesso e pannelli modulari secondo le esigenze funzionali dell'attività che ha ospitato in precedenza, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica di colore chiaro di tipo economico, gli infissi esterni e le vetrine interne sono in alluminio e le porte interne sono in legno tamburato di colore chiaro. Perimetralmente l'ambiente è dotato di pannellature oscuranti, per cui non è possibile verificare lo stato degli infissi retrostanti, infatti il locale risulta completamente privo di luce naturale ma



è illuminato artificialmente tramite faretti orientabili posti su binari elettrificati. Il locale si presenta in condizioni di normale conservazione ma attualmente non è utilizzato come locale commerciale, destinazione catastale ammessa, ma risulta completamente saturo di merce di tipo alimentare, come si può facilmente riscontrare dall'allegato rilievo fotografico effettuato in fase di sopralluogo, il rilievo planimetrico dell'unità, infatti, è risultato particolarmente difficoltoso, considerato l'ingombro della merce depositata che occupa l'intera superficie del locale, sia in superficie che in altezza.

Tale condizione è stata segnalata al custode designato.

- **La porzione che ospita i servizi igienici** ha accesso dal disimpegno comune servito dal corpo scala principale, censito al sub 3, e consta di sei wc e due ampi spazi antibagno. I servizi sono rifiniti in piastrelle di ceramica di colore chiaro di tipo economico e i pezzi sanitari sono in ceramica bianca di tipo economico. Le porte sono in legno tamburato di colore chiaro.

- **Al piano secondo del fabbricato**, la porzione di rampa di accesso dalla via Cesare Battisti al piano secondo, la porzione di piano destinata a parcheggio, una porzione che ospita uno spazio adibito a deposito e la passerella in quota che collega il fabbricato censito alla particella 646 alla particella 561_sub 1.

L'area destinata a parcheggio è occupata planimetricamente dal solo ingombro della maglia strutturale che consta di pilastri di diverse dimensioni, come si può riscontrare nell'allegato rilievo planimetrico e dalla planimetria catastale. Il locale ha un'altezza di ml 2,37 e l'intradosso del solaio di interpiano è intervallato dalla nervatura delle travi e dalle tubazioni degli impianti di illuminazione. Al locale si accede da una rampa carrabile con accesso dalla via Cesare Battisti e dai corpi scala con ascensore censiti al sub 3. L'illuminazione artificiale è rappresentata da neon posizionati su linee elettrificate posizionate all'interno delle campate delle travi sul solaio di copertura. Le rifiniture sono di tipo economico, adatte al tipo di destinazione d'uso, si rilevano patologie infiltrative in alcuni punti dell'intradosso del solaio e la pavimentazione risulta dissestata e non uniforme rispetto al sottofondo.

Per quanto concerne l'attuale destinazione, il locale non è utilizzato come parcheggio, destinazione catastale ammessa, infatti la rampa risulta occupata da materiale di vario tipo e quindi non percorribile, attualmente il locale risulta in parte occupato da merce di tipo alimentare, come si può facilmente riscontrare dall'allegato rilievo fotografico effettuato in fase di sopralluogo.

Tale condizione è stata segnalata al custode designato.



- **Al piano terzo del fabbricato**, la porzione di rampa di accesso dalla via Cesare Battisti al piano terzo, la porzione di piano destinata a parcheggio e una porzione che ospita uno spazio adibito a deposito.

Al piano, destinato a parcheggio, si accede da una rampa carrabile con accesso dalla via Cesare Battisti e dai corpi scala con ascensore censiti al sub 3. L'area destinata a parcheggio è occupata planimetricamente dal solo ingombro della maglia strutturale che consta di pilastri in profilato metallico di diverse dimensioni, come si può riscontrare nell'allegato rilievo planimetrico e dalla planimetria catastale. Sul piano terzo, che in principio doveva costituire il piano di copertura del fabbricato, è stata realizzata, con una successiva pratica edilizia, una copertura a doppia falda inclinata con struttura in profilati metallici e manto in pannelli, la predetta copertura ha un'altezza minima in gronda di ml 2,93 e un'altezza massima in colmo di ml 4,03. L'intradosso della copertura è intervallato dalla nervatura di travi principali e travetti di orditura secondaria, nonché dalle tubazioni degli impianti di illuminazione. L'illuminazione artificiale è rappresentata da neon posizionati su linee elettrificate posizionate all'interno delle campate delle travi sul solaio di copertura. Le rifiniture sono di tipo economico, adatte al tipo di destinazione d'uso, si rilevano patologie infiltrative in alcuni punti dell'intradosso del solaio e la pavimentazione risulta dissestata e non uniforme rispetto al sottofondo.

Per quanto concerne l'attuale destinazione, il locale non è utilizzato come parcheggio, destinazione catastale ammessa, infatti la rampa risulta occupata da materiale di vario tipo e quindi non percorribile, attualmente il locale risulta in parte occupato da arredi e rifiuti ingombranti di vario genere, come si può facilmente riscontrare dall'allegato rilievo fotografico effettuato in fase di sopralluogo.

Tale condizione è stata segnalata al custode designato.

IL RILIEVO PLANIMETRICO DEL SUBALTERNO, NELLA SUA DISTRIBUZIONE SU PIU' LIVELLI, RISUTA CONFORME ALLA PLANIMETRIA CATASTALE DEPOSITATA.

- **FOGLIO 32 PARTICELLA 646 SUBALTERNO 13**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SIDERNO (I725) (RC)

Foglio 32 Particella 646

Classamento:

Rendita: Euro 3.636,99



Categoria C/1a), Classe 7,

Consistenza 194 m2

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI Piano T

Dati di superficie: Totale: 204 m2

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXX& C. S.A.S. (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' per l'area
2. SOCIETA' XXXXXXXXXXXX S.R.L (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' superficiaria per 1/1

IL SUBALTERNO 13 della particella 646 è un locale situato al piano terra destinato ad attività commerciale con accesso sia dall'esterno, sulla principale via Cesare Battisti, sia dalla galleria centrale interna di distribuzione, ha una superficie lorda di mq 208,00 ed è composto da un ampio locale adibito alla vendita, e un servizio igienico. Il locale ha un'altezza di ml 3,40, è dotato di tre ampie vetrine prospicienti la via Cesare Battisti ed è diviso tramite tramezzature in cartongesso secondo le esigenze funzionali dell'attività, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica di colore chiaro di tipo economico, le vetrine interne sono in alluminio e le porte interne sono in legno tamburato di colore chiaro. L'ambiente è illuminato tramite fretti ad incasso.

IL RILIEVO PLANIMETRICO DEL LOCALE RISUTA CONFORME ALLA PLANIMETRIA CATASTALE DEPOSITATA.

Per quanto concerne l'attuale destinazione, il locale è in uso all'attività commerciale "PRESTILEO GIOCATOLI", che è in possesso di regolare contratto di affitto.

SEZIONE ALLEGATI DI RIFERIMENTO: ALLEGATI 2: DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

2_1) EDM P.LLE 476 (561)_646 fg 32

2_2) ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO SUBALTERNI fg 32 P.LLA 646

2_3) VISURA STORICA CATASTALE fg 32 P.LLA 646_sub 2

2_4) VISURA STORICA CATASTALE fg 32 P.LLA 646_sub 4

2_5) VISURA STORICA CATASTALE fg 32 P.LLA 646_sub 5

2_6) VISURA STORICA CATASTALE fg 32 P.LLA 646_sub 6

2_7) VISURA STORICA CATASTALE fg 32 P.LLA 646_sub 7

2_8) VISURA STORICA CATASTALE fg 32 P.LLA 646_sub 8

2_9) VISURA STORICA CATASTALE fg 32 P.LLA 646_sub 9

2_10) VISURA STORICA CATASTALE fg 32 P.LLA 646_sub 12

2_11) VISURA STORICA CATASTALE fg 32 P.LLA 646_sub 13

2_12) PLANIMETRIA CATASTALE fg 32 P.LLA 646_sub 2



- 2_13) PLANIMETRIA CATASTALE fg 32 P.LLA 646_sub 4
- 2_14) PLANIMETRIA CATASTALE fg 32 P.LLA 646_sub 5
- 2_15) PLANIMETRIA CATASTALE fg 32 P.LLA 646_sub 6
- 2_16) PLANIMETRIA CATASTALE fg 32 P.LLA 646_sub 7
- 2_17) PLANIMETRIA CATASTALE fg 32 P.LLA 646_sub 8
- 2_18) PLANIMETRIA CATASTALE fg 32 P.LLA 646_sub 9
- 2_19) PLANIMETRIA A CATASTALE fg 32 P.LLA 646_sub 12
- 2_20) PLANIMETRIA CATASTALE fg 32 P.LLA 646_sub 13
- 2_21) VISURA STORICA CATASTALE fg 32 P.LLA 561
- 2_22) VISURA STORICA CATASTALE fg 32 P.LLA 155
- 2_23) VISURA STORICA CATASTALE fg 32 P.LLA 436
- 2_24) VISURA STORICA CATASTALE fg 32 P.LLA 592
- 2_25) PLANIMETRIA CATASTALE fg 32 P.LLA 561_sub1

ALLEGATI 4: OPERAZIONI PERITALI:

- 4_1) VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 26/05/2022
- 4_2) VERBALE DI SOPRALLUOGO E RILIEVO FOTOGRAFICO DEL 14/06/2022
- 4_3) VERBALE DI SOPRALLUOGO E RILIEVO FOTOGRAFICO DEL 17/06/2022
- 4_4) VERBALE DI SOPRALLUOGO E RILIEVO FOTOGRAFICO DEL 21/06/2022
- 4_5) VERBALE DI SOPRALLUOGO E RILIEVO FOTOGRAFICO DEL 24/06/2022
- 4_6) VERBALE DI SOPRALLUOGO E RILIEVO FOTOGRAFICO DEL 28/06/2022
- 4_7) VERBALE DI SOPRALLUOGO E RILIEVO FOTOGRAFICO DEL 01/07/2022
- 4_8) VERBALE DI SOPRALLUOGO E RILIEVO FOTOGRAFICO DEL 05/07/2022
- 4_9) VERBALE DI SOPRALLUOGO E RILIEVO FOTOGRAFICO DEL 13/07/2022
- 4_10) VERBALE DI SOPRALLUOGO E RILIEVO FOTOGRAFICO DEL 15/07/2022
- 4_11) VERBALE DI SOPRALLUOGO E RILIEVO FOTOGRAFICO DEL 19/07/2022
- 4_12) VERBALE DI SOPRALLUOGO E RILIEVO FOTOGRAFICO DEL 22/07/2022
- 4_13) VERBALE DI SOPRALLUOGO E RILIEVO FOTOGRAFICO DEL 26/07/2022
- 4_14) VERBALE DI SOPRALLUOGO E RILIEVO FOTOGRAFICO DEL 28/07/2022



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

c 1 – SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE DEI BENI

RISCONTRO NELLA SEZIONE:

ALLEGATI 2: DOCUMENTAZIONE CATASTALE

A) Immobile censito alla particella 561 sub 1 del foglio 32 intestata alla società XXXXXXXXXXXX& C. S.A.S.

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/03/2022

Dati identificativi: Comune di SIDERNO (I725) (RC)

Foglio 32 Particella 561 Subalterno 1

Busta mod.58: 27210

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SIDERNO (I725) (RC)

Foglio 32 Particella 153

Foglio 32 Particella 476

Classamento:

Rendita: Euro 50.096,32

Categoria D/8a)

Indirizzo: CORSO GIUSEPPE GARIBALDI n. SNC Piano S1 - T-1

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXX& C. S.A.S. (CF XXXXXXXX)

Sede in SIDERNO (RC)

Diritto di: Proprietà

B) Immobile intestato alla società XXXXXXXXXXXX& C. S.a.s., in ragione della proprietà del suolo, e alla società XXXXXXXXXXXX S.r.l., in ragione della proprietà superficaria:

censito in N.C.T. del comune di Siderno come segue:

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/03/2022

Dati identificativi: Comune di SIDERNO (I725) (RC)



- **Foglio 32 Particella 155**

Numeri di mappa soppressi - Partita speciale 0

Variatione in soppressione del 26/03/2008, pratica n. RC0093880, in atti dal 26/03/2008 - Variazione

(n.93880.1/2008)

Comune: SIDERNO (I725) (RC)

- **soppresso i seguenti immobili: Foglio 32 Particella 155, Foglio 32 Particella 592**

- **variato i seguenti immobili: Foglio 32 Particella 436**

Annotazioni:

UNITA ALLE PARTICELLE:

foglio 32, mappale 436, agrumeto, classe 3, di are 9 centiare 71;

-foglio 32, mappale 592, fabbricato promiscuo, di are 2 centiare 66;

- **Foglio 32 Particella 592**

Numeri di mappa soppressi - Partita speciale 0

Variatione in soppressione del 26/03/2008, pratica n. RC0093880, in atti dal 26/03/2008 - Variazione

(n.93880.1/2008)

Comune: SIDERNO (I725) (RC)

- **soppresso i seguenti immobili: Foglio 32 Particella 155, Foglio 32 Particella 592**

- **variato i seguenti immobili: Foglio 32 Particella 436**

Annotazioni:

UNITA ALLE PARTICELLE:436

- **Foglio 32 Particella 436**

Numeri di mappa soppressi - Partita speciale 0

Variatione in soppressione del 26/03/2008, pratica n. RC0093880, in atti dal 26/03/2008

- Tipo Mappale

(n.93880.1/2008)

Comune: SIDERNO (I725) (RC)

- **costituito i seguenti immobili: Foglio 32 Particella 646**

- **soppresso i seguenti immobili: Foglio 32 Particella 436**

attualmente censiti al N.C.E.U. come foglio 32 p.lla 646



Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/03/2022

Dati identificativi: Comune di SIDERNO (I725) (RC)

FOGLIO 32 PARTICELLA 646

• Foglio 32 Particella 646 Subalterno 1

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SIDERNO (I725) (RC) Foglio 32 Particella 646

Classamento:

Rendita: Euro 132,00

Categoria D/1a)

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano S1

Intestati catastali

1. ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. (CF 05779711000) Sede in ROMA (RM) Diritto di: Proprieta' per l'area per 1/1
2. ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. (CF 05779711000) Sede in ROMA (RM) Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1

• Foglio 32 Particella 646 Subalterno 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SIDERNO (I725) (RC) Foglio 32 Particella 646

Classamento:

Rendita: Euro 414,00

Categoria D/1a)

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano S1

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXX& C. S.A.S. (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' per l'area
2. SOCIETA' XXXXXXXXXXXX S.R.L (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1

• Foglio 32 Particella 646 Subalterno 4

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SIDERNO (I725) (RC) Foglio 32 Particella 646

Classamento:

Rendita: Euro 1.687,27

Categoria C/1a), Classe 7, Consistenza 90 m2



Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 104 m2

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXX& C. S.A.S. (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' per l'area
2. SOCIETA' XXXXXXXXXXXX S.R.L (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1

• **Foglio 32 Particella 646 Subalterno 5**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SIDERNO (I725) (RC) Foglio 32 Particella 646

Classamento:

Rendita: Euro 1.556,03 Categoria C/1a), Classe 7,

Consistenza 83 m2

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 86 m2

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXX& C. S.A.S. (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' per l'area
2. SOCIETA' XXXXXXXXXXXX S.R.L (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1

• **Foglio 32 Particella 646 Subalterno 6**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SIDERNO (I725) (RC) Foglio 32 Particella 646

Classamento:

Rendita: Euro 1.312,32

Categoria C/1a), Classe 7,

Consistenza 70 m2 Foglio 32

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 71 m2

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXX& C. S.A.S. (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' per l'area
2. SOCIETA' XXXXXXXXXXXX S.R.L (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1



• **Foglio 32 Particella 646 Subalterno 7**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SIDERNO (I725) (RC) Foglio 32 Particella 646

Classamento:

Rendita: Euro 2.962,09

Categoria C/1a), Classe 7,

Consistenza 158 m2 Foglio 32

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 166 m2

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXX& C. S.A.S. (CF XXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' per l'area
2. SOCIETA' XXXXXXXXXX S.R.L (CF XXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1

• **Foglio 32 Particella 646 Subalterno 8**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SIDERNO (I725) (RC) Foglio 32 Particella 646

Classamento: Rendita: Euro 262,46

Categoria C/1a), Classe 7,

Consistenza 14 m2

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 18 m2

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXX& C. S.A.S. (CF XXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' per l'area
2. SOCIETA' XXXXXXXXXX S.R.L (CF XXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1

• **Foglio 32 Particella 646 Subalterno 9**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SIDERNO (I725) (RC) Foglio 32 Particella 646

Classamento: Rendita: Euro 1.874,74

Categoria C/1a), Classe 7,

Consistenza 100 m2 Foglio 32

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 108 m2



Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXX& C. S.A.S. (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' per l'area
2. SOCIETA' XXXXXXXXXXXX S.R.L (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1

• **Foglio 32 Particella 646 Subalterno 12**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SIDERNO (I725) (RC)

Foglio 32 Particella 646

Classamento:

Rendita: Euro 25.164,00

Categoria D/8a)

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano S1-1 - 2-3

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXX& C. S.A.S. (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' per l'area
2. SOCIETA' XXXXXXXXXXXX S.R.L (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1

• **Foglio 32 Particella 646 Subalterno 13**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SIDERNO (I725) (RC)

Foglio 32 Particella 646

Classamento:

Rendita: Euro 3.636,99

Categoria C/1a), Classe 7,

Consistenza 194 m2

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI Piano T

Dati di superficie: Totale: 204 m2

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXX& C. S.A.S. (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' per l'area
2. SOCIETA' XXXXXXXXXXXX S.R.L (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1



c_2 – VERIFICA DI CONFORMITA' AI TITOLI EDILIZI RILASCIATI

RISCONTRO NELLA SEZIONE:

- **ALLEGATI 3 a/b/c/d: DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**
- **ALLEGATI 7: RILIEVI PLANIMETRICI**

La sottoscritta CTU ha estratto copia della seguente documentazione urbanistica, che verrà riportata integralmente tra gli allegati alla presente relazione, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siderno, con ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI del giorno 11_03_2022 relativa ai seguenti immobili:

A) immobile intestato alla società XXXXXXXXXXXX& C. S.A.S. (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC)

- Catasto FABBRICATI: - **foglio 32, mappale 561, sub. 1**, Corso Garibaldi Giuseppe, piano T – 1 – S1, categoria D8 attualmente censito al N.C.T. come foglio 32 p.lle 153_476

B) immobile intestato alla società XXXXXXXXXXXX& C. S.a.s., in ragione della proprietà del suolo, e alla società XXXXXXXXXXXX S.r.l., in ragione della proprietà superficaria:

- Appezamento di terreno edificatorio con entrostanti aree di risulta di vecchi fabbricati, il tutto censito in N.C.T. del comune di Siderno come segue:
 - **foglio 32, mappale 155**, fabbricato rurale, di are 2 centiare 40;
 - **foglio 32, mappale 436**, agrumeto, classe 3, di are 9 centiare 71;
 - **foglio 32, mappale 592**, fabbricato promiscuo, di are 2 centiare 66;

attualmente censiti al N.C.E.U. come foglio 32 p.lla 646

A) riguardo l'immobile censito **alla particella 561 sub 1 del foglio 32** intestata alla società XXXXXXXXXXXX& C. S.A.S. si è riscontrato che l'immobile adibito a **Centro Commerciale denominato "I PORTICI"** è stato realizzato con **Concessione di Costruzione del 18/03/1997** relativa alla **pratica edilizia n.4272/97** per **"Costruzione di un fabbricato a due piani fuori terra oltre piano interrato in c.a. da adibire a centro commerciale alle vie Torrente Arena, Cesare Battisti e Corso Garibaldi"**.

Tale Concessione di Costruzione prevedeva la realizzazione di un fabbricato a due piani fuori terra più piano interrato da adibire a Centro Commerciale. Dallo studio della documentazione relativa a questa prima pratica edilizia si evince che, rispetto all'attuale conformazione del fabbricato, in origine era stata prevista una diversa distribuzione degli spazi interni del piano interrato e del piano terra, e una diversa previsione dell'estensione



del piano primo e conseguentemente, della conformazione del piano di copertura. Le variazioni suddette sono state eseguite regolarmente con **Concessione Edilizia n.105/98** relativa alla **"Variante in corso d'Opera alle Concessioni Edilizie n.4272 del 18/03/1997 e Concessione Edilizia n.63 del 22/04/1998** relative alla **"Costruzione di un fabbricato a due piani fuori terra oltre piano interrato in c.a. da adibire a centro commerciale alle vie Torrente Arena, Cesare Battisti e Corso Garibaldi"** _ pratica edilizia n.4683/98.

Con la **Concessione Edilizia n.63 del 22/04/1998** per **"Lavori di costruzione di una cabina di trasformazione di energia elettrica, completamente interrata in via C. Battisti, in catasto alle particelle 474 e 476"** relativa alla **pratica edilizia n.4633/98** è stata realizzata la **cabina di trasformazione ENEL che serve l'intero immobile.**

Con la successiva **"Richiesta di Autorizzazione alla realizzazione di una tettoia per la copertura della zona di movimentazione merci nell'immobile sito in Siderno, adibito a Centro Commerciale alle vie Zara, C. Battisti, Arena e Garibaldi"** relativa alla **pratica edilizia n.4729/98**, la ditta intestataria richiedeva la possibilità di coprire la zona di carico/scarico prospiciente la via Zara. Dallo studio degli elaborati relativi alla pratica edilizia emerge che tale realizzazione risulta difforme rispetto alle previsioni progettuali, la copertura infatti ha dimensioni reali diverse da quelle previste in progetto e una porzione della copertura è stata tamponata aumentando la volumetria effettiva dell'immobile, creando un'area destinata a deposito e movimentazione merci.

Successivamente con i **"Lavori di realizzazione della copertura del terrazzo al primo piano, lato via Zara, del Centro Commerciale "I PORTICI", sito in via C. Battisti, via Zara, C.so Garibaldi e via T. Arena, in catasto al foglio di mappa 32, particella 561"** relativi alla **pratica edilizia n.4749/99**, si è realizzata la copertura della terrazza prevista al piano primo dell'immobile, dalla parte prospiciente la via Zara, modificando l'assetto planimetrico originario del piano primo e, conseguentemente, del piano di copertura.

L'immobile è stato collaudato con regolare **CERTIFICATO DI COLLAUDO depositato al Settore Tecnico della Provincia di Reggio Calabria al prot. 1235 del 13/07/1998.**

L'immobile è stato dichiarato agibile con CERTIFICATO DI AGIBILITA' In data 01/06/2001

Dai rilievi effettuati sull'immobile da maggio a luglio 2022 dalla sottoscritta CTU si sono riscontrate alcune incongruenze tra le previsioni di progetto e la realizzazione effettiva di alcune porzioni del fabbricato. Di seguito verranno dettagliatamente descritte piano per piano le incongruenze riscontrate.



- **PIANO INTERRATO:** Il piano risulta sostanzialmente congruente rispetto alle previsioni di progetto riportate nella pratica di variante relativa alla **Concessione Edilizia n.105/98**, gli ambienti risultano congruenti per estensione, numero e misure rispetto a quanto rilevato dalla sottoscritta CTU.

Si riscontrano alcune difformità di carattere distributivo esclusivamente in due casi:

_ La porzione di piano interrato in uso come laboratorio e deposito all'attività commerciale sita al piano terra "DOLCESIA", è stata modificata, infatti nelle tavole di progetto si trovano due locali che avrebbero dovuto servire due unità commerciali distinte, divisi da un locale adibito a servizio igienico. Attualmente si rileva che i due locali sono stati fusi, formando un unico spazio, tramite la demolizione del servizio igienico predetto. Quindi i locali che in previsione dovevano essere uno in uso all'esercizio commerciale G e uno in uso all'esercizio commerciale B, ognuno con il suo servizio igienico, sono stati fusi creando un unico locale con un unico servizio igienico e dati in uso al servizio commerciale G, posto al piano terra.

_ La porzione di piano interrato che si trova di fronte all'ascensore principale di ingresso, che da previsione di progetto avrebbe dovuto essere aperta come spazio di distribuzione, risulta chiusa tramite la realizzazione di un vano, attualmente in uso all'attività "CASA CONVENIENZA" come deposito esterno. Accanto a tale vano è stato ricavato un ripostiglio di piccole dimensioni non previsto in progetto.

Le incongruenze sopra riportate interessano le parti interne alla volumetria dell'immobile, infatti è possibile ripristinare lo stato dei luoghi rispetto alle previsioni progettuali in qualunque momento.

(riscontro tavole nelle sezioni ALLEGATI PARTE 3 a/b/c: DOCUMENTAZIONE URBANISTICA ed ALLEGATI PARTE 7: RILIEVI PLANIMETRICI).

- **PIANO TERRA:** Il piano risulta congruente rispetto alle previsioni di progetto riportate nella pratica di variante relativa alla **Concessione Edilizia n.105/98**, gli ambienti risultano congruenti per estensione, numero e misure rispetto a quanto rilevato dalla sottoscritta CTU.

Si riscontrano delle difformità rispetto a quanto previsto nella **"Richiesta di Autorizzazione alla realizzazione di una tettoia per la copertura della zona di movimentazione merci nell'immobile sito in Siderno, adibito a Centro Commerciale alle vie Zara, C. Battisti, Arena e Garibaldi"** relativa alla **pratica edilizia n.4729/98**. La pratica edilizia predetta prevedeva una tettoia di copertura dell'area delle dimensioni di ml 14,20 di lunghezza e ml 5,19 di larghezza nel punto più profondo. Il resto dell'area



sarebbe dovuta rimanere aperta. In realtà, dal rilievo effettuato, le misure in lunghezza della tettoia risultano essere ml 28,00, mentre la larghezza è congruente alle previsioni di progetto. Si rileva, inoltre, che l'angolo tra il corso Garibaldi e la via Zara è stato coperto e tamponato con pannellature opache a mo di deposito, volumetria non prevista nelle pratiche edilizie.

Al piano terra, nell'area destinata a parcheggio, dal lato del corso Garibaldi, si rileva la presenza di un chiosco in legno che, dalla documentazione fornita dagli uffici competenti, risulterebbe privo di titolo autorizzativo.

Le incongruenze sopra riportate sono state realizzate con materiali facilmente rimovibili, infatti è possibile ripristinare lo stato dei luoghi rispetto alle previsioni progettuali in qualunque momento.

(riscontro tavole nelle sezioni ALLEGATI PARTE 3 a/b/c: DOCUMENTAZIONE URBANISTICA ed ALLEGATI PARTE 7: RILIEVI PLANIMETRICI).

- **PIANO PRIMO:** Il piano risulta parzialmente congruente rispetto alle previsioni di progetto riportate nella pratica di variante relativa alla **Concessione Edilizia n.105/98, e nella pratica edilizia n.4749/99 relativa alla copertura del parziale del piano primo, nella parte originariamente adibita a terrazza.** L'estensione del piano e le parti comuni risultano congruenti rispetto a quanto rilevato dalla sottoscritta CTU, mentre la distribuzione interna del piano risulta essere differente rispetto alle previsioni di progetto. Attualmente, il piano primo, che avrebbe dovuto essere diviso in più unità a destinazione commerciale, servite da una galleria interna centrale di distribuzione, risulta costituito da un unico ambiente libero da tramezzature fatta eccezione per le divisioni dei servizi igienici e di due piccoli depositi nell'angolo ovest. I servizi igienici sono posizionati come in pianta di progetto, ma tutta la distribuzione interna risulta mancante. Per la variante relativa alla distribuzione interna degli ambienti del piano primo non risulta presente alcuna pratica edilizia presso gli uffici pubblici, nè alcuna comunicazione di inizio lavori relativa alla variazione distributiva predetta.

Le incongruenze sopra riportate interessano le parti interne alla volumetria dell'immobile, per cui non costituiscono abusi insanabili, infatti è possibile ripristinare lo stato dei luoghi rispetto alle previsioni progettuali in qualunque momento oppure presentare presso gli uffici competenti una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria della difformità distributiva riscontrata.

(riscontro tavole nelle sezioni ALLEGATI PARTE 3 a/b/c: DOCUMENTAZIONE URBANISTICA ed ALLEGATI PARTE 7: RILIEVI PLANIMETRICI).



Si può affermare, in base ai riscontri sopra esposti, che il fabbricato rilevato si presenta sostanzialmente congruente rispetto a quanto previsto nelle pratiche edilizie che nel tempo si sono susseguite per la realizzazione dello stesso. Le difformità rilevate sono sanabili tramite la rimozione ed il ripristino dello stato dei luoghi alle previsioni progettuali oppure presentando una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria.

SEZIONE ALLEGATI DI RIFERIMENTO:

ALLEGATI 3 a: INDAGINE URBANISTICA:

3_1) ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI del 11-03-2022 E RICEVUTA PEC del 12-03-2022

- **immobile intestato alla società XXXXXXXXXX& C. S.A.S. (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Catasto FABBRICATI: - foglio 32, mappale 561, sub. 1**

3_2) *Copia della pratica edilizia n.4272/97 relativa alla Concessione di Costruzione del 18/03/1997 per "Costruzione di un fabbricato a due piani fuori terra oltre piano interrato in c.a. da adibire a centro commerciale alle vie Torrente Arena, Cesare Battisti e Corso Garibaldi"*

3_3) *Copia della pratica edilizia n.4633/98 relativa alla richiesta di Concessione Edilizia n.63 del 22/04/1998 per "Lavori di costruzione di una cabina di trasformazione di energia elettrica, completamente interrata in via C. Battisti, in catasto alle particelle 474 e 476".*

ALLEGATI 3 b: INDAGINE URBANISTICA:

3_4) *Copia della pratica edilizia n.4729/98 relativa alla "Richiesta di Autorizzazione alla realizzazione di una tettoia per la copertura della zona di movimentazione merci nell'immobile sito in Siderno, adibito a Centro Commerciale alle vie Zara, C. Battisti, Arena e Garibaldi"*

3_5) *Copia della pratica edilizia n.4683/98 relativa alla richiesta di "Variante in corso d'Opera alle Concessioni Edilizie n.4272 del 18/03/1997 e Concessione Edilizia n.63 del 22/04/1998 relative alla "Costruzione di un fabbricato a due piani fuori terra oltre piano interrato in c.a. da adibire a centro commerciale alle vie Torrente Arena, Cesare Battisti e Corso Garibaldi"*

3_6) *Copia della pratica edilizia n.4749/99 relativa a "Lavori di realizzazione della copertura del terrazzo al primo piano, lato via Zara, del Centro Commerciale "I PORTICI", sito in via C. Battisti, via Zara, C.so Garibaldi e via T. Arena, in catasto al foglio di mappa 32, particella 561".*



B) riguardo l'immobile intestato alla società **XXXXXXXXXX& C. S.a.s.**, in ragione della proprietà del suolo, e alla società **XXXXXXXXXX S.r.l.**, in ragione della proprietà superficaria: censito in N.C.T. del comune di Siderno come segue:

- foglio 32, mappale 155, fabbricato rurale, di are 2 centiare 40;
- foglio 32, mappale 436, agrumeto, classe 3, di are 9 centiare 71;
- foglio 32, mappale 592, fabbricato promiscuo, di are 2 centiare 66;

attualmente censiti al N.C.E.U. come **foglio 32 p.lla 646**, l'indagine urbanistica effettuata dalla sottoscritta CTU, riscontra che il fabbricato è stato realizzato con **Concessione Edilizia n.108 del 06/11/2003_ pratica Sportello Unico edilizia n.42/2003** relativa alla ai **"Lavori di realizzazione di un fabbricato produttivo in via C. Battisti a tre piani f.t. ed interrato da adibire ad attività commerciale, sala ristorante e parcheggio con relativo collegamento aereo con l'esistente centro commerciale "I PORTICI" dove è prevista la copertura della terrazza per attività commerciale e gioco bimbi e il cambio della destinazione d'uso della parte con copertura a tetto, nonché la realizzazione di un chiosco con struttura mobile per agenzia viaggi e promozione turistica da installare nel portico del centro commerciale"**.

Rispetto a tale pratica edilizia sono state effettuate delle variazioni che sono state effettivamente realizzate con **Permesso di costruire n.25 del 19/04/2006** relative alla **pratica Sportello Unico edilizia n.99/2005**: richiesta in **variante** ai lavori assentiti con **Concessione Edilizia n.108 del 06/11/2003 per l'esecuzione della copertura della terrazza del fabbricato precedentemente assentito in via C. Battisti, per utilizzare lo spazio sottostante a parcheggio, il cambio di destinazione d'uso del piano primo da sala ristorante a locali ad uso commerciale, nonché per modifiche alla passerella di collegamento con il centro commerciale esistente I PORTICI.**

In un secondo momento con **Permesso di costruire n.93/2009 del 25/01/2010** relativo alla richiesta di esecuzione della **"copertura della terrazza al piano primo e per la realizzazione del piano secondo del centro commerciale "I PORTICI" sito in corso Garibaldi di cui al progetto in variante pratica 99/SU avviata con lo Sportello Unico per le Attività Produttive"** veniva richiesta la copertura del piano primo del Centro Commerciale I PORTICI e la realizzazione del terzo piano fuori terra.

La previsione di realizzare anche il secondo piano (terzo f.t.) del Centro Commerciale I PORTICI non è stata portata a compimento. Il fabbricato originario dei PORTICI è rimasto a due piani fuori terra più interrato.



Il fabbricato risulta regolarmente costruito, dunque, con Concessione Edilizia n.108 del 06/11/2003, Permesso di Costruire n.25 del 19/04/2006 con i relativi adempimenti di carattere sismico: nulla osta settore tecnico RC prot. 2004/75 del 05/01/2004, deposito settore tecnico RC prat.2004/75 prot.1825 del 11/07/2005 e deposito settore tecnico RC prot.3898 del 20/05/2009.

Il fabbricato ha parere positivo di conformità VVFF del 02/07/2008.

La comunicazione inizio lavori è del 20/04/2006 e il certificato di ultimazione di lavori del 12/03/2008.

Come da allegata documentazione trasmessa alla sottoscritta CTU dai competenti Uffici, NON RISULTA PRESSO GLI UFFICI COMUNALI IL COLLAUDO DELLA STRUTTURA NE' ALCUN CERTIFICATO DI AGIBILITA' DEI LOCALI [come riportato nella sezione Allegati 3 d: INDAGINE URBANISTICA al punto 3.8.s) certificato mancata agibilità del fabbricato rilasciato dal Comune di Siderno].

Dai rilievi effettuati sull'immobile da maggio a luglio 2022 dalla sottoscritta CTU ha rilevato alcune incongruenze tra le previsioni di progetto e la realizzazione effettiva di alcune porzioni del fabbricato. Di seguito verranno dettagliatamente descritte piano per piano le incongruenze riscontrate.

- **PIANO INTERRATO:** Il piano presenta delle difformità rispetto alle previsioni di progetto riportate nella **pratica Sportello Unico edilizia n.99/2005** di variante relativa al **Permesso di costruire n.25 del 19/04/2006**.

Planimetricamente lo spazio adibito a parcheggio risulta sostanzialmente conforme a quanto previsto in progetto, ma si rileva che la porzione dedicata ai locali antincendio è completamente modificata rispetto alle previsioni progettuali. Non è stato realizzato il locale gruppo spinta antincendio come previsto, che risulta ridimensionato e unito al vano in cui risiede la vasca per la riserva idrica e non risulta realizzato un piccolo ripostiglio. **Si rileva anche una difformità nell'altezza del piano che da previsione progettuale avrebbe dovuto essere alto ml 3.08, mentre l'altezza rilevata di interpiano è ml 2.78.**

Le incongruenze sopra riportate interessano l'interpiano dell'immobile e le previsioni distributive sulle quali si è basato il parere dei Vigili del Fuoco.

(riscontro tavole nelle sezioni ALLEGATI PARTE 3 c/d: DOCUMENTAZIONE URBANISTICA ed ALLEGATI PARTE 7: RILIEVI PLANIMETRICI).



- **PIANO TERRA:** Il piano presenta delle difformità rispetto alle previsioni di progetto riportate nella **pratica Sportello Unico edilizia n.99/2005** di variante relativa al **Permesso di costruire n.25 del 19/04/2006**.

Planimetricamente lo spazio adibito ad attività commerciali risulta difforme rispetto a quanto previsto nella distribuzione interna. Il piano infatti si presenta diviso in più unità a destinazione commerciale, come da allegate planimetrie catastali e rilievi metrici effettuati dalla sottoscritta CTU mentre in progetto era stato previsto un unico ambiente. Il cortile sottorampa previsto sul lato SUD del fabbricato è stato chiuso, aumentando lo spazio interno del piano. I servizi igienici previsti risultano modificati e sono stati realizzati ulteriori servizi igienici nello spazio che avrebbe dovuto essere adibito a cortile. Per quanto concerne l'altezza del piano, non è possibile rilevare l'altezza reale di interpiano perché lo stesso risulta interamente controsoffittato, ma nella sezione di progetto la controsoffittatura sarebbe dovuta essere a ml 3,80 dal pavimento, mentre la quota rilevata è ml 3,40.

(riscontro tavole nelle sezioni ALLEGATI PARTE 3 c/d: DOCUMENTAZIONE URBANISTICA ed ALLEGATI PARTE 7: RILIEVI PLANIMETRICI).

- **PIANO PRIMO:** Il piano presenta delle difformità rispetto alle previsioni di progetto riportate nella **pratica Sportello Unico edilizia n.99/2005** di variante relativa al **Permesso di costruire n.25 del 19/04/2006**.

Planimetricamente lo spazio adibito ad attività commerciali risulta difforme rispetto a quanto previsto nella distribuzione interna. Il piano infatti si presenta occupato da un solo ambiente a destinazione commerciale (attualmente non utilizzato e completamente saturo di merce di tipo alimentare), mentre nella previsione di progetto l'ambiente avrebbe dovuto accogliere più unità a destinazione commerciale. Per quanto concerne l'altezza del piano, nella sezione di progetto l'interpiano sarebbe dovuto essere di ml 3,28, mentre la quota rilevata è ml 3,00.

(riscontro tavole nelle sezioni ALLEGATI PARTE 3 c/d: DOCUMENTAZIONE URBANISTICA ed ALLEGATI PARTE 7: RILIEVI PLANIMETRICI).

- **PIANO SECONDO:** Il piano si presenta sostanzialmente coerente rispetto alle previsioni di progetto riportate nella **pratica Sportello Unico edilizia n.99/2005** di variante relativa al **Permesso di costruire n.25 del 19/04/2006**.



Planimetricamente lo spazio adibito a parcheggio risulta conforme rispetto a quanto previsto in progetto. Per quanto concerne l'altezza del piano, nella sezione di progetto l'interpiano sarebbe dovuto essere di ml 2,46, mentre la quota rilevata è ml 2,37.

(riscontro tavole nelle sezioni ALLEGATI PARTE 3 c/d: DOCUMENTAZIONE URBANISTICA ed ALLEGATI PARTE 7: RILIEVI PLANIMETRICI).

- **PIANO TERZO:** Il piano si presenta sostanzialmente coerente rispetto alle previsioni di progetto riportate nella **pratica Sportello Unico edilizia n.99/2005** di variante relativa al **Permesso di costruire n.25 del 19/04/2006.**

Planimetricamente lo spazio adibito a parcheggio risulta conforme rispetto a quanto previsto in progetto. Per quanto concerne l'altezza del piano, anche questa risulta coerente con le previsioni progettuali.

(riscontro tavole nelle sezioni ALLEGATI PARTE 3 c/d: DOCUMENTAZIONE URBANISTICA ed ALLEGATI PARTE 7: RILIEVI PLANIMETRICI).

Si può affermare, in base ai riscontri sopra esposti, che il fabbricato rilevato si presenta sostanzialmente congruente rispetto a quanto previsto nelle pratiche edilizie che nel tempo si sono susseguite per la realizzazione dello stesso.

Le difformità rispetto alla conformazione planimetrica dello stesso, rilevate per il piano interrato, dovrebbero essere sanate, ripristinando lo stato dei luoghi rispetto alle previsioni progettuali, per una questione sia di congruità rispetto agli elaborati, che di sicurezza, in relazione alle previsioni antincendio.

Le difformità rilevate per il piano terra e primo, invece, riguardano esclusivamente l'aspetto distributivo che è già stato stigmatizzato tramite il deposito degli elaborati catastali, ma mai comunicato agli Uffici Comunali con regolare pratica urbanistica.

Le difformità rispetto alle altezze sono di lieve entità e non costituiscono abuso poichè la volumetria del fabbricato è congruente rispetto a quanto rilevato.

SI RITIENE DOVEROSO, PERO', SEGNALARE CHE L'ITER PROCEDURALE RELATIVO AL FABBRICATO NON E' STATO CONCLUSO, POICHE' TRA GLI ELABORATI FORNITI ALLA SOTTOSCRITTA CTU DAGLI UFFICI COMPETENTI NON RISULTA PRESENTE ALCUN CERTIFICATO DI COLLAUDO E NON RISULTA ESSERCI ALCUN CERTIFICATO DI AGIBILITA' DELL'IMMOBILE.



SEZIONE ALLEGATI DI RIFERIMENTO:

ALLEGATI 3 c: INDAGINE URBANISTICA:

Immobile intestato alla società XXXXXXXXXXXX& C. S.a.s., in ragione della proprietà del suolo, e alla società XXXXXXXXXXXX S.r.l., in ragione della proprietà superficaria: attualmente censiti al N.C.E.U. come foglio 32 p.IIa 646

3.7) Copia della pratica Sportello Unico edilizia n.42/2003 relativa alla richiesta di Concessione Edilizia n.108 del 06/11/2003 a "Lavori di realizzazione di un fabbricato produttivo in via C. Battisti a tre piani f.t. ed interrato da adibire ad attività commerciale, sala ristorante e parcheggio con relativo collegamento aereo con l'esistente centro commerciale "I PORTICI" dove è prevista la copertura della terrazza per attività commerciale e gioco bimbi e il cambio della destinazione d'uso della parte con copertura a tetto, nonché la realizzazione di un chiosco con struttura mobile per agenzia viaggi e promozione turistica da installare nel portico del centro commerciale".

ALLEGATI 3 d: INDAGINE URBANISTICA:

Immobile intestato alla società XXXXXXXXXXXX& C. S.a.s., in ragione della proprietà del suolo, e alla società XXXXXXXXXXXX S.r.l., in ragione della proprietà superficaria: attualmente censiti al N.C.E.U. come foglio 32 p.IIa 646

3.8) Copia della pratica Sportello Unico edilizia n.99/2005 relativa:

- alla richiesta di Permesso di costruire n.25 del 19/04/2006 in variante ai lavori assentiti con Concessione Edilizia n.108 del 06/11/2003 relativa a "Lavori di realizzazione di un fabbricato produttivo in via C. Battisti a tre piani f.t. ed interrato da adibire ad attività commerciale, sala ristorante e parcheggio con relativo collegamento aereo con l'esistente centro commerciale "I PORTICI" dove è prevista la copertura della terrazza per attività commerciale e gioco bimbi e il cambio della destinazione d'uso della parte con copertura a tetto, nonché la realizzazione di un chiosco con struttura mobile per agenzia viaggi e promozione turistica da installare nel portico del centro commerciale".
- alla richiesta di Permesso di costruire n.93 del 25/01/2010 relativa all'esecuzione della copertura della terrazza al piano primo e per la realizzazione del piano secondo del centro commerciale "I PORTICI" sito in corso Garibaldi di cui al progetto in variante pratica 99/SU avviata con lo Sportello Unico per le Attività Produttive.

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



Dai sopralluoghi effettuati dalla sottoscritta CTU da maggio a luglio 2022 si è riscontrata la condizione dei beni pignorati, che di seguito viene dettagliatamente descritta.

RISCONTRO NELLE SEZIONI:

- **ALLEGATI 4: OPERAZIONI PERITALI**
- **ALLEGATI 6: CONTRATTI DI LOCAZIONE**
- **ALLEGATI 7: RILIEVI PLANIMETRICI**

A) IMMOBILE CENSITO ALLA PARTICELLA 561 SUB 1 DEL FOGLIO 32

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/03/2022

Dati identificativi: Comune di SIDERNO (I725) (RC)

Foglio 32 Particella 561 Subalterno 1

Busta mod.58: 27210

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SIDERNO (I725) (RC)

Foglio 32 Particella 153_ Foglio 32 Particella 476

Classamento:

Rendita: Euro 50.096,32

Categoria D/8a)

Indirizzo: CORSO GIUSEPPE GARIBALDI n. SNC Piano S1 - T-1

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXX& C. S.A.S. (CF XXXXXXXX)

Sede in SIDERNO (RC)

Diritto di: Proprietà

L'immobile è ubicato sul centrale e principale Corso Garibaldi, dal quale si accede all'ampio parcheggio, di circa 2000,00 mq, a servizio delle attività commerciali e consiste in un fabbricato adibito a centro commerciale definito **"I PORTICI"**.

IL PIANO INTERRATO:

Centralmente si trova un vano di grandi dimensioni, attualmente regolarmente affittato all'attività "CASA CONVENIENZA", tale vano centrale, servito da camerini e servizi igienici dedicati, è a sua volta collegato con un ampio deposito funzionale all'attività commerciale e risulta servito da un ulteriore spazio adibito a deposito di mq 56,00 esterno all'area destinata alla vendita.

Al piano interrato si trovano altri due vani, aperti sul disimpegno comune di accesso dal piano terra, **precedentemente adibiti ad attività commerciali, che**



attualmente risultano occupati da merce di diverso genere ma non in affitto ad alcuna attività, anche questi vani, di dimensioni molto minori rispetto al vano ventrale, sono muniti di servizi igienici con antibagno dedicati all'attività.

Al piano interrato si trovano, in posizione perimetrale, quindi posizionati sulla parte marginale della planimetria, lato Corso Garibaldi, **alcuni spazi funzionalmente collegati alle attività collocate al piano terra: una porzione in uso all'attività "Spesa Alimentare" di cui ospita deposito di merce di vendita ed uffici, e una porzione in uso come laboratorio di pasticceria al bar posto al piano terra denominato "Dolcesia"**.

DETTAGLIO SUPERFICI ATTIVITA' COMMERCIALI E LOCALI ACCESSORI:

_ 1) ATTIVITA' COMMERCIALE "CASA CONVENIENZA":

- LOCALE PRINCIPALE (SPAZIO VENDITA) MQ 931,00
- SERVIZI IGIENICI DEDICATI MQ 6,90
- DEPOSITO COLLEGATO AL LOCALE PRINCIPALE MQ 172,00
- DEPOSITO ESTERNO AL LOCALE PRINCIPALE MQ 56,00

_ 2) ATTIVITA' COMMERCIALE LATO CORSO GARIBALDI:

- LOCALE PRINCIPALE MQ 69,00
- WC MQ 4,50

_ 3) ATTIVITA' COMMERCIALE LATO VIA C. BATTISTI:

- LOCALE PRINCIPALE MQ 219,00
- WC MQ 6,90

_ 4) PORZIONE IN USO ALL'ATTIVITA' "SPESA ALIMENTARE":

- UFFICI MQ 63,00 (n. 3 uffici mq 15,40 - mq 19,00 - mq 7,60 _ locale wc mq 6,20_ corridoio mq 14,70)
- DEPOSITO MQ 176,00

_ 5) PORZIONE IN USO ALL'ATTIVITA' "DOLCESIA":

- LABORATORIO MQ 89,00
- DEPOSITO MQ 25,40
- WC MQ 1,70

IL PIANO TERRA:

Centralmente, **si trova un vano di grandi dimensioni, servito da due porte di ingresso/uscita, attualmente regolarmente affittato all'attività "SPESA ALIMENTARE"**, tale vano centrale, servito da depositi, servizi igienici e spogliatoi per il personale ed un ufficio di piccole dimensioni, **è collegato, tramite il corpo scala dal lato della via Zara, con un ampio deposito funzionale all'attività commerciale e allo spazio dedicato agli uffici che si trovano al piano interrato**, come già descritto in precedenza, I predetti spazi a servizio



dell'attività, si ribadisce, non sono collegati internamente all'attività commerciale, ma vi si accede tramite il corpo scala comune.

Al piano terra si trovano, altre due attività commerciali munite di regolare contratto di affitto:

lato Corso Garibaldi, servito dal portico con ingresso ad angolo, l'attività di bar/pasticceria "DOLCESIA" che, oltre al vano principale di vendita e i servizi igienici dedicati, come già descritto, ha in uso anche una porzione al piano interrato, adibita a laboratorio di pasticceria. Tale porzione di servizio non è direttamente collegata internamente al vano commerciale al piano terra, ma alla stessa si accede tramite il corpo scala comune situato sul Corso Garibaldi.

Specularmente all'attività predetta, si trova in posizione d'angolo, ma prospiciente la via C. Battisti, un'altra attività commerciale di vendita tabacchi, valori bollati ed edicola attualmente regolarmente affittata alla sig.ra RUGGERO MARIA. Anche questo vano adibito ad attività commerciale è munito di servizi igienici dedicati.

DETTAGLIO SUPERFICI ATTIVITA' COMMERCIALI E LOCALI ACCESSORI:

_ 4) ATTIVITA' COMMERCIALE "SPESA ALIMENTARE":

- LOCALE PRINCIPALE (SPAZIO VENDITA) MQ 1.560,00
- SERVIZI IGIENICI DEDICATI MQ 38,50
- UFFICIO MQ 15,00
- DEPOSITI MERCE MQ 14,00 + MQ 5,00 = MQ 19,00
- AREA CARICO/SCARICO ESTERNA MQ 41,00 SUPERFICIE CHIUSA + MQ 163,00 SUPERFICIE APERTA = MQ 204,00

_ 5) ATTIVITA' COMMERCIALE "DOLCESIA":

- LOCALE PRINCIPALE MQ 60,00
- WC MQ 2,70

_ 6) ATTIVITA' DI EDICOLA DI RUGGERO MARIA:

- LOCALE PRINCIPALE MQ 49,70
- WC MQ 6,40

IL PIANO PRIMO:

Il piano primo, ed accoglie un'unica attività commerciale attualmente regolarmente affittata alla ditta individuale "YE LIANGFENG".

DETTAGLIO SUPERFICI ATTIVITA' COMMERCIALI E LOCALI ACCESSORI:

_ 4) ATTIVITA' COMMERCIALE "YE LIANGFENG":

- LOCALE PRINCIPALE (SPAZIO VENDITA) MQ 1.300,00
- SERVIZI IGIENICI DEDICATI MQ 24,00
- DEPOSITI MERCE MQ 5,00 + MQ 4,00 + MQ 12,00 + MQ 280,00 = MQ 301,00



SEZIONE ALLEGATI DI RIFERIMENTO

ALLEGATI 4: OPERAZIONI PERITALI

ALLEGATI 6: CONTRATTI DI LOCAZIONE:

6_4) CONTRATTO DI LOCAZIONE DI PORZIONE AL PIANO TERRA ALLA SOCIETA' "DOLCESIA P&D SRL

6_5) CONTRATTO DI LOCAZIONE DI PORZIONE AL PIANO TERRA ALLA SIG.RA RUGGERO MARIA_ATTIVITA' VENDITA DI SALI, TABACCHI E VALORI BOLLATI.

6_6) VERBALE DI CONCILIAZIONE CON NUOVA DECORRENZA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE DI PORZIONE DEL PIANO TERRA PER LA SOCIETA' "SPESA ALIMENTARE SRL"

6_7) CONTRATTO DI LOCAZIONE DI PORZIONE DEL PIANO INTERRATO ALLA SOCIETA' "CASA CONVENIENZA SAS".

6_8) CONTRATTO DI LOCAZIONE DEL PIANO PRIMO ALLA DITTA INDIVIDUALE "YE LIANGFENG".

ALLEGATI 7: RILIEVI PLANIMETRICI

B) IMMOBILE CENSITO ALLA PARTICELLA 646 DEL FOGLIO 32

(immobile edificato sulle particelle 155-436-592 del Catasto Terreni)

Dal **punto di vista distributivo**, l'intero fabbricato adibito a centro commerciale e parcheggio, **risulta censito ai subalterni 1_2_3_4_5_6_7_8_9_12_13.**

I SUBALTERNI 1_2_3 sono corrispondenti alle parti comuni e di servizio del fabbricato:

- **SUB 1_CABINA ENEL**
- **SUB 2_ LOCALE DI RISERVA E GRUPPO SPINTA ANTINCENDIO**
- **SUB 3_BCNC (RAMPA, CORPI SCALA E PORTICO AL PIANO TERRA)**

I SUBALTERNI 4_5_6_7_8_9_13 risultano come locali indipendenti già attualmente in uso a differenti esercizi commerciali.

IL SUBALTERNO 12 individua diverse porzioni del fabbricato, su differenti livelli: la rampa di accesso carrabile da via Cesare Battisti al piano terra, i parcheggi posti al piano interrato, secondo e terzo, il piano primo a destinazione commerciale. Le porzioni predette verranno dettagliatamente descritte in seguito.



DESCRIZIONE DEI SUBALTERNI DELLA PARTICELLA 646 DEL FOGLIO 32

FOGLIO 32 PARTICELLA 646 SUBALTERNO 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SIDERNO (I725) (RC) Foglio 32 Particella 646

Classamento:

Rendita: Euro 414,00

Categoria D/1a)

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano S1

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXX & C. S.A.S. (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' per l'area

2. SOCIETA' XXXXXXXXXXXX S.R.L (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1

IL SUBALTERNO 2 della particella 646 ospita il locale della riserva e gruppo spinta antincendio, locale a servizio dell'intero immobile per la sicurezza dello stabile.

FOGLIO 32 PARTICELLA 646 SUBALTERNO 3

Per il sub 3 non esiste visura catastale perchè trattasi di BENE COMUNE NON CENSIBILE.

FOGLIO 32 PARTICELLA 646 SUBALTERNO 4

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SIDERNO (I725) (RC) Foglio 32 Particella 646

Classamento:

Rendita: Euro 1.687,27

Categoria C/1a), Classe 7, Consistenza 90 m2

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 104 m2

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXX & C. S.A.S. (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' per l'area

2. SOCIETA' XXXXXXXXXXXX S.R.L (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1

IL SUBALTERNO 4 della particella 646 è un locale situato al piano terra destinato ad attività commerciale con accesso dalla galleria centrale interna di distribuzione, ha una



superficie lorda di mq 104,00 ed è composto da un locale adibito alla vendita, un ripostiglio e un servizio igienico con bagno ed antibagno.

Per quanto concerne l'attuale destinazione, **il locale è in uso all'attività commerciale "PETIT", che però non possiede alcun titolo per la detenzione del locale stesso, l'occupazione risulta priva di regolare contratto di affitto.**

• **FOGLIO 32 PARTICELLA 646 SUBALTERNO 5**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SIDERNO (I725) (RC) Foglio 32 Particella 646

Classamento:

Rendita: Euro 1.556,03 Categoria C/1a), Classe 7,

Consistenza 83 m2

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 86 m2

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXX& C. S.A.S. (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' per l'area

2. SOCIETA' XXXXXXXXXX S.R.L (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1

IL SUBALTERNO 5 della particella 646 è un locale situato al piano terra destinato ad attività commerciale con accesso dalla galleria centrale interna di distribuzione, ha una superficie lorda di mq 86,00 ed è composto da un locale adibito alla vendita, un ampio ripostiglio collocato sul retro del locale, nella parte più interna, e due servizi igienici di cui uno con antibagno.

Per quanto concerne l'attuale destinazione, **il locale è in uso come deposito merci all'attività commerciale "PETIT", che però non possiede alcun titolo per la detenzione del locale stesso, l'occupazione risulta priva di regolare contratto di affitto.**

• **FOGLIO 32 PARTICELLA 646 SUBALTERNO 6**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SIDERNO (I725) (RC) Foglio 32 Particella 646

Classamento:

Rendita: Euro 1.312,32

Categoria C/1a), Classe 7,



Consistenza 70 m2 Foglio 32

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 71 m2

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXX& C. S.A.S. (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' per l'area

2. SOCIETA' XXXXXXXXXXXX S.R.L (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1

IL SUBALTERNO 6 della particella 646 è un locale situato al piano terra destinato ad attività commerciale con accesso dalla galleria centrale interna di distribuzione, ha una superficie lorda di mq 71,00 ed è composto da un locale adibito alla vendita, un ripostiglio e un servizio igienico con bagno ed antibagno.

Per quanto concerne l'attuale destinazione, **il locale è in uso come deposito dell'attività commerciale "PRESTILEO GIOCATTOLI", che però non possiede alcun titolo per la detenzione del locale stesso, l'occupazione risulta priva di regolare contratto di affitto.**

• **FOGLIO 32 PARTICELLA 646 SUBALTERNO 7**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SIDERNO (I725) (RC) Foglio 32 Particella 646

Classamento:

Rendita: Euro 2.962,09

Categoria C/1a), Classe 7,

Consistenza 158 m2 Foglio 32

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 166 m2

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXX& C. S.A.S. (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' per l'area

2. SOCIETA' XXXXXXXXXXXX S.R.L (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1

IL SUBALTERNO 7 della particella 646 è un locale situato al piano terra destinato ad attività commerciale con accesso sia dall'esterno, sulla principale via Cesare Battisti, sia dalla galleria centrale interna di distribuzione. Il locale ha una superficie lorda di mq 166,00 ed è composto da un locale di ingresso/accoglienza, due uffici, un'ampia sala e un servizio igienico con bagno ed antibagno. Rispetto alla planimetria catastale il locale si compone



anche di uno spazio adibito a deposito di mq 38,00 circa, ricavato nella porzione sottorampa, infatti ha un'altezza ridotta, non abitabile.

Per quanto concerne l'attuale destinazione, **il locale è in uso all'attività commerciale "PRESTITO SI", della Società ALL COMUNICATION S.R.L.S. che detiene l'immobile con regolare contratto di affitto.**

• **FOGLIO 32 PARTICELLA 646 SUBALTERNO 8**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SIDERNO (I725) (RC) Foglio 32 Particella 646

Classamento: Rendita: Euro 262,46

Categoria C/1a), Classe 7,

Consistenza 14 m2

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 18 m2

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXX& C. S.A.S. (CF XXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' per l'area

2. SOCIETA' XXXXXXXXXX S.R.L (CF XXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1

IL SUBALTERNO 8 della particella 646 è un piccolo locale situato al piano terra destinato ad attività commerciale con accesso dall'esterno, dalla principale via Cesare Battisti. Il locale ha una superficie lorda di mq 18,00 ed è composto da un locale di ingresso e un servizio igienico con bagno ed antibagno.

Per quanto concerne l'attuale destinazione, **il locale è in uso all'attività commerciale "PRESTITO SI", della Società ALL COMUNICATION S.R.L.S. che detiene l'immobile con regolare contratto di affitto.**

• **FOGLIO 32 PARTICELLA 646 SUBALTERNO 9**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SIDERNO (I725) (RC) Foglio 32 Particella 646

Classamento: Rendita: Euro 1.874,74

Categoria C/1a), Classe 7,

Consistenza 100 m2 Foglio 32

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano T



Dati di superficie: Totale: 108 m2

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXX& C. S.A.S. (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' per l'area
2. SOCIETA' XXXXXXXXXXXX S.R.L (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1

IL SUBALTERNO 9 della particella 646 è un locale situato al piano terra destinato ad attività commerciale con accesso dalla galleria centrale interna di distribuzione, ha una superficie lorda di mq 108,00 ed è composto da un locale adibito alla vendita, due ripostigli e diversi spazi per camerini funzionali all'attività.

Per quanto concerne l'attuale destinazione, **il locale è in uso all'attività commerciale "PETIT", che però non possiede alcun titolo per la detenzione del locale stesso, l'occupazione risulta priva di regolare contratto di affitto.**

• FOGLIO 32 PARTICELLA 646 SUBALTERNO 12

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SIDERNO (I725) (RC)

Foglio 32 Particella 646

Classamento:

Rendita: Euro 25.164,00

Categoria D/8a)

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano S1-1 - 2-3

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXX& C. S.A.S. (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' per l'area
2. SOCIETA' XXXXXXXXXXXX S.R.L (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1

IL SUBALTERNO 12 della particella 646 individua più porzioni del fabbricato, distribuite su differenti livelli, più precisamente:

- **AL PIANO INTERRATO DEL FABBRICATO, l'area destinata a parcheggio** che occupa quasi tutta la superficie del piano, esclusi sistemi di risalita (sub 3), locale antincendio (sub 2) e cabina Enel (sub 1).

Per quanto concerne l'attuale destinazione, **il locale non è utilizzato come parcheggio, destinazione catastale ammessa, ma risulta completamente saturo di**



merce di tipo alimentare, come si può facilmente riscontrare dall'allegato rilievo fotografico effettuato in fase di sopralluogo.

- **AL PIANO PRIMO DEL FABBRICATO**, la porzione adibita ad attività commerciale si presenta in condizioni di normale conservazione ma attualmente **non è utilizzato come locale commerciale, destinazione catastale ammessa, ma risulta completamente satura di merce di tipo alimentare, come si può facilmente riscontrare dall'allegato rilievo fotografico effettuato in fase di sopralluogo.**
- **AL PIANO SECONDO DEL FABBRICATO**, l'area destinata a parcheggio.
- Per quanto concerne l'attuale destinazione, **il locale non è utilizzato come parcheggio, destinazione catastale ammessa, infatti la rampa risulta occupata da materiale di vario tipo e quindi non percorribile, attualmente il locale risulta in parte occupato da merce di tipo alimentare, come si può facilmente riscontrare dall'allegato rilievo fotografico effettuato in fase di sopralluogo.**
- **AL PIANO TERZO DEL FABBRICATO**, l'area destinata a parcheggio.
Per quanto concerne l'attuale destinazione, **il locale non è utilizzato come parcheggio, destinazione catastale ammessa, infatti la rampa risulta occupata da materiale di vario tipo e quindi non percorribile, attualmente il locale risulta in parte occupato da arredi e rifiuti ingombranti di vario genere, come si può facilmente riscontrare dall'allegato rilievo fotografico effettuato in fase di sopralluogo.**

- **FOGLIO 32 PARTICELLA 646 SUBALTERNO 13**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SIDERNO (I725) (RC)

Foglio 32 Particella 646

Classamento:

Rendita: Euro 3.636,99

Categoria C/1a), Classe 7,

Consistenza 194 m2

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI Piano T

Dati di superficie: Totale: 204 m2

Intestati catastali



1. XXXXXXXXXXXX& C. S.A.S. (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' per l'area
2. SOCIETA' XXXXXXXXXXXX S.R.L (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1

IL SUBALTERNO 13 della particella 646 è un locale situato al piano terra destinato ad attività commerciale con accesso sia dall'esterno, sulla principale via Cesare Battisti, sia dalla galleria centrale interna di distribuzione, ha una superficie lorda di mq 208,00 ed è composto da un ampio locale adibito alla vendita, e un servizio igienico.

Per quanto concerne l'attuale destinazione, **il locale è in uso all'attività commerciale "PRESTILEO GIOCATTOLI", che è in possesso di regolare contratto di affitto.**

SEZIONE ALLEGATI DI RIFERIMENTO

ALLEGATI 4: OPERAZIONI PERITALI

ALLEGATI 6: CONTRATTI DI LOCAZIONE:

6_1) SUB.7_8_ CONTRATTO DI LOCAZIONE ALLA SOCIETA' "ALL COMMUNICATION S.R.L.S."

6_2) SUB 9_ CONTRATTO DI LOCAZIONE AL SIG. XXXXXXXXXXXXPER L'ATTIVITA' COMMERCIALE "PETIT"-
CONTRATTO SCADUTO E MAI RINNOVATO.

6_3) SUB 13_ CONTRATTO DI LOCAZIONE ALL DITTA "PRESTILEO GIOCATTOLI DI PRESTILEO XXXXXXXX".

ALLEGATI 7: RILIEVI PLANIMETRICI

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

SUI BENI GRAVANO LE FORMALITÀ GIÀ ESPRESSE NELLA RISPOSTA AL QUESITO A), OLTRE CHE LA SITUAZIONE DEBITORIA CHE VERRÀ ESPLICATA NELLA RISPOSTA AL QUESITO H).

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

I BENI OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE NON HANNO CARATTERISTICHE DI PREGIO E NO SONO SOGGETTE A VINCOLI DI CARATTERE CONSERVATIVO.



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

I BENI PIGNORATI NON SONO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SONO INTESTATI ALLA PARTE ESECUTATA COME SEGUE:

A) immobile intestato alla società XXXXXXXXXX& C. S.A.S. (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC)

• Catasto FABBRICATI: - **foglio 32, mappale 561, sub. 1**, Corso Garibaldi Giuseppe, piano T – 1 – S1, categoria D8 attualmente censito al N.C.T. come foglio 32 p.lle 153_476

B) immobile intestato alla società XXXXXXXXXX& C. S.a.s., in ragione della proprietà del suolo, e alla società XXXXXXXXXX S.r.l., in ragione della proprietà superficiaria:

• Appezamento di terreno edificatorio con entrostanti aree di risulta di vecchi fabbricati, il tutto censito in N.C.T. del comune di Siderno come segue:

- **foglio 32, mappale 155**, fabbricato rurale, di are 2 centiare 40;

- **foglio 32, mappale 436**, agrumeto, classe 3, di are 9 centiare 71;

- **foglio 32, mappale 592**, fabbricato promiscuo, di are 2 centiare 66;

attualmente censiti al N.C.E.U. come foglio 32 p.lla 646

g) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Si veda risposta al quesito h)

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

RISCONTRO NELLA SEZIONE:

ALLEGATI_5: DOCUMENTAZIONE UFFICIO TRIBUTI



Presso L'UFFICIO TRIBUTI del Comune di Siderno, con **ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI del giorno 11_03_2022 alla quale è susseguito un sollecito dovuto alla mancata risposta dell'Ufficio preposto, in data 02_09_2022**, la sottoscritta CTU ha estratto copia della situazione debitoria relativa ai seguenti immobili:

A) immobile intestato alla società XXXXXXXXXXXX& C. S.A.S. (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC)

- Catasto FABBRICATI: - **foglio 32, mappale 561, sub. 1**, Corso Garibaldi Giuseppe, piano T – 1 – S1, categoria D8 attualmente censito al N.C.T. come foglio 32 p.lle 153_476

B) immobile intestato alla società XXXXXXXXXXXX& C. S.a.s., in ragione della proprietà del suolo, e alla società XXXXXXXXXXXX S.r.l., in ragione della proprietà superficaria:

- Appezamento di terreno edificatorio con entrostanti aree di risulta di vecchi fabbricati, il tutto censito in N.C.T. del comune di Siderno come segue:

- **foglio 32, mappale 155**, fabbricato rurale, di are 2 centiare 40;
- **foglio 32, mappale 436**, agrumeto, classe 3, di are 9 centiare 71;
- **foglio 32, mappale 592**, fabbricato promiscuo, di are 2 centiare 66;

attualmente censiti al N.C.E.U. come foglio 32 p.lla 646

L'UFFICIO TRIBUTI DEL COMUNE DI SIDERNO HA COMUNICATO A MEZZO PEC ALLA SOTTOSCRITTA, IN DATA 09/09/2022, CTU LA SEGUENTE SITUAZIONE DEBITORIA:

- **POSIZIONE DEBITORIA XXXXXXXXXXXX S.R.L.** - RIEPILOGO TASSA RIFIUTI - RIEPILOGO IDRICO - (AGGIORNAMENTO AL 09/09/2022);
- **POSIZIONE DEBITORIA ICI/IMU XXXXXXXXXXXX S.R.L.** C.F. XXXXXXXX (AGGIORNAMENTO AL 09/09/2022);
- **RIEPILOGO POSIZIONE DEBITORIA ICI/IMU XXXXXXXXXXXX& C. SAS** C.F. XXXXXXXX - RIF. CATASTALI: FG 32 P.LLA 561_SUB 1 (CAT D/8) R.C. € 50.096,32 (AGGIORNAMENTO AL 09/09/2022).

Nel dettaglio la situazione debitoria dell'esecutato viene di seguito riportata, ricordando che le schede relative a tale situazione, inviate dall'Ufficio tributi del Comune di Siderno, si trovano tra gli allegati alla presente relazione di Consulenza Tecnica.



RIEPILOGO POSIZIONE DEBITORIA XXXXXXXXXX S.R.L. (P.I. XXXXXXX)

AGGIORNAMENTO AL 02/09/2022

RIEPILOGO TASSA RIFIUTI

ANNO	AVVISO	IMPORTO
2013	LIQUIDAZ N. 19158/2016	€ 6.823,00
2014/2015	EMESSO RUOLO COATTIVO AGENZIA ENTRATE/RISCOSSIONE	
2016 - 2019	LIQUIDAZ N. 34550/2021	€ 22.729,00
2020	ACCONTO N. 307894/2020	€ 3.018,00
2020	SALDO N. 317225/2020	€ 1.006,00
2021	ACCONTO N. 4577/2021	€ 3.018,00
2021	SALDO N. 15091/2021	€ 2.665,00
2022	FATTURA N. 4594/2022	€ 5.823,00
TOTALE		€ 45.082,00

RIEPILOGO IDRICO

ANNO	AVVISO	IMPORTO
2013	ORD ING N. 118572	€ 50,15
2014	SOLL N. 121964	€ 43,00
2015	SOLL 5180088200002898	€ 99,88
2015	INTEGRAZIONE 2015	€ 113,14
2016 - 2019	SOLL N. 000001/000455/2021	€ 19.864,00
2020	FATT N. 806	€ 6.222,00
2021/ 1 SEM	FATT N. 687	€ 2.380,50
2021/ 2 SEM	FATT N. 9264	€ 2.497,00
2022/ 1 TRIM	FATT N. 17455	€ 642,50
TOTALE		€ 31.912,17



RIEPILOGO IMU

FG. 32 P.LLA 646 SUB 2 (CAT D/1 R.C. € 414,00)

2008: 88,03 €

2009/2011: 117,37 € ANNUE

2012: 276,47 €

2013/2022: 299,51 € ANNUE

FG. 32 P.LLA 646 SUB 4 (CAT C/1 R.C. € 1.687,27)

2008: 243,95 €

2009/2011: 325,27 € ANNUE

2012/2022: 1.032,86 € ANNUE

FG. 32 P.LLA 646 SUB 5 (CAT C/1 R.C. € 1.556,03)

2008: 224,98 €

2009/2011: 299,97 € ANNUE

2012/2022: 952,52 € ANNUE

FG. 32 P.LLA 646 SUB 6 (CAT C/1 R.C. € 1.312,32)

2008: 189,74 €

2009/2011: 252,99 € ANNUE

2012/2022: 803,34 € ANNUE

FG. 32 P.LLA 646 SUB 7 (CAT C/1 R.C. € 2.962,09)

2008: 428,27 €

2009/2011: 571,03 € ANNUE

2012/2022: 1.813,24 € ANNUE

FG. 32 P.LLA 646 SUB 8 (CAT C/1 R.C. € 262,46)

2008: 37,95 €

2009/2011: 50,50 € ANNUE

2012/2022: 160,67 € ANNUE

FG. 32 P.LLA 646 SUB 9 (CAT C/1 R.C. € 1.874,74)

2008: 271,06 €

2009/2011: 361,41 € ANNUE

2012/2022: 1.147,62 ANNUE

FG. 32 P.LLA 646 SUB 10 (CAT C/1 R.C. € 1.312,32)

2008: 189,74

2009/2011: € 252,99 ANNUE

2012/2013: € 803,37 ANNUE



2014: € 468,61

2015/2022: € 0,00

FG. 32 P.LLA 646 SUB 11 (CAT C/1 R.C. € 2.624,63)

2008: 379,48 €

2009/2011: 505,97 € ANNUE

2012/2013: 1.606,67 € ANNUE

2014: 937,22 €

2015/2022: 0,00 €

FG. 32 P.LLA 646 SUB 12 (CAT D/8 R.C. € 25.164,00)

2008: 5.350,50 €

2009/2011: 7.133,99 € ANNUE

2012: 16.804,52 €

2013/2022: 18.204,90 € ANNUE

FG. 32 P.LLA 646 SUB 13 (CAT C/1 R.C. € 3.636,99)

2008/2013: 0,00 €

2014: € 684,88 €

2015/2022: 2.226,38 € ANNUE

TOTALE € 328.877,84



RIEPILOGO POSIZIONE DEBITORIA ICI/IMU XXXXXXXXXX& C. SAS
C.F. XXXXXXX -ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. N. 01/2022
RIF. CATASTALI: FG. 32 P.LLA 561 SUB 1- CAT. D/8
AGGIORNAMENTO AL 09/09/2022

RIEPILOGO IMU

ANNO	AVVISO	IMPORTO
2010*	LIQUIDAZIONE N. 152	€ 14.202,31
2011*	LIQUIDAZIONE N. 55	€ 14.202,31
2012*	LIQUIDAZIONE N. 1732	€ 33.454,32
2013*	LIQUIDAZIONE N. 741	€ 33.454,32
2014*	LIQUIDAZIONE N. 544	€ 33.454,32
2015*	LIQUIDAZIONE N. 25549	€ 36.242,18
2016	LIQUIDAZIONE N. 27125	€ 36.242,18
2017	ORDINARIO	€ 36.242,18
2018	ORDINARIO	€ 36.242,18
2019	ORDINARIO	€ 36.242,18
2020	ORDINARIO	€ 36.242,18
2021	ORDINARIO	€ 36.242,18
2022	ORDINARIO	€ 36.242,18
TOTALE		€ 418.705,02

- (*) EMESSO RUOLO COATTIVO C/O IL CONCESSIONARIO AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE
- PER LE ANNUALITA' 2017-2021 SONO IN CORSO DI EMISSIONE GLI AVVISI DI ACCERTAMENTO IN LIQUIDAZIONE

SEZIONE ALLEGATI DI RIFERIMENTO:

ALLEGATI_5: DOCUMENTAZIONE UFFICIO TRIBUTI



j) previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, **in caso di opere abusive**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

SI VEDA RISPOSTA AL QUESITO C) RELATIVO ALLA CONFORMITÀ DEI BENI AI TITOLI EDILIZI RILASCIATI.

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

Nei casi di vendita o locazione gli **immobili commerciali** di cui al D.p.r 412/1993 sono oggetto dell'obbligo di produzione dell'Ape.

Le categorie individuate dal D.p.r sono:

la E.5 ovvero quella che indica gli **"Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili: quali negozi, magazzini di vendita all'ingrosso o al minuto, supermercati, esposizioni"**;

la E.8 che comprende gli **"Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili"** tra cui ad esempio si collocano i capannoni industriali.



Nel catasto tali categorie corrispondono alle corrispondenti:

- **categoria C/1, ovvero negozi e botteghe;**
- alla **D/7**, ovvero fabbricati costruiti o comunque adattati per le speciali esigenze legate ad una attività industriale e non suscettibili di diversa utilizzazione se non con radicali trasformazioni;
- **alla D/8 cioè ai fabbricati costruiti o comunque adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di diversa utilizzazione se non con radicali trasformazioni;**
- agli opifici della **D/1**;
- ai laboratori e locali di deposito della **C/3**. In tal caso l'Ape è obbligatoria solo se si svolge attività di deposito.

Quali edifici sono esclusi dall'Ape per gli immobili commerciali

L'articolo 3, comma 3, del decreto legislativo 192/2005 come di recente modificato dal decreto 48/2020 **esclude** dall'ambito di applicazione degli obblighi sulla certificazione energetica alcune tipologie di immobili. In particolare:

- gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione;
- gli edifici dichiarati inagibili o collabenti;
- i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, **quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali ed altri;**
- immobili di interesse pubblico di cui al decreto legislativo n. 42/2004.

I BENI OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE SONO CLASSIFICATI COME DI SEGUITO:

A) immobile intestato alla società XXXXXXXXXXXX& C. S.A.S. (CF XXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC)

- Catasto FABBRICATI: - **foglio 32, mappale 561, sub. 1**, Corso Garibaldi Giuseppe, piano T – 1 – S1, **categoria D8** attualmente censito al N.C.T. come foglio 32 p.lle 153_476



B) immobile intestato alla società XXXXXXXXXXXX& C. S.a.s., in ragione della proprietà del suolo, e alla società XXXXXXXXXXXX S.r.l., in ragione della proprietà superficaria:

- Appezamento di terreno edificatorio con entrostanti aree di risulta di vecchi fabbricati, il tutto censito in N.C.T. del comune di Siderno come segue:
 - **foglio 32, mappale 155**, fabbricato rurale, di are 2 centiare 40;
 - **foglio 32, mappale 436**, agrumeto, classe 3, di are 9 centiare 71;
 - **foglio 32, mappale 592**, fabbricato promiscuo, di are 2 centiare 66;

attualmente censiti al N.C.E.U. come foglio 32 p.lla 646

- **Foglio 32 Particella 646 Subalterno 2**

Categoria D/1a)

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano S1

- **Foglio 32 Particella 646 Subalterno 4**

Categoria C/1a), Classe 7, Consistenza 90 m2

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 104 m2

- **Foglio 32 Particella 646 Subalterno 5**

Categoria C/1a), Classe 7,

Consistenza 83 m2

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 86 m2

- **Foglio 32 Particella 646 Subalterno 6**

Categoria C/1a), Classe 7,

Consistenza 70 m2 Foglio 32

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 71 m2

- **Foglio 32 Particella 646 Subalterno 7**

Categoria C/1a), Classe 7,

Consistenza 158 m2 Foglio 32

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 166 m2

- **Foglio 32 Particella 646 Subalterno 8**

Categoria C/1a), Classe 7,

Consistenza 14 m2

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 18 m2



- **Foglio 32 Particella 646 Subalterno 9**

Categoria C/1a), Classe 7,

Consistenza 100 m2 Foglio 32

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 108 m2

- **Foglio 32 Particella 646 Subalterno 12**

Categoria D/8a)

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano S1-1 - 2-3

- **Foglio 32 Particella 646 Subalterno 13**

Categoria C/1a), Classe 7,

Consistenza 194 m2

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI Piano T

Dati di superficie: Totale: 204 m2

DI CONSEGUENZA, SI DEDUCE CHE LE UNITÀ IMMOBILIARI CON OBBLIGO DI REDAZIONE DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA SONO QUELLE ADIBITE AD ATTIVITÀ COMMERCIALI E RIMANGONO ESCLUSE DALL'OBBLIGO QUELLE ADIBITE A PARCHEGGIO E LOCALI DI SERVIZIO.

1) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di **quota indivisa** indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; **esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti**, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento **con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ)**;



RISCONTRO NELLA SEZIONE:

ALLEGATI 7: RILIEVI PLANIMETRICI

A) IMMOBILE CENSITO ALLA PARTICELLA 561 SUB 1 DEL FOGLIO 32

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/03/2022

Dati identificativi: Comune di SIDERNO (I725) (RC)

Foglio 32 Particella 561 Subalterno 1

Busta mod.58: 27210

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SIDERNO (I725) (RC)

Foglio 32 Particella 153_Foglio 32 Particella 476

Classamento:

Rendita: Euro 50.096,32

Categoria D/8a)

Indirizzo: CORSO GIUSEPPE GARIBALDI n. SNC Piano S1 - T-1

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXX& C. S.A.S. (CF XXXXXXXX)

Sede in SIDERNO (RC)

Diritto di: Proprietà

PROCEDIMENTO DI STIMA:

L'immobile è ubicato sul centrale e principale Corso Garibaldi, dal quale si accede all'ampio parcheggio, di circa 2000,00 mq, a servizio delle attività commerciali e consiste in un fabbricato adibito a centro commerciale definito "**I PORTICI**".

Dal punto di vista catastale, l'immobile è censito come unico subalterno, quindi non risulta diviso in più unità immobiliari corrispondenti ai locali che ospitano gli esercizi commerciali in cui il Centro Commerciale si trova attualmente realmente diviso. Tale situazione, ai fini della vendita dell'immobile, non si configura come la soluzione più opportuna, considerando che attualmente le porzioni in cui è diviso l'immobile non sono comunicanti tra loro, ma funzionalmente indipendenti in base agli esercizi commerciali presenti. La condizione più corretta dal punto di vista dell'alienazione del bene sarebbe quella di frazionare il bene stesso in modo da poter vendere in modo indipendente le unità immobiliari corrispondenti alle attività commerciali.



SI PROCEDERÀ, QUINDI, ALLA STIMA DELLE PORZIONI DI IMMOBILE COSÌ COME RISULTANO DIVISE A SECONDA DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI ESISTENTI, CONSIDERANDOLI COME LOTTI INDIPENDENTI DI VENDITA E, CONTESTUALMENTE, SI EFFETTUERÀ UNA STIMA COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE, IN MODO DA POTER CONFIGURARE PIÙ SOLUZIONI DI VENDITA, SIA CONSIDERANDO IL BENE COME FRAZIONATO IN LOTTI DI VENDITA SIA CONSIDERANDO IL BENE COME INTERO FABBRICATO.

LA STIMA PER LOTTI DI VENDITA CONSIDERERERÀ I SEGUENTI LOTTI:

_ PIANO INTERRATO:

- 1) ATTIVITA' COMMERCIALE "CASA CONVENIENZA" **(LOTTO 1)**
- 2) ATTIVITA' COMMERCIALE LATO CORSO GARIBALDI **(LOTTO 2)**
- 3) ATTIVITA' COMMERCIALE LATO VIA C. BATTISTI **(LOTTO 3)**
- 4) PORZIONE IN USO ALL'ATTIVITA' "SPESA ALIMENTARE" **(LOTTO 4)**
- 5) PORZIONE IN USO ALL'ATTIVITA' "DOLCESIA" **(LOTTO 5)**

_ PIANO TERRA:

- 4) ATTIVITA' COMMERCIALE "SPESA ALIMENTARE" **(LOTTO 6)**
- 5) ATTIVITA' COMMERCIALE "DOLCESIA" **(LOTTO 7)**
- 6) ATTIVITA' DI EDICOLA DI RUGGERO MARIA: **(LOTTO 8)**

_ PIANO PRIMO:

- 4) ATTIVITA' COMMERCIALE "YE LIANGFENG" **(LOTTO 9)**

_ PIANO SECONDO _ LASTRICO SOLARE (LOTTO 10)

SEZIONE ALLEGATI DI RIFERIMENTO:

RILIEVI PLANIMETRICI P.LLA 561 SUB 1

- 7_7) Pianta Piano Interrato P.LLA 561**
- 7_8) Schema Esercizi Commerciali Piano Interrato P.LLA 561**
- 7_9) Pianta Piano Terra P.LLA 561**
- 7_10) Schema Esercizi Commerciali Piano Terra P.LLA 561**
- 7_11) Pianta Piano Primo P.LLA 561**
- 7_12) Schema Esercizi Commerciali Piano Primo P.LLA 561**
- 7_13) Pianta Copertura P.LLA 561**



CRITERI DI VALUTAZIONE IN BASE ALLA DESTINAZIONE DEL BENE

GRUPPO Z (UNITÁ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE TERZIARIA PRODUTTIVA E DIVERSA)

Z/1 _ Unitá immobiliari per funzioni produttive.

Z/2 _ Unitá immobiliari per funzioni produttive connesse all'agricoltura.

Z/3 _ Unitá immobiliari per funzioni terziario_commerciali.

Z/4 _ Unitá immobiliari per funzioni terziario_direzionali.

Z/5 _ Unitá immobiliari per funzioni ricettive.

Z/6 _ Unitá immobiliari per funzioni culturali e per lo spettacolo.

Z/7 _ Stazioni di servizio e per la distribuzione dei carburanti agli autoveicoli.

Z/8 _ Posti barca compresi in porti turistici.

Z/9 _ Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo.

Z/10 _ Unitá immobiliari a destinazione residenziale o terziaria, non censibili nelle categorie dei gruppi R e T, per la presenza di caratteristiche non ordinarie, ovvero unitá immobiliari non riconducibili, per destinazione, alle altre categorie del gruppo Z.

(UNITÁ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE TERZIARIA PRODUTTIVA E DIVERSA)

• Superficie commerciale

Il parametro unitario di riferimento viene identificato nel metro quadrato commerciale.

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

• Superficie delle pertinenze accessorie

Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene proposto il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo T (T/1).

- **superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile**, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unitá immobiliare computata nella misura **del 10 per cento**, ovvero, per le unitá immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

• Locali accessori

Ai fini del calcolo della consistenza viene effettuata la seguente distinzione:

- **locali accessori comunicanti** con i locali principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna;
- **locali accessori non comunicanti.**

La superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata come segue:

- **al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale;**
- **al 25% qualora non comunicanti;**
- **La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 10%**



RIFERIMENTI PER LA STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Per la stima dei beni oggetto dell'esecuzione si utilizzerà come riferimento la YYYYdati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari _ OMI dell'Agenzia delle Entrate per la specifica destinazione d'uso del bene, applicando, ove occorra, delle percentuali di merito/demerito in base alla condizione dell'unità immobiliare oggetto di stima.

YYYYDATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Risultato interrogazione: **Anno 2022 - Semestre 1**

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: SIDERNO

Fascia/zona: Centrale/C. SO UMBERTO II,V. ANTONIO GRAMSCI, MILETO ,C. SO VITTORIO EMANUELE II,V. SORRENTINO,COLOMBO,MICHELE BELLO - P. ZZA VITTORIO VENETO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Valore Mercato (€/mq)			
tipologia	Stato conservativo	MIN	MAX
Magazzini	Normale	490	720
Negozi	Normale	900	1.400

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



STIMA DEL PIANO INTERRATO:

Centralmente si trova un vano di grandi dimensioni, attualmente regolarmente affittato all'attività "CASA CONVENIENZA", tale vano centrale, servito da camerini e servizi igienici dedicati, è a sua volta collegato con un ampio deposito funzionale all'attività commerciale e risulta servito da un ulteriore spazio adibito a deposito di mq 56,00 esterno all'area destinata alla vendita, (il deposito esterno non verrà considerato nella stima poichè non risulta congruente con gli elaborati catastali e urbanistici del fabbricato).

Al piano interrato si trovano altri due vani, aperti sul disimpegno comune di accesso dal piano terra, precedentemente adibiti ad attività commerciali, che attualmente risultano occupati da merce di diverso genere ma non in affitto ad alcuna attività, anche questi vani, di dimensioni molto minori rispetto al vano centrale, sono muniti di servizi igienici con antibagno dedicati all'attività.

Al piano interrato si trovano, in posizione perimetrale, quindi posizionati sulla parte marginale della planimetria, lato Corso Garibaldi, alcuni spazi funzionalmente collegati alle attività collocate al piano terra: una porzione in uso all'attività "SPESA ALIMENTARE" di cui ospita deposito di merce di vendita ed uffici, e una porzione in uso come laboratorio di pasticceria al bar posto al piano terra denominato "DOLCESIA".

La stima dei locali che si trovano al piano interrato, dovrà tenere conto delle seguenti criticità:

- _ assenza ingressi/uscite dirette sull'esterno;
- _ assenza di vetrine esterne;
- _ illuminazione artificiale ed aerazione forzata degli ambienti;
- _ condizioni conservative dei locali.

Si procederà in primo luogo ad una stima in relazione all'attuale divisione funzionale delle unità a destinazione commerciale con relativi spazi e locali di servizio per poi eseguire la stima dell'intero piano interrato.



ATTIVITA' COMMERCIALI E SPAZI DI SERVIZIO:

_ 1) ATTIVITA' COMMERCIALE "CASA CONVENIENZA": (LOTTO 1)

- LOCALE PRINCIPALE (SPAZIO VENDITA) MQ 931,00
- SERVIZI IGIENICI DEDICATI MQ 6,90
- DEPOSITO COLLEGATO AL LOCALE PRINCIPALE MQ 172,00

_ 2) ATTIVITA' COMMERCIALE LATO CORSO GARIBALDI: (LOTTO 2)

- LOCALE PRINCIPALE MQ 69,00
- WC MQ 4,50

_ 3) ATTIVITA' COMMERCIALE LATO VIA C. BATTISTI: (LOTTO 3)

- LOCALE PRINCIPALE MQ 219,00
- WC MQ 6,90

_ 4) PORZIONE IN USO ALL'ATTIVITA' "SPESA ALIMENTARE": (LOTTO 4)

- UFFICI MQ 63,00 (n. 3 uffici mq 15,40 - mq 19,00 - mq 7,60 _ locale wc mq 6,20_ corridoio mq 14,70)
- DEPOSITO MQ 176,00

_ 5) PORZIONE IN USO ALL'ATTIVITA' "DOLCESIA": (LOTTO 5)

- LABORATORIO MQ 89,00
- DEPOSITO MQ 25,40
- WC MQ 1,70

SPAZI COMUNI:

- **(A)** SPAZIO DISTRIBUTIVO PRINCIPALE: MQ 1 68,00 (INGRESSO PRINCIPALE LATO NORD)
- SERVIZI IGIENICI COMUNI: MQ 29,00
- VANO TECNICO LOCALE CONTATORI: MQ 26,50
- VANO TECNICO IMPIANTI: MQ 58,00
- SPAZI DISTRIBUTIVI CORPI SCALA LATERALI E DI SERVIZIO:
(B) MQ 59,00 (lato via Zara)
(C) MQ 37,00 (lato Corso Garibaldi)
(D) MQ 45,00 (lato via Battisti)

**DAL RILIEVO METRICO EFFETTUATO LA SUPERFICIE LORDA
DELL'INTERO PIANO INTERRATO DELLA PARTICELLA 561 SUB 1 E' DI MQ 2.473,00**



STIMA PER LOTTI DI VENDITA CORRISPONDENTI AGLI ESERCIZI COMMERCIALI:

1) ATTIVITA' COMMERCIALE "CASA CONVENIENZA": (LOTTO 1)

Considerando che la stima del piano interrato deve tenere conto delle criticità sopra menzionate ma anche che i locali hanno un'altezza tale da potersi considerare abitabili e sono rifiniti e serviti come gli altri livelli del fabbricato, si procede alla seguente stima che considera un valore di vendita del 60% del valore totale:

- **LOCALE PRINCIPALE (SPAZIO VENDITA) MQ 931,00**

- **SERVIZI IGIENICI DEDICATI MQ 6,90**

VALORE DI STIMA €/MQ 1.100,00 X 0,60 (PERCENTUALE DI VENDITA DELLE UNITA' INTERRATE)

MQ 931,00 + MQ 6,90 = MQ 937,90 X €/MQ 660,00 = € 619.014,00

- **DEPOSITO COLLEGATO AL LOCALE PRINCIPALE MQ 172,00**

VALORE DI STIMA €/MQ 600,00 X 0,60 (PERCENTUALE DI VENDITA DELLE UNITA' INTERRATE)

MQ 172,00 X €/MQ 360,00 = € 61.920,00

VALORE DI STIMA TOTALE = € 619.014,00 + € 61.920,00 = € 680.934,00

2) ATTIVITA' COMMERCIALE LATO CORSO GARIBALDI: (LOTTO 2)

Considerando che la stima del piano interrato deve tenere conto delle criticità sopra menzionate ma anche che i locali hanno un'altezza tale da potersi considerare abitabili e sono rifiniti e serviti come gli altri livelli del fabbricato, si procede alla seguente stima che considera un valore di vendita del 60% del valore totale:

- **LOCALE PRINCIPALE MQ 69,00**

- **WC MQ 4,50**

VALORE DI STIMA €/MQ 900,00 X 0,60 (PERCENTUALE DI VENDITA DELLE UNITA' INTERRATE)

MQ 69,00 + MQ 4,50 = MQ 73,50 X €/MQ 540,00 = € 39.690,00

VALORE DI STIMA TOTALE = € 39.690,00



3) ATTIVITA' COMMERCIALE LATO VIA C. BATTISTI: (LOTTO 3)

Considerando che la stima del piano interrato deve tenere conto delle criticità sopra menzionate ma anche che i locali hanno un'altezza tale da potersi considerare abitabili e sono rifiniti e serviti come gli altri livelli del fabbricato, si procede alla seguente stima che considera un valore di vendita del 60% del valore totale:

- **LOCALE PRINCIPALE MQ 219,00**

- **WC MQ 6,90**

VALORE DI STIMA €/MQ 1.100,00 X 0,60 (PERCENTUALE DI VENDITA DELLE UNITA' INTERRATE)

MQ 219,00 + MQ 6,90 = MQ 225,90 X €/MQ 660,00 = € 149.094,00

VALORE DI STIMA TOTALE = € 149.094,00

4) PORZIONE IN USO ALL'ATTIVITA' "SPESA ALIMENTARE": (LOTTO 4)

Considerando che la stima del piano interrato deve tenere conto delle criticità sopra menzionate ma anche che i locali hanno un'altezza tale da potersi considerare abitabili e sono rifiniti e serviti come gli altri livelli del fabbricato, si procede alla seguente stima che considera un valore di vendita del 60% del valore totale:

- **UFFICI MQ 63,00 (n. 3 uffici mq 15,40 - mq 19,00 - mq 7,60 _ locale wc mq 6,20_ corridoio mq 14,70)**

VALORE DI STIMA €/MQ 950,00 X 0,60 (PERCENTUALE DI VENDITA DELLE UNITA' INTERRATE)

MQ 63,00 X €/MQ 570,00 = € 35.910,00

- **DEPOSITO MQ 176,00**

VALORE DI STIMA €/MQ 600,00 X 0,60 (PERCENTUALE DI VENDITA DELLE UNITA' INTERRATE)

MQ 176,00 X €/MQ 360,00 = € 63.360,00

VALORE DI STIMA TOTALE = € 35.910,00 + € 63.360,00 = € 99.270,00



5) PORZIONE IN USO ALL'ATTIVITA' "DOLCESIA": (LOTTO 5)

Considerando che la stima del piano interrato deve tenere conto delle criticità sopra menzionate ma anche che i locali hanno un'altezza tale da potersi considerare abitabili e sono rifiniti e serviti come gli altri livelli del fabbricato, si procede alla seguente stima che considera un valore di vendita del 60% del valore totale:

- **LABORATORIO MQ 89,00**

- **WC MQ 1,70**

VALORE DI STIMA €/MQ 850,00 X 0,60 (PERCENTUALE DI VENDITA DELLE UNITA' INTERRATE)

MQ 89,00 + MQ 1,70 = MQ 90,70 X €/MQ 510,00 = € 46.257,00

- **DEPOSITO MQ 25,40**

VALORE DI STIMA €/MQ 600,00 X 0,60 (PERCENTUALE DI VENDITA DELLE UNITA' INTERRATE)

MQ 25,40 X €/MQ 360,00 = € 9.144,00

VALORE DI STIMA TOTALE = € 46.257,00 + € 9.144,00 = € 55.401,00

VALORE DI STIMA DELL'INTERO PIANO INTERRATO:

DETTAGLIO SUPERFICI DI SPAZI COMUNI:

- **(A)** SPAZIO DISTRIBUTIVO PRINCIPALE: MQ 168,00 (INGRESSO PRINCIPALE LATO NORD)
- SERVIZI IGIENICI COMUNI: MQ 29,00
- VANO TECNICO LOCALE CONTATORI: MQ 26,50
- VANO TECNICO IMPIANTI: MQ 58,00
- SPAZI DISTRIBUTIVI CORPI SCALA LATERALI E DI SERVIZIO:
 - (B)** MQ 59,00 (lato via Zara)
 - (C)** MQ 37,00 (lato Corso Garibaldi)
 - (D)** MQ 45,00 (lato via Battisti)

CONSIDERANDO CHE LE SUPERFICI DEGLI SPAZI COMUNI E DEGLI ACCESSORI AD USO COMUNE NON DEVONO ESSERE INSERITE NEL CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE, SI PROCEDERA' ALLA STIMA DEL VALORE COMMERCIALE IN RELAZIONE ALLE UNITA' ADIBITE AD ATTIVITA' COMMERCIALE PRESENTI NEL PIANO INTERRATO.



1) ATTIVITA' COMMERCIALE "CASA CONVENIENZA"(LOTTO 1):

VALORE DI STIMA = € 619.014,00 + € 61.920,00 = € 680.934,00

2) ATTIVITA' COMMERCIALE LATO CORSO GARIBALDI (LOTTO 2):

VALORE DI STIMA = € 39.690,00

3) ATTIVITA' COMMERCIALE LATO VIA C. BATTISTI (LOTTO 3):

VALORE DI STIMA = € 149.094,00

4) PORZIONE IN USO ALL'ATTIVITA' "SPESA ALIMENTARE"(LOTTO 4):

VALORE DI STIMA = € 35.910,00 + € 63.360,00 = € 99.270,00

5) PORZIONE IN USO ALL'ATTIVITA' "DOLCESIA"(LOTTO 5):

VALORE DI STIMA = € 46.257,00 + € 9.144,00 = € 55.401,00

VALORE DI STIMA TOTALE DEL PIANO INTERRATO

€ 680.934,00 + € 39.690,00 + € 149.094,00 + € 99.270,00 + € 55.401,00 =

€ 1.024.389,00

(unmilioneventiquattromilatrecentoottanove,00)

STIMA DEL PIANO TERRA:

Centralmente, si trova un vano di grandi dimensioni, servito da due porte di ingresso/uscita, attualmente regolarmente affittato all'attività "SPESA ALIMENTARE", tale vano centrale, servito da depositi, servizi igienici e spogliatoi per il personale ed un ufficio di piccole dimensioni, è collegato, tramite il corpo scala dal lato della via Zara, con un ampio deposito funzionale all'attività commerciale e allo spazio dedicato agli uffici che si trovano al piano interrato, come già descritto in precedenza, I predetti spazi a servizio dell'attività, si ribadisce, non sono collegati internamente all'attività commerciale, ma vi si accede tramite il corpo scala comune.

Al piano terra si trovano, altre due attività commerciali munite di regolare contratto di affitto:

lato Corso Garibaldi, servito dal portico con ingresso ad angolo, l'attività di bar/pasticceria "DOLCESIA" che, oltre al vano principale di vendita e i servizi igienici dedicati, come già descritto, ha in uso anche una porzione al piano interrato, adibita a



laboratorio di pasticceria. Tale porzione di servizio non è direttamente collegata internamente al vano commerciale al piano terra, ma alla stessa si accede tramite il corpo scala comune situato sul Corso Garibaldi.

Specularmente all'attività predetta, si trova in posizione d'angolo, ma prospiciente la via C. Battisti, un'altra attività commerciale di vendita tabacchi, valori bollati ed edicola attualmente regolarmente affittata alla sig.ra RUGGERO MARIA. Anche questo vano adibito ad attività commerciale è munito di servizi igienici dedicati.

ATTIVITA' COMMERCIALI E SPAZI DI SERVIZIO:

_ 4) ATTIVITA' COMMERCIALE "SPESA ALIMENTARE": (LOTTO 6)

- LOCALE PRINCIPALE (SPAZIO VENDITA) MQ 1.560,00
- SERVIZI IGIENICI DEDICATI MQ 38,50
- UFFICIO MQ 15,00
- DEPOSITI MERCE MQ 14,00 + MQ 5,00 = MQ 19,00
- AREA CARICO/SCARICO ESTERNA MQ 41,00 SUPERFICIE CHIUSA + MQ 163,00 SUPERFICIE APERTA = MQ 204,00

_ 5) ATTIVITA' COMMERCIALE "DOLCESIA": (LOTTO 7)

- LOCALE PRINCIPALE MQ 60,00
- WC MQ 2,70

_ 6) ATTIVITA' DI EDICOLA DI RUGGERO MARIA: (LOTTO 8)

- LOCALE PRINCIPALE MQ 49,70
- WC MQ 6,40

SPAZI COMUNI:

- **PORTICO:** MQ 497,00
- SPAZI DISTRIBUTIVI CORPI SCALA LATERALI E DI SERVIZIO:
(A) CORPI SCALA CENTRALI LATO PORTICO: N.2 CORPI SCALA DA MQ 16,00
(B) MQ 33,00 (lato via Zara)
(C) MQ 18,00 (lato Corso Garibaldi))
(D) MQ 18,00 (lato via Battisti)

DAL RILIEVO METRICO EFFETTUATO LA SUPERFICIE LORDA DEL PIANO TERRA DELLA PARTICELLA 561 SUB 1 E' DI:

- **MQ 2.007,00 DI SUPERFICIE COPERTA**
- **MQ 497,00 DI PORTICO**
- **MQ 204,00 DI AREA DI CARICO E SCARICO ESTERNA AGGIUNTIVA**



STIMA PER LOTTI DI VENDITA CORRISPONDENTI AGLI ESERCIZI COMMERCIALI:

4) ATTIVITA' COMMERCIALE "SPESA ALIMENTARE": (LOTTO 6)

- LOCALE PRINCIPALE (SPAZIO VENDITA) MQ 1.560,00
- SERVIZI IGIENICI DEDICATI MQ 38,50
- UFFICIO MQ 15,00

$$\text{MQ } 1.560,00 + \text{MQ } 38,50 + \text{MQ } 15,00 = \text{MQ } 1.613,50$$

VALORE DI STIMA €/MQ 1.200,00

$$\text{MQ } 1.613,50 \times \text{€/MQ } 1.200,00 = \text{€ } 1.936.200,00$$

- DEPOSITI MERCE MQ 14,00 + MQ 5,00 = MQ 19,00

**VALORE DI STIMA €/MQ 1.200,00 X 0,50 (LOCALI ACCESSORI CON ACCESSO DIRETTO) =
€/MQ 600,00**

$$\text{MQ } 19,00 \times \text{€/MQ } 600,00 = \text{€ } 11.400,00$$

- AREA CARICO/SCARICO ESTERNA MQ 41,00 SUPERFICIE CHIUSA + MQ 163,00 SUPERFICIE APERTA = MQ 204,00

**VALORE DI STIMA €/MQ 1.200,00 X 0,15 (AREA ASSIMILABILE ALL'AREA SCOPERTA) = €/MQ
180,00**

$$\text{MQ } 204,00 \times \text{€/MQ } 180,00 = \text{€ } 36.720,00$$

$$\underline{\underline{\text{VALORE DI STIMA TOTALE} = \text{€ } 1.936.200,00 + \text{€ } 11.400,00 + \text{€ } 36.720,00 = \text{€ } 1.984.320,00}}$$

5) ATTIVITA' COMMERCIALE "DOLCESIA": (LOTTO 7)

- LOCALE PRINCIPALE MQ 60,00
- WC MQ 2,70

$$\text{MQ } 60,00 + \text{MQ } 2,70 = \text{MQ } 62,70$$

VALORE DI STIMA €/MQ 1.200,00

$$\text{MQ } 62,70 \times \text{€/MQ } 1.200,00 = \text{€ } 75.240,00$$

$$\underline{\underline{\text{VALORE DI STIMA TOTALE} = \text{€ } 75.240,00}}$$



6) ATTIVITA' DI EDICOLA DI RUGGERO MARIA: (LOTTO 8)

- LOCALE PRINCIPALE MQ 49,70
- WC MQ 6,40

$$\text{MQ } 49,70 + \text{MQ } 6,40 = \text{MQ } 56,10$$

VALORE DI STIMA €/MQ 1.200,00

$$\text{MQ } 56,10 \times \text{€/MQ } 1.200,00 = \text{€ } 67.320,00$$

VALORE DI STIMA TOTALE = € 67.320,00

VALORE DI STIMA DELL'INTERO PIANO TERRA:

DETTAGLIO SUPERFICI DI SPAZI COMUNI:

- PORTICO: MQ 497,00
- SPAZI DISTRIBUTIVI CORPI SCALA LATERALI E DI SERVIZIO:
 - (A) CORPI SCALA CENTRALI LATO PORTICO: N.2 CORPI SCALA DA MQ 16,00
 - (B) MQ 33,00 (lato via Zara)
 - (C) MQ 18,00 (lato Corso Garibaldi)
 - (D) MQ 18,00 (lato via Battisti)

CONSIDERANDO CHE LE SUPERFICI DEGLI SPAZI COMUNI E DEGLI ACCESSORI AD USO COMUNE NON DEVONO ESSERE INSERITI NEL CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE, SI PROCEDERA' ALLA STIMA DEL VALORE COMMERCIALE IN RELAZIONE ALLE UNITA' ADIBITE AD ATTIVITA' COMMERCIALE PRESENTI NEL PIANO TERRA.

4) ATTIVITA' COMMERCIALE "SPESA ALIMENTARE" (LOTTO 6):

$$\underline{\text{VALORE DI STIMA TOTALE} = \text{€ } 1.936.200,00 + \text{€ } 11.400,00 + \text{€ } 36.720,00 = \text{€ } 1.984.320,00}$$

5) ATTIVITA' COMMERCIALE "DOLCESIA" (LOTTO 7):

$$\underline{\text{VALORE DI STIMA TOTALE} = \text{€ } 75.240,00}$$

6) ATTIVITA' DI EDICOLA DI RUGGERO MARIA (LOTTO 8):

$$\underline{\text{VALORE DI STIMA TOTALE} = \text{€ } 67.320,00}$$

VALORE DI STIMA TOTALE DEL PIANO TERRA

$$\underline{\text{€ } 1.984.320,00 + \text{€ } 75.240,00 + \text{€ } 67.320,00 = \text{€ } 2.126.880,00}$$

(duemilionicentoventiseimilaottocentoottanta,00)



STIMA DEL PIANO PRIMO:

Il piano primo, ed accoglie un'unica attività commerciale attualmente regolarmente affittata alla ditta individuale "YE LIANGFENG".

7) ATTIVITA' COMMERCIALE "YE LIANGFENG": (LOTTO 9)

- LOCALE PRINCIPALE (SPAZIO VENDITA) MQ 1.300,00
- SERVIZI IGIENICI DEDICATI MQ 24,00

MQ 1.300,00 + MQ 24,00 = MQ 1.324,00

VALORE DI STIMA €/MQ 1.000,00

MQ 1.324,00 X €/MQ 1.000,00 = € 1.324.000,00

- DEPOSITI MERCE MQ 5,00 + MQ 4,00 + MQ 12,00 + MQ 280,00 = MQ 301,00

VALORE DI STIMA €/MQ 1.000,00 X 0,50 = €/MQ 500,00

MQ 301,00 X €/MQ 500,00 = € 150.500,00

VALORE DI STIMA TOTALE = € 1.324.000,00 + € 150.500,00 = € 1.474.500,00

VALORE DI STIMA DELL'INTERO PIANO PRIMO:

DETTAGLIO SUPERFICI SPAZI COMUNI:

- TERRAZZA: MQ 440,00
- SPAZI DISTRIBUTIVI CORPI SCALA LATERALI E DI SERVIZIO:
 - (A) CORPI SCALA CENTRALI LATO TERRAZZA: N.2 CORPI SCALA DA MQ 16,00
 - (C) MQ 33,00 (lato Corso Garibaldi)
 - (D) MQ 55,00 (lato via Battisti)

CONSIDERANDO CHE LE SUPERFICI DEGLI SPAZI COMUNI E DEGLI ACCESSORI AD USO COMUNE NON DEVONO ESSERE INSERITI NEL CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE, SI PROCEDERA' ALLA STIMA DEL VALORE COMMERCIALE IN RELAZIONE ALLE UNITA' ADIBITE AD ATTIVITA' COMMERCIALE PRESENTI NEL PIANO PRIMO.

VALORE DI STIMA TOTALE DEL PIANO PRIMO

= € 1.324.000,00 + € 150.500,00 = € 1.474.500,00

(unmilionequattrocentosettantaquattromilacinquecento,00)



STIMA DEL PIANO SECONDO _ LASTRICO SOLARE DI COPERTURA (LOTTO 10)

Il lastrico solare di copertura ha accesso da un corpo scala esterno che dalla terrazza del piano primo porta sulla parte laterale del lastrico solare di copertura dal lato della via Cesare Battisti. Il lastrico solare si presenta in parte libero e in parte ospita gli elementi degli impianti di condizionamento delle unità sottostanti, come si può riscontrare dall'allegato rilievo fotografico.

Sul lastrico solare si trovano anche gli abbaini dei corpi scala e i vani tecnici degli ascensori. Il lastrico solare non si presenta in buone condizioni di manutenzione del manto protettivo, la guaina bituminosa protettiva infatti risulta non aderente al solaio di copertura, lesionata e corrosa sulla maggior parte della superficie, questa condizione determina infiltrazioni in più punti del piano sottostante, poichè l'acqua piovana riesce ad infiltrarsi nei punti in cui la guaina risulta deteriorata raggiungendo lo strato inferiore che invece dovrebbe essere ben isolato e protetto.

DAL RILIEVO METRICO EFFETTUATO LA SUPERFICIE DEL LASTRICO SOLARE DI COPERTURA DELLA PARTICELLA 561 SUB 1 E' DI MQ 1.300,00 (ESCLUSI ABBAINI)

VALORE DI STIMA €/MQ 1.000,00 X 0,10 = €/MQ 100,00

MQ 1.300,00 X €/MQ 100,00 = € 130.000,00

VALORE DI STIMA TOTALE DEL PIANO SECONDO (LASTRICO SOLARE)

€ 130.000,00

(centotrentamila,00)

VALORE DI STIMA TOTALE DELLA PARTICELLA 561 DEL FOGLIO 32

CENTRO COMMERCIALE "I PORTICI"

1. VALORE DI STIMA TOTALE DEL PIANO INTERRATO = € 1.024.389,00

2. VALORE DI STIMA TOTALE DEL PIANO TERRA = € 2.126.880,00

3. VALORE DI STIMA TOTALE DEL PIANO PRIMO = € 1.474.500,00

4. VALORE DI STIMA TOTALE DEL PIANO SECONDO (LASTRICO SOLARE) = €130.000,00

TOTALE € 4.755.769,00

(quattromilionisettecentocinquantacinquemilasettecentosessantanove,00)



SEZIONE ALLEGATI DI RIFERIMENTO:

RILIEVI PLANIMETRICI P.LLA 561 SUB 1

7_7) PIANTA PIANO INTERRATO P.LLA 561

7_8) SCHEMA ESERCIZI COMMERCIALI PIANO INTERRATO P.LLA 561

7_9) PIANTA PIANO TERRA P.LLA 561

7_10) SCHEMA ESERCIZI COMMERCIALI PIANO TERRA P.LLA 561

7_11) PIANTA PIANO PRIMO P.LLA 561

7_12) SCHEMA ESERCIZI COMMERCIALI PIANO PRIMO P.LLA 561

7_13) PIANTA COPERTURA P.LLA 561

B) IMMOBILE CENSITO ALLA PARTICELLA 646 DEL FOGLIO 32

(immobile edificato sulle particelle 155-436-592 del Catasto Terreni)

RISCONTRO NELLA SEZIONE:

ALLEGATI 7: RILIEVI PLANIMETRICI

Dal **punto di vista distributivo**, l'intero fabbricato adibito a centro commerciale e parcheggio, **risulta censito ai subalterni 1_2_3_4_5_6_7_8_9_12_13.**

I SUBALTERNI 1_2_3 sono corrispondenti alle parti comuni e di servizio del fabbricato:

- **SUB 1_CABINA ENEL**
- **SUB 2_ LOCALE DI RISERVA E GRUPPO SPINTA ANTINCENDIO**
- **SUB 3_BCNC (RAMPA, CORPI SCALA E PORTICO AL PIANO TERRA)**

I SUBALTERNI 4_5_6_7_8_9_13 risultano come locali indipendenti già attualmente in uso a differenti esercizi commerciali.

IL SUBALTERNO 12 individua diverse porzioni del fabbricato, su differenti livelli: la rampa di accesso carrabile da via Cesare Battisti al piano terra, i parcheggi posti al piano interrato, secondo e terzo, il piano primo a destinazione commerciale.

In relazione alla natura dei subalterni sopra menzionati si effettuerà la stima dei sub **4_5_6_7_8_9_13 e 12 valutato in porzioni**, poichè i sub 1_2_3 sono parti comuni del fabbricato che non rientrano nella stima, ma vengono considerati come locali accessori di servizio comune. I subalterni a destinazione commerciale risultano rifiniti adeguatamente e ben posizionati rispetto alla distribuzione del piano terra del fabbricato, si effettuerà una distinzione nella stima per quanto concerne gli affacci, poichè alcuni subalterni sono dotati di vetrine ed ingressi sulla parte esterna, mentre alcuni sono ciechi e privi di luce naturale, per cui meno appetibili dal punto di vista commerciale.



SEZIONE ALLEGATI DI RIFERIMENTO:

RILIEVI PLANIMETRICI P.LLA 646

- 7_1) PIANTA PIANO INTERRATO P.LLA 646
 - 7_2) PIANTA PIANO TERRA P.LLA 646
 - 7_3) SCHEMA UNITA' IMMOBILIARI PIANO TERRA
 - 7_4) PIANTA PIANO PRIMO P.LLA 646
 - 7_5) PIANTA PIANO SECONDO P.LLA 646
 - 7_6) PIANTA PIANO TERZO P.LLA 646
-

DESCRIZIONE DEI SUBALTERNI DELLA PARTICELLA 646 DEL FOGLIO 32

- **FOGLIO 32 PARTICELLA 646 SUBALTERNO 2**

IL SUBALTERNO 2 della particella 646 ospita il locale della riserva e gruppo spinta antincendio, locale a servizio dell'intero immobile per la sicurezza dello stabile.

- **FOGLIO 32 PARTICELLA 646 SUBALTERNO 3**

Per il sub 3 non esiste visura catastale perchè trattasi di BENE COMUNE NON CENSIBILE.

- **FOGLIO 32 PARTICELLA 646 SUBALTERNO 4**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SIDERNO (I725) (RC)

Classamento:

Rendita: Euro 1.687,27

Categoria C/1a), Classe 7, Consistenza 90 m2

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 104 m2

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXX& C. S.A.S. (CF XXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' per l'area
2. SOCIETA' XXXXXXXXXX S.R.L (CF XXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1

IL SUBALTERNO 4 della particella 646 è un locale situato al piano terra destinato ad attività commerciale con accesso dalla galleria centrale interna di distribuzione, ha una superficie lorda di mq 104,00 ed è composto da un locale adibito alla vendita, un ripostiglio e un servizio igienico con bagno ed antibagno. **Considerando le rifiniture, i servizi e l'esposizione dell'unità che possiede vetrine ed affacci sulla strada laterale si procede alla seguente stima:**

- **SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 104,00**



VALORE DI STIMA €/MQ 1.300,00

MQ 104,00 X €/MQ 1.300,00 = € 135.200,00

VALORE DI STIMA TOTALE = € 135.200,00

(centotrentacinquemiladuecento,00)

• **FOGLIO 32 PARTICELLA 646 SUBALTERNO 5**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SIDERNO (I725) (RC)

Classamento:

Rendita: Euro 1.556,03 Categoria C/1a), Classe 7,

Consistenza 83 m2

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 86 m2

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXX& C. S.A.S. (CF XXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' per l'area

2. SOCIETA' XXXXXXXXXX S.R.L (CF XXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1

IL SUBALTERNO 5 della particella 646 è un locale situato al piano terra destinato ad attività commerciale con accesso dalla galleria centrale interna di distribuzione, ha una superficie lorda di mq 86,00 ed è composto da un locale adibito alla vendita, un ampio ripostiglio collocato sul retro del locale, nella parte più interna, e due servizi igienici di cui uno con antibagno. Il locale principale ha un'altezza di ml 3,78, mentre i servizi hanno un'altezza di ml 3,40, il locale non possiede aperture verso l'esterno del fabbricato, ma è intercluso tra il sub 4 ed il sub 6.

Considerando le rifiniture, i servizi e l'esposizione dell'unità che non possiede vetrine ed affacci sulla strada si procede alla seguente stima:

– **SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 86,00**

– **VALORE DI STIMA €/MQ 1.000,00**

MQ 86,00 X €/MQ 1.000,00 = € 86.000,00

VALORE DI STIMA TOTALE = € 86.000,00

(ottantaseimila,00)



• **FOGLIO 32 PARTICELLA 646 SUBALTERNO 6**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SIDERNO (I725) (RC)

Classamento:

Rendita: Euro 1.312,32

Categoria C/1a), Classe 7,

Consistenza 70 m2

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 71 m2

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXX & C. S.A.S. (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' per l'area

2. SOCIETA' XXXXXXXXXXXX S.R.L (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1

IL SUBALTERNO 6 della particella 646 è un locale situato al piano terra destinato ad attività commerciale con accesso dalla galleria centrale interna di distribuzione, ha una superficie lorda di mq 71,00 ed è composto da un locale adibito alla vendita, un ripostiglio e un servizio igienico con bagno ed antibagno. Il locale ha un'altezza di ml 3,40 e non è dotato di aperture verso l'esterno perchè risulta intercluso tra il sub 5 ed il sub 7.

Considerando le rifiniture, i servizi e l'esposizione dell'unità che non possiede vetrine ed affacci sulla strada si procede alla seguente stima:

_ SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 71,00

_ VALORE DI STIMA €/MQ 1.000,00

MQ 86,00 X €/MQ 1.000,00 = € 71.000,00

VALORE DI STIMA TOTALE = € 71.000,00

(settantunomila,00)

• **FOGLIO 32 PARTICELLA 646 SUBALTERNO 7**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SIDERNO (I725) (RC)

Classamento:

Rendita: Euro 2.962,09

Categoria C/1a), Classe 7,

Consistenza 158 m2

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 166 m2

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXX & C. S.A.S. (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' per l'area



2. SOCIETA' XXXXXXXXXXXX S.R.L (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1

IL SUBALTERNO 7 della particella 646 è un locale situato al piano terra destinato ad attività commerciale con accesso sia dall'esterno, sulla principale via Cesare Battisti, sia dalla galleria centrale interna di distribuzione (accesso attualmente non utilizzato perchè non funzionale all'attività commerciale presente). Il locale ha una superficie lorda di mq 166,00 ed è composto da un locale di ingresso/accoglienza, due uffici, un'ampia sala e un servizio igienico con bagno ed antibagno. Rispetto alla planimetria catastale il locale si compone anche di uno spazio adibito a deposito di mq 38,00 circa, ricavato nella porzione sottorampa, infatti ha un'altezza ridotta, non abitabile. Il locale ha un'altezza di ml 3,40.

Considerando le rifiniture, i servizi e l'esposizione dell'unità che possiede vetrine ed affacci sulla strada principale si procede alla seguente stima:

_ SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 166,00

_ VALORE DI STIMA €/MQ 1.500,00

MQ 166,00 X €/MQ 1.500,00 = € 249.000,00

VALORE DI STIMA TOTALE = € 249.000,00

(duecentoquarantanovemila,00)

• **FOGLIO 32 PARTICELLA 646 SUBALTERNO 8**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SIDERNO (I725) (RC)

Classamento: Rendita: Euro 262,46

Categoria C/1a), Classe 7,

Consistenza 14 m2

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 18 m2

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXX& C. S.A.S. (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' per l'area

2. SOCIETA' XXXXXXXXXXXX S.R.L (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1

IL SUBALTERNO 8 della particella 646 è un piccolo locale situato al piano terra destinato ad attività commerciale con accesso dall'esterno, dalla principale via Cesare Battisti. Il locale ha una superficie lorda di mq 18,00 ed è composto da un locale di ingresso e un servizio igienico con bagno ed antibagno. Il locale ha un'altezza di ml 3,14.



Considerando le rifiniture, i servizi e l'esposizione dell'unità che non possiede vetrine ma solo un ingresso sulla strada principale si procede alla seguente stima:

_ SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 18,00

_ VALORE DI STIMA €/MQ 1.000,00

MQ 18,00 X €/MQ 1.000,00 = € 18.000,00

VALORE DI STIMA TOTALE = € 18.000,00

(diciottomila,00)

• FOGLIO 32 PARTICELLA 646 SUBALTERNO 9

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SIDERNO (I725) (RC)

Classamento: Rendita: Euro 1.874,74

Categoria C/1a), Classe 7,

Consistenza 100 m2 Foglio 32

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 108 m2

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXX& C. S.A.S. (CF XXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' per l'area

2. SOCIETA' XXXXXXXXXX S.R.L (CF XXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1

IL SUBALTERNO 9 della particella 646 è un locale situato al piano terra destinato ad attività commerciale con accesso dalla galleria centrale interna di distribuzione, ha una superficie lorda di mq 108,00 ed è composto da un locale adibito alla vendita, due ripostigli e diversi spazi per camerini funzionali all'attività. Rispetto alla planimetria catastale il locale si compone anche di uno spazio adibito a deposito ricavato in un soppalco dotato di scala interna in metallo, infatti ha un'altezza ridotta, non abitabile. Il locale ha un'altezza di ml 3,40.

Considerando le rifiniture e l'esposizione dell'unità che possiede vetrine ed affacci sulla strada principale e su quella laterale, ma è privo di servizi si procede alla seguente stima:

_ SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 108,00

_ VALORE DI STIMA €/MQ 1.200,00

MQ 108,00 X €/MQ 1.200,00 = € 129.600,00

VALORE DI STIMA TOTALE = € 129.600,00

(centoventinovemilaseicento,00)



• **FOGLIO 32 PARTICELLA 646 SUBALTERNO 12**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SIDERNO (I725) (RC)

Classamento:

Rendita: Euro 25.164,00

Categoria D/8a)

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano S1-1 - 2-3

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXX & C. S.A.S. (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' per l'area

2. SOCIETA' XXXXXXXXXXXX S.R.L (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1

IL SUBALTERNO 12 della particella 646 individua più porzioni del fabbricato, distribuite su differenti livelli, per tale motivazione si propone la divisione in lotti per la valutazione del subalterno, poichè lo stesso si distribuisce su più livelli indipendenti e con diversa destinazione d'uso.

La divisione in lotti verrà così distribuita:

- 1. PIANO INTERRATO ADIBITO A PARCHEGGIO CON INGRESSO DALLA STRADA LATERALE (LOTTO 1);**
- 2. PIANO PRIMO ADIBITO A LOCALE COMMERCIALE (LOTTO 2);**
- 3. PIANO SECONDO E PIANO TERZO ADIBITI A PARCHEGGIO CON INGRESSO DALLA VIA C. BATTISTI (LOTTO 3).**

1. VALUTAZIONE PIANO INTERRATO ADIBITO A PARCHEGGIO CON INGRESSO DALLA STRADA LATERALE (LOTTO 1)

AL PIANO INTERRATO DEL FABBRICATO, l'area destinata a parcheggio che occupa quasi tutta la superficie del piano, esclusi sistemi di risalita (sub 3), locale antincendio (sub 2) e cabina Enel (sub 1); Il piano risulta libero da divisioni interne, fatta eccezione per i muri che dividono il subalterno 12 dagli altri subalterni.

La porzione individuata come LOTTO 1 verrà stimata assimilandola ad un accessorio non comunicante con i locali principali a servizio delle attività commerciali all'interno del fabbricato, e verrà stimato con un coefficiente di 0,20 della superficie considerando il piano interrato e quindi privo di aperture sull'esterno.

_ SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 890,00

_ VALORE DI STIMA €/MQ 500,00

$$\text{MQ } 890,00 \times 0,20 = \text{MQ } 178,00 \text{ €/MQ } 500,00 = \text{€ } 89.000,00$$



VALORE DI STIMA TOTALE = € 89.000,00

(ottantanovemila,00)

2. VALUTAZIONE PIANO PRIMO ADIBITO A LOCALE COMMERCIALE (LOTTO 2)

AL PIANO PRIMO DEL FABBRICATO, la porzione adibita ad attività commerciale si presenta in condizioni di normale conservazione, il locale è ampio e spazioso, privo di elementi che ostacolano la flessibile distribuzione tipica del locale ad uso commerciale, per cui lo spazio si presenta versatile ben orientato, il locale è inoltre dotato di vetrate che corrono lungo il perimetro premettendo l'illuminazione naturale.

_ LOCALE PRINCIPALE _ AREA VENDITA = MQ 535,00

_ VALORE DI STIMA €/MQ 1.300,00

$$\text{MQ } 535,00 \times \text{€/MQ } 1.300,00 = \text{€ } 695.500,00$$

_ DEPOSITO SOTTO RAMPA = MQ 44,00

_ VALORE DI STIMA €/MQ 500,00

$$\text{MQ } 44,00 \text{ €/MQ } 500,00 = \text{€ } 22.000,00$$

$$\text{€ } 695.500,00 + \text{€ } 22.000,00 = \text{€ } 717.500,00$$

VALORE DI STIMA TOTALE = € 717.500,00

(settecentodiciassettemilacinquecento,00)

3. VALUTAZIONE PIANO SECONDO E PIANO TERZO ADIBITI A PARCHEGGIO CON INGRESSO DALLA VIA C. BATTISTI (LOTTO 3)

AL PIANO SECONDO E AL PIANO TERZO DEL FABBRICATO, l'area destinata a parcheggio è occupata planimetricamente dal solo ingombro della maglia strutturale che consta di pilastri di diverse dimensioni, come si può riscontrare nell'allegato rilievo planimetrico e dalla planimetria catastale.

La porzione individuata come LOTTO 3 verrà stimata come un accessorio non comunicante con i locali principali a servizio delle attività commerciali all'interno del fabbricato, e verrà stimato con un coefficiente di 0,25 della superficie e verrà assimilato ad una area scoperta

_ SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO SECONDO MQ 745,00

_ SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO TERZO MQ 745,00



_ SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE MQ 1.490,00

VALORE DI STIMA €/MQ 500,00

MQ 1.490,00 X 0,25 = MQ 372,50 €/MQ 500,00 = € 186.250,00

VALORE DI STIMA TOTALE = € 186.250,00

(centoottantaseimiladuecentocinquanta,00)

• **FOGLIO 32 PARTICELLA 646 SUBALTERNO 13**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SIDERNO (I725) (RC)

Classamento:

Rendita: Euro 3.636,99

Categoria C/1a), Classe 7,

Consistenza 194 m2

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI Piano T

Dati di superficie: Totale: 204 m2

Intestati catastali

1. XXXXXXXXXXXX& C. S.A.S. (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' per l'area

2. SOCIETA' XXXXXXXXXXXX S.R.L (CF XXXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Diritto di: Proprieta' superficciaria per 1/1

IL SUBALTERNO 13 della particella 646 è un locale situato al piano terra destinato ad attività commerciale con accesso sia dall'esterno, sulla principale via Cesare Battisti, sia dalla galleria centrale interna di distribuzione, ha una superficie lorda di mq 208,00 ed è composto da un ampio locale adibito alla vendita, e un servizio igienico. Il locale ha un'altezza di ml 3,40.

Considerando le rifiniture, i servizi e l'esposizione dell'unità che possiede vetrine ed affacci sulla strada principale e su quella laterale, si procede alla seguente stima:

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 208,00

VALORE DI STIMA €/MQ 1.500,00

MQ 208,00 X €/MQ 1.500,00 = € 312.000,00

VALORE DI STIMA TOTALE = € 312.000,00

(trecentododicimila,00)

VALORE DI STIMA INTERO IMMOBILE CENSITO ALLA PARTICELLA 646 DEL FOGLIO 32

• **SUBALTERNO 4**

_ SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 104,00



_ VALORE DI STIMA €/MQ 1.300,00

VALORE DI STIMA TOTALE = € 135.200,00

(centotrentacinquemiladuecento,00)

• **SUBALTERNO 5**

_ SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 86,00

_ VALORE DI STIMA €/MQ 1.000,00

VALORE DI STIMA TOTALE = € 86.000,00

(ottantaseimila,00)

• **SUBALTERNO 6**

_ SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 71,00

_ VALORE DI STIMA €/MQ 1.000,00

VALORE DI STIMA TOTALE = € 71.000,00

(settantunomila,00)

• **SUBALTERNO 7**

_ SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 166,00

_ VALORE DI STIMA €/MQ 1.500,00

VALORE DI STIMA TOTALE = € 249.000,00

(duecentoquarantanovemila,00)

• **SUBALTERNO 8**

_ SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 18,00

_ VALORE DI STIMA €/MQ 1.000,00

VALORE DI STIMA TOTALE = € 18.000,00

(diciottomila,00)

• **SUBALTERNO 9**

_ SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 108,00

_ VALORE DI STIMA €/MQ 1.200,00

VALORE DI STIMA TOTALE = € 129.600,00

(centoventinovemilaseicento,00)

• **SUBALTERNO 12**

1. **VALUTAZIONE PIANO INTERRATO ADIBITO A PARCHEGGIO CON INGRESSO DALLA STRADA
LATERALE (LOTTO 1)**

_ SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 890,00

_ VALORE DI STIMA €/MQ 500,00

VALORE DI STIMA TOTALE = € 89.000,00

(ottantanovemila,00)



2. VALUTAZIONE PIANO PRIMO ADIBITO A LOCALE COMMERCIALE (LOTTO 2)

_ LOCALE PRINCIPALE _ AREA VENDITA = MQ 535,00

_ VALORE DI STIMA €/MQ 1.300,00

_ DEPOSITO SOTTO RAMPA = MQ 44,00

_ VALORE DI STIMA €/MQ 500,00

VALORE DI STIMA TOTALE = € 717.500,00

(settecentodiciasettemilacinquecento,00)

3. VALUTAZIONE PIANO SECONDO E PIANO TERZO ADIBITI A PARCHEGGIO CON INGRESSO DALLA VIA C. BATTISTI (LOTTO 3)

_ SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO SECONDO MQ 745,00

_ SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO TERZO MQ 745,00

_ SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE MQ 1.490,00

_ VALORE DI STIMA €/MQ 500,00

VALORE DI STIMA TOTALE = € 186.250,00

(centottantaseimiladuecentocinquanta,00)

• SUBALTERNO 13

_ SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 208,00

_ VALORE DI STIMA €/MQ 1.500,00

VALORE DI STIMA TOTALE = € 312.000,00

(trecentododicimila,00)

€ 135.200,00 + € 86.000,00 + € 71.000,00 + € 249.000,00 + € 18.000,00 + € 129.600,00 + € 89.000,00 + € 717.500,00 + € 186.250,00 + € 312.000,00 = € 1.993.550,00

VALORE DI STIMA TOTALE = € 1.993.550,00

(unmilionenovecentonovantatremilacinquecentocinquanta,00)



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

TRATTAMENTO FISCALE IVA DELLE CESSIONI E ACQUISTI DI IMMOBILI

Le cessioni e gli acquisti di fabbricati ed immobili situate nel territorio dello Stato è generalmente soggetto ad Iva. Per delimitare **l'ambito oggettivo dell'applicazione dell'IVA alle cessioni di immobili**, assumeremo che per cessioni si ritengono essere tali tutti quegli atti che a titolo oneroso comportano il pagamento di un prezzo.

I parametri da tenere a mente per capire il trattamento fiscale Iva e ai fini dell'imposta di registro è sempre la tipologia catastale dell'immobile se abitativo o strumentale e la qualificazione del soggetto che vende, se titolare di partita Iva che agisce come imprenditore o come persona fisica. Nel caso di titolare di partita Iva e quindi di società potrebbe esserci poi il caso in cui sia un soggetto esente Iva o con percentuale di detraibilità ridotta il che potrebbe modificare il trattamento ma sono fattispecie più residuali (esempio banche o assicurazioni).

NUOVA TASSAZIONE SULLE CESSIONI E ACQUISTI IMMOBILIARI

Se l'immobile strumentale viene ceduto prima dei cinque anni da parte del costruttore o dell'impresa di ristrutturazione il regime Iva sarà imponibile e l'aliquota dipenderà dalle caratteristiche dell'immobile e del soggetto acquirente, mentre l'imposta di registro sarà fissa di 200 euro mentre le imposte ipotecarie e catastali saranno complessivamente pari al 4% di cui il 3% per imposta ipotecaria e 1% per la catastale.

VENDITA DI IMMOBILI STRUMENTALI: UFFICI, NEGOZI, OPIFICI, ECC

Gli **immobili definibili come strumentali per natura sono quelli che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di un utilizzo diverso a meno di radicali trasformazioni** che ne stravolgano le caratteristiche: essi mantengono la caratteristica di strumentalità anche nel caso in cui non vengano utilizzati, o vengano concessi a terzi in uso o comodato. L'Amministrazione finanziaria ha individuato gli immobili strumentali per natura in quelli che fanno parte dei gruppi catastali B, C, D ed E, nonché nelle unità immobiliari classabili in A/10 (uffici). Va da sé che tale classificazione (riferimento agli immobili A/10) deve risultare dalla concessione edilizia, anche se ottenuta in sanatoria. Vanno infine considerati come strumentali quegli immobili che vengono indicati all'articolo 95, comma 2, ultimo periodo del DPR 917/1986: si tratta dei fabbricati che vengono concessi in uso ai dipendenti che, per esigenze di natura lavorativa, abbiano trasferito la propria residenza nel territorio comunale ove svolgono la propria prestazione.



Dal 26 giugno 2013 il DL 83 2012 ha introdotto particolari novità nel trattamento Iva sia delle locazioni sia delle vendite e cessioni di immobili.

Nel caso della vendita di Fabbricato strumentale da soggetti titolari di partita Iva a soggetti privati si applica l'aliquota Iva in misura ordinaria a meno di per rispettare i casi previsti per l'applicazione dell'aliquota ridotta di cui al numero 127-quinquiesdecies della Tabella A, parte III del DPR 633 del 1972.

Il Reverse Charge nelle compravendite immobiliari

Il regime del reverse Charge non subisce modifiche per cui l'acquirente titolare di partita IVA (altrimenti il reverse non si applica alle persone fisiche) e non il venditore si dovrà emettere autofattura e liquidare conseguentemente l'IVA ogni qual volta ci si trovi di fronte a casi di cessioni immobiliari con opzione IVA.

LA TABELLA DI SINTESI DEL TRATTAMENTO FISCALE DELLA CESSIONE DI IMMOBILI

TIPOLOGIA IMMOBILE	VENDITORE	ACQUIRENTE	QUANDO	IVA	IMPOSTA		IMPOSTA CATASTALE
					REGISTRO	IPOTECARIA	
Vendita di Fabbricati abitativi	Privato da senza partita Iva	con agevolazioni prima casa	Acquistato costruito da meno di 5 anni	0	2%	200	200
Vendita di Fabbricati abitativi	Privato da senza partita Iva	senza agevolazioni prima casa	Acquistato costruito da meno di 5 anni	0	9%	50	50
Vendita di Fabbricati abitativi	Impresa di costruzione	con agevolazioni prima casa	Acquistato costruito da oltre 5 anni	4%	200	200	200
Vendita di Fabbricati abitativi	Privato da senza partita Iva	con agevolazioni prima casa	Acquistato costruito da oltre 5 anni	esente Iva	2%	50	50
Vendita di Fabbricati abitativi	Soggetto titolare di partita Iva (No Impresa di costruzione)	con agevolazioni prima casa		esente Iva	2%	50	50
Vendita di Fabbricati strumentali	Privato da senza partita Iva	senza agevolazioni prima casa			9%	50%	50%
Vendita di Fabbricati strumentali	Impresa di costruzione	senza agevolazioni prima casa	Acquistato costruito da meno di 5 anni con legge tupini	10%	200%	3%	1%
Vendita di Fabbricati strumentali	Impresa di costruzione	senza agevolazioni	Acquistato costruito da	10%	200%	3%	1%



strumentali		prima casa	meno di 5 anni con interventi di recupero					
Vendita di Fabbricati da strumentali	Impresa di costruzione	senza agevolazioni prima casa	costruiti dall'impresa cedente	22%	200	3%	1%	
Vendita di Fabbricati da strumentali	Impresa di costruzione	senza agevolazioni prima casa	Acquistato costruito da oltre 5 anni con legge tupini	10%	200	3%	1%	
Vendita di Fabbricati da strumentali	Impresa di costruzione	senza agevolazioni prima casa	Acquistato costruito da oltre 5 anni con interventi di recupero	10%	200	3%	1%	
Vendita di Fabbricati da strumentali	Impresa di costruzione	senza agevolazioni prima casa	costruiti dall'impresa cedente senza con Opzione Iva	22%	200	3%	1%	
Vendita di Fabbricati da strumentali	Impresa di costruzione	senza agevolazioni prima casa	costruiti dall'impresa cedente senza con Opzione Iva	esente Iva	200	3%	1%	
Vendita di Fabbricati da strumentali	Soggetto con partita Iva	senza agevolazioni prima casa	senza opzione per imponibilità Iva	esente Iva	200	3%	1%	
Vendita di Fabbricati da strumentali	Soggetto con partita Iva	senza agevolazioni prima casa	con opzione per imponibilità Iva	22%	200	3%	1%	

Se la cessione avviene dopo cinque anni nulla cambia rispetto all'esempio visto sopra ai fini del registro e delle ipocatastali, ma il regime Iva diventerà quello di esenzione salvo opzione come anche nel caso in cui il venditore è un soggetto diverso dal costruttore o ristrutturatore.

Con la presente relazione si ritiene di avere assolto al mandato conferito, con la coscienza di avere operato al solo scopo di aiutare la ricerca della verità.

In Locri , 27/12/2022

**La C.T.U.
Arch. Beatrice Bruzzi**



ALLA PRESENTE SI ALLEGA:

ALLEGATI_1: DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE:

ISPEZIONE IPOTECARIA dal 01/09/2002 al 01/09/2022

- 1_1) ISPEZIONE IPOTECARIA fg 32_P.LLA 561_sub 1
 - 1_1_a) TRASCRIZIONE del 25/01/2022 - Registro Particolare 910 Registro Generale 1059 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LOCRI - UNEP Repertorio 1447 del 29/12/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
- 1_2) ISPEZIONE IPOTECARIA fg 32 P.LLA 646_sub 2
- 1_3) ISPEZIONE IPOTECARIA fg 32 P.LLA 646_sub 3
- 1_4) ISPEZIONE IPOTECARIA fg 32 P.LLA 646_sub 4
- 1_5) ISPEZIONE IPOTECARIA fg 32 P.LLA 646_sub 5
- 1_6) ISPEZIONE IPOTECARIA fg 32 P.LLA 646_sub 6
- 1_7) ISPEZIONE IPOTECARIA fg 32 P.LLA 646_sub 7
- 1_8) ISPEZIONE IPOTECARIA fg 32 P.LLA 646_sub 8
- 1_9) ISPEZIONE IPOTECARIA fg 32 P.LLA 646_sub 9
- 1_10) ISPEZIONE IPOTECARIA fg 32 P.LLA 646_sub 12
- 1_11) ISPEZIONE IPOTECARIA fg 32 P.LLA 646_sub 13

ALLEGATI_2: DOCUMENTAZIONE CATASTALE:

- 2_1) EDM P.LLE 476 (561)_646 fg 32
- 2_2) ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO SUBALTERNI fg 32 P.LLA 646
- 2_3) VISURA STORICA CATASTALE fg 32 P.LLA 646_sub 1
- 2_4) VISURA STORICA CATASTALE fg 32 P.LLA 646_sub 2
- 2_5) VISURA STORICA CATASTALE fg 32 P.LLA 646_sub 4
- 2_6) VISURA STORICA CATASTALE fg 32 P.LLA 646_sub 5
- 2_7) VISURA STORICA CATASTALE fg 32 P.LLA 646_sub 6
- 2_8) VISURA STORICA CATASTALE fg 32 P.LLA 646_sub 7
- 2_9) VISURA STORICA CATASTALE fg 32 P.LLA 646_sub 8
- 2_10) VISURA STORICA CATASTALE fg 32 P.LLA 646_sub 9
- 2_11) VISURA STORICA CATASTALE fg 32 P.LLA 646_sub 12
- 2_12) VISURA STORICA CATASTALE fg 32 P.LLA 646_sub 13

- 2_13) PLANIMETRIA CATASTALE fg 32 P.LLA 646_sub 1
- 2_14) PLANIMETRIA CATASTALE fg 32 P.LLA 646_sub 2
- 2_15) PLANIMETRIA CATASTALE fg 32 P.LLA 646_sub 4
- 2_16) PLANIMETRIA CATASTALE fg 32 P.LLA 646_sub 5
- 2_17) PLANIMETRIA CATASTALE fg 32 P.LLA 646_sub 6
- 2_18) PLANIMETRIA CATASTALE fg 32 P.LLA 646_sub 7
- 2_19) PLANIMETRIA CATASTALE fg 32 P.LLA 646_sub 8
- 2_20) PLANIMETRIA CATASTALE fg 32 P.LLA 646_sub 9
- 2_21) PLANIMETRIA A CATASTALE fg 32 P.LLA 646_sub 12
- 2_22) PLANIMETRIA CATASTALE fg 32 P.LLA 646_sub 13

- 2_23) VISURA STORICA CATASTALE fg 32 P.LLA 561
- 2_24) VISURA STORICA CATASTALE fg 32 P.LLA 155
- 2_25) VISURA STORICA CATASTALE fg 32 P.LLA 436
- 2_26) VISURA STORICA CATASTALE fg 32 P.LLA 592
- 2_27) PLANIMETRIA CATASTALE fg 32 P.LLA 561_sub 1



ALLEGATI 3 a: DOCUMENTAZIONE URBANISTICA:

3_1) ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI del 11-03-2022 E RICEVUTA PEC del 12-03-2022

- immobile intestato alla società XXXXXXXXXX& C. S.A.S. (CF XXXXXXX) Sede in SIDERNO (RC) Catasto FABBRICATI: - foglio 32, mappale 561, sub. 1

3_2) Copia della pratica edilizia n.4272/97 relativa alla Concessione di Costruzione del 18/03/1997 per "Costruzione di un fabbricato a due piani fuori terra oltre piano interrato in c.a. da adibire a centro commerciale alle vie Torrente Arena, Cesare Battisti e Corso Garibaldi"

- 3.2.a) richiesta di concessione di costruzione
- 3.2.b) concessione di costruzione del 18/03/1997
- 3.2.c) nulla osta settore tecnico RC prot 20608 del 04/09/97
- 3.2.d) comunicazione di inizio lavori del 04/07/97
- 3.2.e) certificato di collaudo del 09/07/1998
- 3.2.f) dichiarazione del Direttore dei Lavori
- 3.2.g) certificato di agibilità del 12/06/2001
- 3.2.h) delibera di giunta e convenzione parcheggio

Elaborati tecnici:

- 3.2.i) planimetrie
- 3.2.l) quadro di unione delle piante (fondazioni, interrato, piano terra, piano primo, copertura)
- 3.2.m) relazione tecnica e scheda urbanistica
- 3.2.n) piante (fondazioni, interrato, terra, primo, copertura)
- 3.2.o) prospetti e sezioni
- 3.2.p) assonometria

3_3) Copia della pratica edilizia n.4633/98 relativa alla richiesta di Concessione Edilizia n.63 del 22/04/1998 per "Lavori di costruzione di una cabina di trasformazione di energia elettrica, completamente interrata in via C. Battisti, in catasto alle particelle 474 e 476".

- 3.3.a) richiesta di concessione di edilizia
- 3.3.b) concessione edilizia n.63 del 22/04/1998
- 3.3.c) parere favorevole Ufficio Tecnico

Elaborati tecnici:

- 3.3.d) planimetrie
- 3.3.e) piante
- 3.3.f) sezioni
- 3.3.g) relazione tecnica

ALLEGATI 3 b: INDAGINE URBANISTICA:

3_4) Copia della pratica edilizia n.4729/98 relativa alla "Richiesta di Autorizzazione alla realizzazione di una tettoia per la copertura della zona di movimentazione merci nell'immobile sito in Siderno, adibito a Centro Commerciale alle vie Zara, C. Battisti, Arena e Garibaldi"

- 3.4.a) richiesta di autorizzazione

Elaborati tecnici:

- 3.4.b) planimetrie
- 3.4.c) piante, prospetti, sezioni
- 3.4.d) relazione tecnica



3_5) Copia della pratica edilizia n.4683/98 relativa alla richiesta di "Variante in corso d'Opera alle Concessioni Edilizie n.4272 del 18/03/1997 e Concessione Edilizia n.63 del 22/04/1998 relative alla "Costruzione di un fabbricato a due piani fuori terra oltre piano interrato in c.a. da adibire a centro commerciale alle vie Torrente Arena, Cesare Battisti e Corso Garibaldi"

3.5.a) concessione di edilizia n.105 del 30/07/1998

Elaborati tecnici:

3.5.b) piante (interrato, piano terra, piano primo, copertura)

3.5.c) sezioni

3.5.d) prospetti

3.5.e) relazione tecnica e scheda urbanistica

3_6) Copia della pratica edilizia n.4749/99 relativa a "Lavori di realizzazione della copertura del terrazzo al primo piano, lato via Zara, del Centro Commerciale "I PORTICI", sito in via C. Battisti, via Zara, C.so Garibaldi e via T. Arena, in catasto al foglio di mappa 32, particella 561".

3.6.a) concessione edilizia n.192 del 21/05/1999

3.6.b) nulla osta settore tecnico RC prot 391 del 01/03/2000

3.6.c) comunicazione di inizio lavori del 23/03/2000

Elaborati tecnici:

3.6.d) piante (piano primo, copertura)

3.6.e) prospetto e sezione

3.6.f) relazione tecnica

ALLEGATI 3 c: INDAGINE URBANISTICA:

Immobile intestato alla società XXXXXXXXXXXX& C. S.a.s., in ragione della proprietà del suolo, e alla società XXXXXXXXXXXX S.r.l., in ragione della proprietà superficaria: attualmente censiti al N.C.E.U. come foglio 32 p.la 646

3.7) Copia della pratica Sportello Unico edilizia n.42/2003 relativa alla richiesta di Concessione Edilizia n.108 del 06/11/2003 a "Lavori di realizzazione di un fabbricato produttivo in via C. Battisti a tre piani f.t. ed interrato da adibire ad attività commerciale, sala ristorante e parcheggio con relativo collegamento aereo con l'esistente centro commerciale "I PORTICI" dove è prevista la copertura della terrazza per attività commerciale e gioco bimbi e il cambio della destinazione d'uso della parte con copertura a tetto, nonché la realizzazione di un chiosco con struttura mobile per agenzia viaggi e promozione turistica da installare nel portico del centro commerciale".

3.7.a) richiesta di concessione in variante del 18/03/2002

3.7.b) concessione edilizia n.108 del 06/11/2003

3.7.c) deliberazione del Consiglio Comunale di variante al PRG del 15/07/2002

3.7.d) nulla osta settore tecnico RC prot.2004/75 del 05/01/2004

3.7.e) parere di conformità prevenzione incendi prot.13974 del 25/08/2003

3.7.f) comunicazione di inizio dei lavori prot. 659 del 14/01/2004

Elaborati tecnici:

3.7.g) planimetria generale

3.7.h) planimetrie

3.7.i) piante (interrato, terra, piano primo e piano secondo)

3.7.l) planimetria ubicazione chiosco

3.7.m) prospetti

3.7.n) relazione tecnica

3.7.o) relazione smaltimento inerti

3.7.p) documentazione fotografica



ALLEGATI 3 d: INDAGINE URBANISTICA:

Immobile intestato alla società XXXXXXXXXXXX& C. S.a.s., in ragione della proprietà del suolo, e alla società XXXXXXXXXXXX S.r.l., in ragione della proprietà superficaria: attualmente censiti al N.C.E.U. come foglio 32 p.lla 646

3.8) Copia della pratica Sportello Unico edilizia n.99/2005 relativa:

- alla richiesta di Permesso di costruire n.25 del 19/04/2006 in variante ai lavori assentiti con Concessione Edilizia n.108 del 06/11/2003 relativa a "Lavori di realizzazione di un fabbricato produttivo in via C. Battisti a tre piani f.t. ed interrato da adibire ad attività commerciale, sala ristorante e parcheggio con relativo collegamento aereo con l'esistente centro commerciale "I PORTICI" dove è prevista la copertura della terrazza per attività commerciale e gioco bimbi e il cambio della destinazione d'uso della parte con copertura a tetto, nonché la realizzazione di un chiosco con struttura mobile per agenzia viaggi e promozione turistica da installare nel portico del centro commerciale".

3.8.a) esposto a nome XXXXXXXXXXXXdel 21/07/2005

3.8.b) comunicazione delibera di Variante al PRG del 29/12/2005

3.8.c) pubblicazione delibera di Variante al PRG del 23/01/2006

3.8.d) deposito settore tecnico RC prat.2004/75 prot. 1825 del 11/07/2005

3.8.e) parere di conformità VVFF del 16/12/2005

3.8.f) parere conformità ASL del 19/01/2006

3.8.g) permesso di Costruire n.25 del 19/04/2006

3.8.h) comunicazione inizio lavori del 15/07/2005

3.8.i) comunicazione inizio lavori del 20/04/2006

Elaborati tecnici:

3.8.l) piante (interrato, terra, piano primo, piano secondo, piano terzo e copertura)

3.8.m)prospetti

3.8.n) prospetto e sezione

- alla richiesta di Permesso di costruire n.93 del 25/01/2010 relativa all'esecuzione della copertura della terrazza al piano primo e per la realizzazione del piano secondo del centro commerciale "I PORTICI" sito in corso Garibaldi di cui al progetto in variante pratica 99/SU avviata con lo Sportello Unico per le Attività Produttive.

3.8.o) permesso di Costruire n.93 del 25/01/2010

3.8.p) deposito settore tecnico RC prot.3898 del 20/05/2009

3.8.q) parere di conformità VVFF del 02/07/2008

3.8.r) certificato di ultimazione di lavori del 12/03/2008

3.8.s) certificato mancata agibilità del fabbricato

ALLEGATI 4: OPERAZIONI PERITALI:

4_1) VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 26/05/2022

4_2) VERBALE DI SOPRALLUOGO E RILIEVO FOTOGRAFICO DEL 14/06/2022

4_3) VERBALE DI SOPRALLUOGO E RILIEVO FOTOGRAFICO DEL 17/06/2022

4_4) VERBALE DI SOPRALLUOGO E RILIEVO FOTOGRAFICO DEL 21/06/2022

4_5) VERBALE DI SOPRALLUOGO E RILIEVO FOTOGRAFICO DEL 24/06/2022

4_6) VERBALE DI SOPRALLUOGO E RILIEVO FOTOGRAFICO DEL 28/06/2022

4_7) VERBALE DI SOPRALLUOGO E RILIEVO FOTOGRAFICO DEL 01/07/2022

4_8) VERBALE DI SOPRALLUOGO E RILIEVO FOTOGRAFICO DEL 05/07/2022

4_9) VERBALE DI SOPRALLUOGO E RILIEVO FOTOGRAFICO DEL 13/07/2022

4_10) VERBALE DI SOPRALLUOGO E RILIEVO FOTOGRAFICO DEL 15/07/2022

4_11) VERBALE DI SOPRALLUOGO E RILIEVO FOTOGRAFICO DEL 19/07/2022

4_12) VERBALE DI SOPRALLUOGO E RILIEVO FOTOGRAFICO DEL 22/07/2022

4_13) VERBALE DI SOPRALLUOGO E RILIEVO FOTOGRAFICO DEL 26/07/2022

4_14) VERBALE DI SOPRALLUOGO E RILIEVO FOTOGRAFICO DEL 28/07/2022



ALLEGATI 5: DOCUMENTAZIONE UFFICIO TRIBUTI:

- 5_1)** ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI DELLA SOTTOSCRITTA CTU E PEC DI TRASMISSIONE DELLA DOCUMENTAZIONE DA PARTE DELL'UFFICIO DEL 09/09/2022
- 5_2)** POSIZIONE DEBITORIA XXXXXXXXXXXX S.R.L. – RIEPILOGO TASSA RIFIUTI – RIEPILOGO IDRICO (AGGIORNAMENTO AL 09/09/2022)
- 5_3)** RIEPILOGO POSIZIONE DEBITORIA ICI/IMU XXXXXXXXXXXX SRL --- C.F. XXXXXXXX --- (AGGIORNAMENTO AL 09/09/2022)
- 5_4)** RIEPILOGO POSIZIONE DEBITORIA ICI/IMU XXXXXXXXXXXX& C. SAS C.F. XXXXXXXX --- RIF. CATASTALI: FG. 32 P.LLA 561 SUB 1 (CAT. D/8) R.C. € 50.096,32 (AGGIORNAMENTO AL 09/09/2022)

ALLEGATI 6: CONTRATTI DI LOCAZIONE:

CONTRATTI DI LOCAZIONE P.LLA 646

- 6_1)** SUB.7_8_ CONTRATTO DI LOCAZIONE ALLA SOCIETA' "ALL COMMUNICATION S.R.L.S."
- 6_2)** SUB 9_ CONTRATTO DI LOCAZIONE AL SIG. XXXXXXXXXXXXPER L'ATTIVITA' COMMERCIALE "PETIT"- CONTRATTO SCADUTO E MAI RINNOVATO.
- 6_3)** SUB 13_ CONTRATTO DI LOCAZIONE ALLA DITTA "PRESTILEO GIOCATTOLE DI PRESTILEO XXXXXXXX".

CONTRATTI DI LOCAZIONE P.LLA 561 SUB 1

- 6_4)** CONTRATTO DI LOCAZIONE DI PORZIONE AL PIANO TERRA ALLA SOCIETA' "DOLCESIA P&D SRL"
- 6_5)** CONTRATTO DI LOCAZIONE DI PORZIONE AL PIANO TERRA ALLA SIG.RA RUGGERO MARIA_ ATTIVITA' VENDITA DI SALI, TABACCHI E VALORI BOLLATI.
- 6_6)** VERBALE DI CONCILIAZIONE CON NUOVA DECORRENZA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE DI PORZIONE DEL PIANO TERRA PER LA SOCIETA' "SPESA ALIMENTARE SRL"
- 6_7)** CONTRATTO DI LOCAZIONE DI PORZIONE DEL PIANO INTERRATO ALLA SOCIETA' "CASA CONVENIENZA SAS".
- 6_8)** CONTRATTO DI LOCAZIONE DEL PIANO PRIMO ALLA DITTA INDIVIDUALE "YE LIANGFENG".

ALLEGATI 7: RILIEVI PLANIMETRICI

RILIEVI PLANIMETRICI P.LLA 646

- 7_1)** PIANTE PIANO INTERRATO P.LLA 646
- 7_2)** PIANTE PIANO TERRA P.LLA 646
- 7_3)** SCHEMA UNITA' IMMOBILIARI PIANO TERRA
- 7_4)** PIANTE PIANO PRIMO P.LLA 646
- 7_5)** PIANTE PIANO SECONDO P.LLA 646
- 7_6)** PIANTE PIANO TERZO P.LLA 646

RILIEVI PLANIMETRICI P.LLA 561 SUB 1

- 7_7)** PIANTE PIANO INTERRATO P.LLA 561
- 7_8)** SCHEMA ESERCIZI COMMERCIALI PIANO INTERRATO P.LLA 561
- 7_9)** PIANTE PIANO TERRA P.LLA 561
- 7_10)** SCHEMA ESERCIZI COMMERCIALI PIANO TERRA P.LLA 561
- 7_11)** PIANTE PIANO PRIMO P.LLA 561
- 7_12)** SCHEMA ESERCIZI COMMERCIALI PIANO PRIMO P.LLA 561
- 7_13)** PIANTE COPERTURA P.LLA 561

