

**TRIBUNALE DI LOCRI**  
**SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione n. 51/2023 RG. Es.

**RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

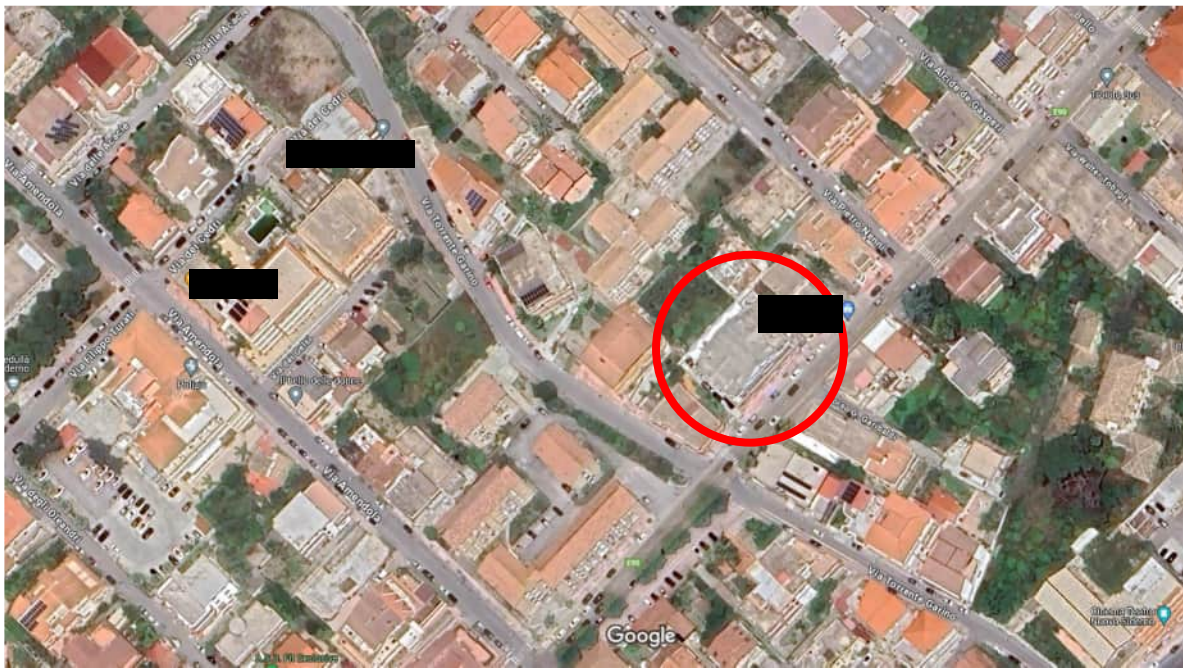
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Mariagrazia GALATI

PARTE CREDITRICE: [REDACTED]

PARTE DEBITRICE: [REDACTED]

- Udienza del 09.09.2024 (Provvedimento di proroga del 22.04.2024) -

Ubicazione beni immobili pignorati: Comune di **Siderno (RC)**



Via G. Garibaldi, 288

Roccella Ionica, 30.05.2024

CTU incaricato

**Arch. Nicola Cosenza**

**- ELABORATO PERITALE -**

**1. NARRATIVA**

- Con Ordinanza del **02.03.2024**, il Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Locri, Dott.ssa Mariagrazia Galati, con riferimento all'Esecuzione n. 51/2023 RG. Es., ha conferito l'incarico di *esperto per la stima dei beni pignorati* al sottoscritto Arch. Cosenza Nicola, regolarmente iscritto all'Ordine degli *Architetti P.P.C.* di Reggio Calabria con il n. A2010.
- Con verbale di accettazione dell'incarico del **05.03.2024** il sottoscritto CTU ha accettato l'incarico e ha prestato giuramento telematico.
- Per maggior riscontro e per completezza della documentazione tecnica relativa al bene pignorato, nel proseguo del proprio mandato il sottoscritto CTU ha fatto richiesta, a mezzo pec, per l'accesso agli atti al *Comune di Siderno* e al *DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE - LAVORI PUBBLICI - SETTORE 3 - VIGILANZA NORMATIVA TECNICA SULLE COSTRUZIONI E SUPPORTO TECNICO – AREA MERIDIONALE – REGGIO CALABRIA* (uffici ex Genio Civile) per i procedimenti edilizi che hanno interessato l'immobile; ha estrapolato, inoltre, le visure e le planimetrie catastali dal portale *Sister* dell'*Agenzia delle Entrate*.
- Previa comunicazioni alle parti interessate effettuate dal custode giudiziario, nelle date del **21.03.2024** e del **27.03.2024** sono stati vanificati due tentativi di accesso all'unità immobiliare a causa della presenza di un portone condominiale che ne ha impedito l'accesso all'intero fabbricato.
- In data **04.04.2024**, alla presenza degli ispettori e degli agenti del Commissariato Polizia di Stato di Siderno e del titolare della ditta incaricata all'apertura forzata del portone di ingresso, hanno avuto inizio le operazioni peritali.
- In data **08.04.2024**, stante che lo stato dei luoghi evidenziato con le operazioni di rilievo metrico e fotografico era differente da quanto riportato nella documentazione in suo possesso, il sottoscritto CTU ha richiesto ed ha ottenuto ulteriore documentazione tecnica inerente l'immobile ma non presente nel fascicolo precedentemente acquisito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siderno.
- In data **10.04.2024**, poiché la situazione posta in essere è risultata difforme rispetto a quanto richiesto con l'incarico, il sottoscritto CTU ha inoltrato istanza all'III.mo Giudice dell'Esecuzione affinché potesse fornire indicazioni a procedere in merito all'oggetto di valutazione.
- In data **12.04.2024**, in risposta alla suddetta istanza, il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che per la valutazione *il ctu tenga conto nella stima della situazione attuale (tre unità immobiliari) purché vi sia corrispondenza con il bene pignorato*.
- Nel proseguo delle verifiche, da una visura telematica sul sito dell'*Agenzia delle Entrate*, è emerso che in data 12.04.2024 con Prot. n. RC0045978 è stato catastalmente materializzato il frazionamento dell'U.I. oggetto di esecuzione di cui al **sub 20 del Foglio 30 P.IIa 801** con contestuale soppressione dello stesso e con costituzione, in corso di costruzione, dei **subb. 24, 25 e 26**.
- Con istanza del **20.04.2024** il sottoscritto CTU ha chiesto al G.E. la concessione di una proroga per il deposito della relazione.
- Con Provvedimento del **22.04.2024** il G.E., riconoscendo giustificata la richiesta, ha concesso la proroga per il deposito della relazione al **15.07.2024** e ha rinviato l'udienza al **09.09.2024**.

## **2. QUESITI**

- a) *verifichi, prima di ogni attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale** di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., **segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità**;*
- b) *descriva compiutamente gli immobili pignorati, **allegando altresì idonea documentazione fotografica**, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*
- c) *indichi l'intestazione catastale, **allegando relativa certificazione aggiornata**, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; **ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento**;*
- d) *dia conto dell'attuale **stato di possesso** del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione 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**;
- o) formuli **tempestiva istanza di rinvio** della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;
- p) alla fine della propria relazione, indichi una descrizione completa delle unità immobiliari da porre in vendita (con dati catastali, comune, via e numero civico, diritto reale da porre in vendita, eventuale quota del diritto) distinte in lotti, con la specificazione dei singoli prezzi di stima (al netto dei costi sopra indicati);
- q) terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne **invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo**, a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo di posta ordinaria;
- r) depositi anche una copia della propria relazione e degli allegati con i dati sensibili oscurati (con modalità telematiche);
- s) **compaia alla predetta udienza**, qualora debba rispondere alle osservazioni **eventualmente** formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub q).

### 3. IDENTIFICAZIONE E CONSISTENZA DEI BENI PIGNORATI

Sulla base della documentazione depositata agli atti, si è provveduto alla verifica della situazione catastale e ipocatastale, acquisendo le visure aggiornate presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale Direzione di Reggio Calabria, ciò al fine di procedere alla verifica delle eventuali variazioni intervenute relativamente all’immobile oggetto di esecuzione.

Lo studio della documentazione acquisita presso gli uffici competenti, le indagini di rito espletate e i rilievi eseguiti in sito, hanno permesso di rispondere a tutti i quesiti formulati.

Si riportano in allegato alla presente relazione, elaborati e schemi grafici, fotografie e documentazione ritenuta utile ed integrante della stessa.

Con **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 12 ottobre 2023** – nell’interesse degli Avv.ti [REDACTED]

[REDACTED] quali procuratori distrattari del sig. [REDACTED] e nell’interesse di [REDACTED] contro [REDACTED] – sono stati pignorati ai danni di S.V. [REDACTED] alla Via [REDACTED] in persona del suo Amministratore Unico e legale rappresentante pro tempore [REDACTED]

**Piena proprietà: Immobile sito nel Comune di Siderno (RC) Corso G. Garibaldi snc identificata al N.C.F. di detto Comune al foglio n. 30 Particella 801 subalterno 20 Piano II°.**

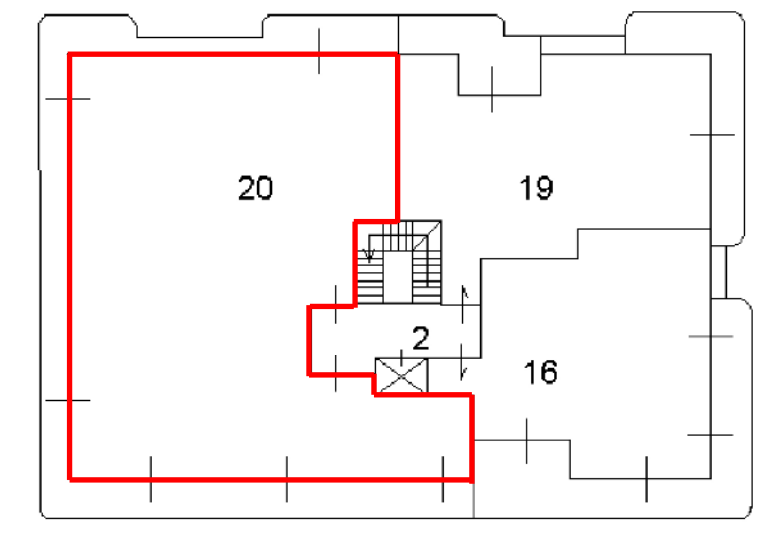
Fino alla data del pignoramento, l’ultima variazione catastale registrata risultava essere quella del 13.07.2017 – Prot. n. [REDACTED] – che riportava in elenco n. 21 subalterni. Relativamente all’U.I. identificata in Catasto al sub 20, presentava i seguenti dati censuari<sup>1</sup>:

) Foglio 30 p.IIIa 801 sub 20		Corso G. Garibaldi, snc		Piano Secondo	
<b>Categoria F/3: UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE</b>					
<b>CATEGORIA</b>	<b>CLASSE</b>	<b>CONSISTENZA</b>	<b>RENDITA EURO</b>		
F/3	//	//	//		
Intestazione catastale: [REDACTED]				Proprietà 1/1	

Le operazioni di sopralluogo hanno evidenziato uno stato dei luoghi non corrispondente a quanto riportato sia nell’atto di pignoramento che nelle visure catastali di cui sopra (cfr. planimetria d). In particolare, la presenza di tamponature di divisione interna materializzate con mattoni in laterizio, la predisposizione di n. 3 accessi – privi di portoni di ingresso – e la realizzazione delle tramezzature interne, hanno dimostrato che ci fosse in atto la divisione dell’originaria unità immobiliare in tre unità indipendenti. La conferma di detta ipotesi è stata riscontrata durante il secondo accesso al Comune di Siderno in data 08.08.2024, durante il quale è stata consegnata la copia della **Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 29.04.2019 Prot. n. 12113** a nome di [REDACTED] indicato come proprietario, relativa al “*Frazionamento delle UI site al secondo piano da tre ui costituite di cinque ui con destinazione d’uso abitazione, mentre al terzo piano da due locali di sgombero costituzione di tre locali*”<sup>2</sup>.

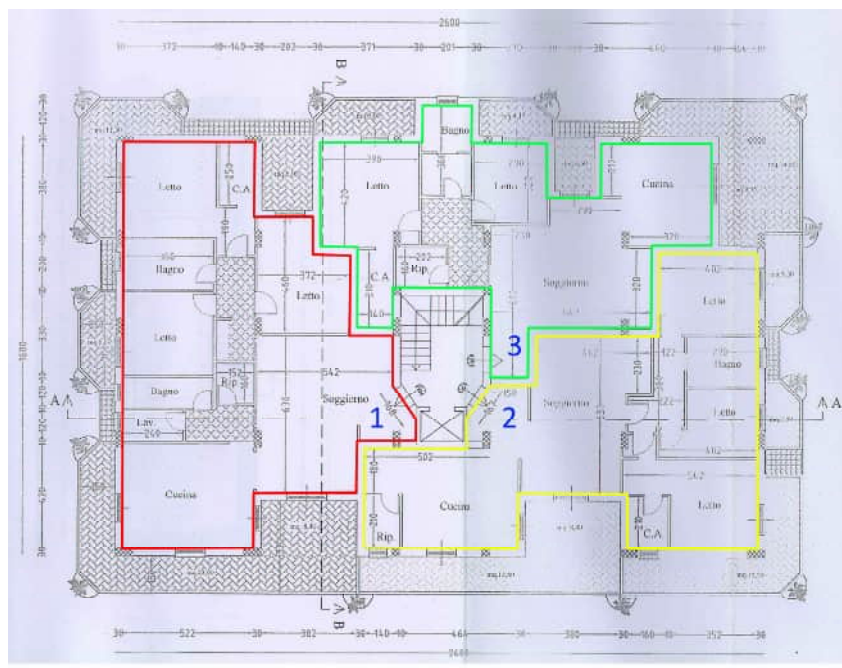
<sup>1</sup> Allegati 1 e 2: Elab. Plan. ed Elenco subb.; Visura: DIVISIONE del sub 17 dle 10/05/2016 Prat. n. RC0066419 che ha dato origine al sub 20  
<sup>2</sup> Allegato 3: Stralcio SCIA Prot. n. 012113 del 29.04.2019

La suddetta S.C.I.A. ha avuto ad oggetto il frazionamento delle unità immobiliari al piano secondo e al piano sottotetto. Per quanto riguarda il piano secondo, nello specifico, è stata prevista la realizzazione di cinque unità al piano secondo in ragione di tre (con destinazione d'uso residenziale) con frazionamento che ha interessato sostanzialmente il solo **sub 20** (cfr. stralcio planimetrico a) essendo la sagoma delle unità immobiliari derivate all'interno dello stesso (cfr. planimetria c).

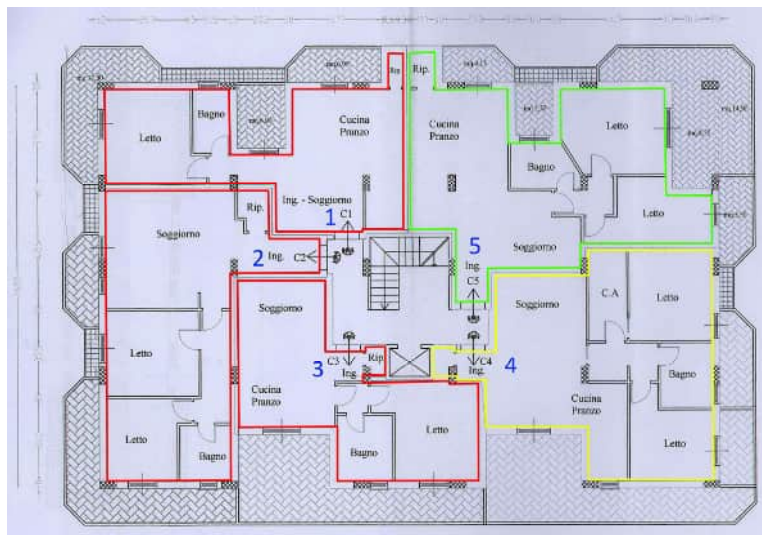


a) PIANO SECONDO - Stralcio dell'elaborato planimetrico del 13/07/2017 Prot. n. RC0084531 – (f.s.)

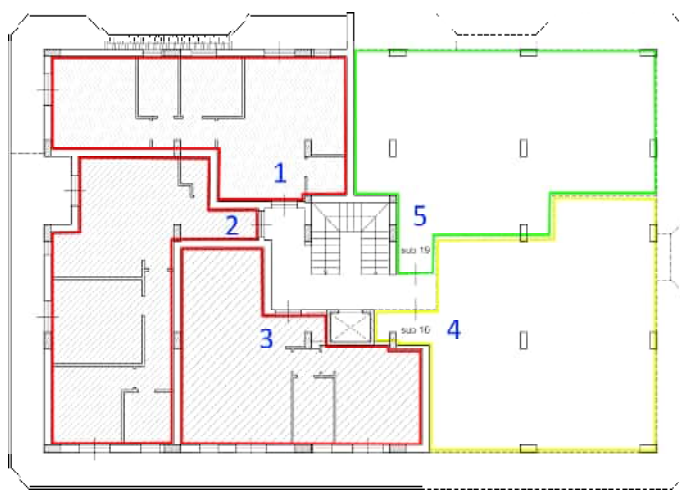
La relazione tecnica descrittiva e gli elaborati grafici allegati alla S.C.I.A. hanno specificato tali proposte di intervento, indicando le modifiche rispetto all'originario progetto approvato con Permesso di Costruire n. 113 rilasciato in data 04.12.2006 (cfr. planimetria b).



b) PIANO SECONDO - Planimetria di progetto: Permesso di Costruire n. 113/2006 – Pratica n. 6158 - (f.s.)



c) PIANO SECONDO - Planimetria di progetto: SCIA del 29/04/2019 Prot. n. 012113 – Pratica n. 3356 - (f.s.)



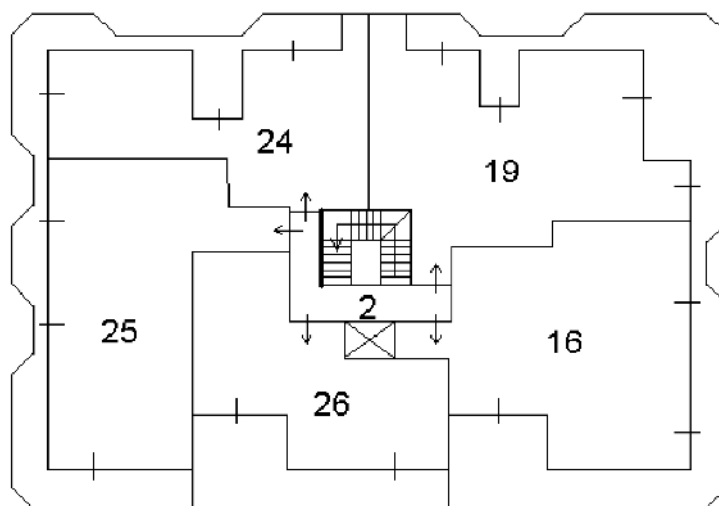
d) PIANO SECONDO - Planimetria di progetto: **Situazione attuale, operazioni peritali del 04.04.2024** - (f.s.)

Tale divisione, in questa fase prettamente urbanistica, è stata materializzata anche catastalmente (seppur non conforme alla situazione attuale ma coerente a quanto presentato con SCIA del 29.04.2019) in seguito alla denuncia di variazione all’Agenzia delle Entrate e successiva registrazione avvenuta in data 12.04.2024 con Prot. n. RC0045978<sup>3</sup> ad oggetto il frazionamento dell’U.I. di cui al sub 20 con contestuale soppressione della stessa e con costituzione, in corso di costruzione, dei subb. 24, 25 e 26<sup>4</sup>.

Pertanto, così come è stato disposto con l’istanza del 12.04.2024, ai fini della valutazione il sottoscritto CTU farà riferimento alla situazione attuale basata sul frazionamento – sia urbanistico che catastale – in tre unità immobiliari (e non la singola unità immobiliare come da atto di pignoramento) e in coerenza con il bene pignorato. Relativamente al sub 20 pignorato, riferito all’elaborato planimetrico del 13/07/2017 Prot. n. RC0084531, al netto di alcune difformità in termini di rientranze dei muri di tamponamento, vi è corrispondenza della sagoma perimetrale con la situazione attuale costituita dai nuovi subb. 24, 25 e 26 (cfr. planimetria e).

<sup>3</sup> Allegato 4: Visura catastale storica post frazionamento

<sup>4</sup> Allegati 5 e 6: Elaborato planimetrico ed elenco subalterni di cui al frazionamento Prot. n. RC0045978 del 12.04.2024



e) PIANO SECONDO - Stralcio dell'elaborato planimetrico del 12/04/2024 Prot. n. RC0045978

#### 4. **RISPOSTA AI QUESITI**

##### 4.A - **Quesito a)**

<< verifichi, prima di ogni attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale** di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., **segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità**; >>

Dalla verifica della documentazione agli atti che il creditore procedente ha depositato, si è potuto accertare che la documentazione ipocatastale risulta non allineata con l'attuale stato di fatto dell'U.I.; i dati riportati nell'atto di pignoramento, infatti, differiscono per ciò che riguarda l'indicazione dei dati catastali in quanto il sub 20, come precedentemente relazionato, è stato oggetto di frazionamento catastale materializzato con la soppressione dello stesso sub e la costituzione dei subb. 24-25-26 (Prot. n. RC0045978 del 12.04.2024).

Da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite per l'U.I., mediante consultazione telematica presso il portale Sister dell'Agenzia delle Entrate, si sono rilevate le seguenti formalità di iscrizione per il periodo dal 24/03/1992 al 15/05/2024, ventennio anteriore al verbale di pignoramento<sup>5</sup>:

*TRASCRIZIONE del 21/04/2023 - Registro Particolare 5877 Registro Generale 8149*

*Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 514 del 12/04/2023*

*ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*

*TRASCRIZIONE del 08/11/2023 - Registro Particolare 15936 Registro Generale 21059*

*Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 1259 del 18/10/2023*

*ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*

<sup>5</sup> Allegato 7: Visura ipocatastale



#### **4.B - 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; >>

Il sub quesito "I" pone al ctu di valutare la possibilità di [...] *procedere alla vendita di uno o più lotti* [...]. Così come è stato disposto con l'istanza del 12.04.2024, la valutazione farà riferimento alla situazione attuale basata sul frazionamento dal quale sono derivate le UU.II. di cui ai **subb. 24-25-26**. Queste ultime fanno parte di un maggior fabbricato, costituito da un unico blocco, a più piani f.t. con attività commerciali al piano terra e altre unità in corso di costruzione per i restanti tre piani. L'ultimo piano è costituito da un sottotetto praticabile con predisposizione di aperture finestrate.



*Prospetto su Corso Garibaldi*

#### **4.B.1 - DESCRIZIONE**

*Caratteristiche zona:* l'edificio di cui sono parte le UU.II. oggetto di relazione è situato in una zona semi centrale della città, caratterizzata da insediamenti intensivi a prevalente carattere residenziale e commerciale, ben servita da trasporti pubblici, scuole, uffici, negozi e servizi a livello di quartiere, con possibilità di parcheggio pubblico e privato. La zona è provvista di urbanizzazione primaria e secondaria. *Caratteristiche zone limitrofe:* residenziali caratterizzate da tessuto urbano cittadino consolidato.

Il fabbricato è circondato per tre lati da una corte larga circa 5 metri - su due dei quali è presente un porticato - ed è prospiciente per il lato sud-est il Corso G. Garibaldi, con civico 288. I confini catastali sono meglio identificabili nell'allegato estratto di mappa<sup>6</sup>. I dati censuari identificativi e costitutivi dei beni immobili confermano quanto già descritto nelle premesse, ovvero consistono in unità immobiliari al secondo piano, contraddistinti dai subb. 24-25-26, Part. 801 del Foglio di mappa n. 30, tutti in corso di costruzione. La struttura portante del fabbricato è composta da una maglia di travi e pilastri in cemento armato, con solai di piano e copertura con tetto a falde. Sono presenti dei balconi perimetrali aggettanti per i primi due piani, delle terrazze al piano sottotetto.

<sup>6</sup> Allegato 8: Estratto di mappa catastale

Nel complesso, ad esclusione del piano terra che presenta delle vetrine per esposizione delle attività commerciali, tutte le UU.II. ai piani superiori sono in corso di costruzione; le facciate sono, in parte intonacate con rasante di finitura di colore bianco (al piano secondo e terzo, con ponteggio predisposto che poggia direttamente sui solai dei balconi), in parte con muratura esterna in mattoni di laterizio a vista (piano terra e piano primo); relativamente al secondo e terzo piano, anche i parapetti dei balconi sono, in parte rifiniti con intonaco bianco rasante, in parte al rustico con la muratura esterna dei mattoni a vista; solo al piano primo sono presenti alcuni infissi esterni.



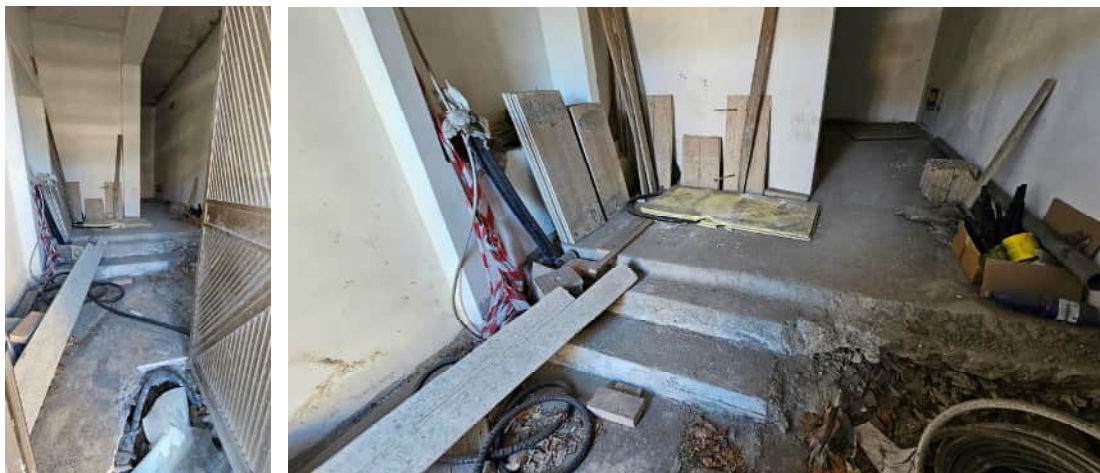
*Prospetto sud*

L'ingresso comune è prospiciente il marciapiede sul Corso Garibaldi. È costituito da un portone in alluminio dotato di serratura che, in buona parte, è stato adattato allo sbarramento (*cf. ff. 1-2*); il portone immette nell'atrio comune costituito da un disimpegno di ingresso che conduce sia al corpo scala che al vano ascensore, questi ultimi in posizione centrale e simmetrica rispetto alla struttura portante del fabbricato (*cf. ff. 3-4-5-6*). Il report fotografico dell'intero fabbricato, delle parti comuni e delle singole UU.II. è allegato alla presente relazione<sup>7</sup>.



*foto 1-2*

<sup>7</sup> Allegato 9: Report fotografico dello stato dei luoghi



*foto 3-4*



*foto 5-6*

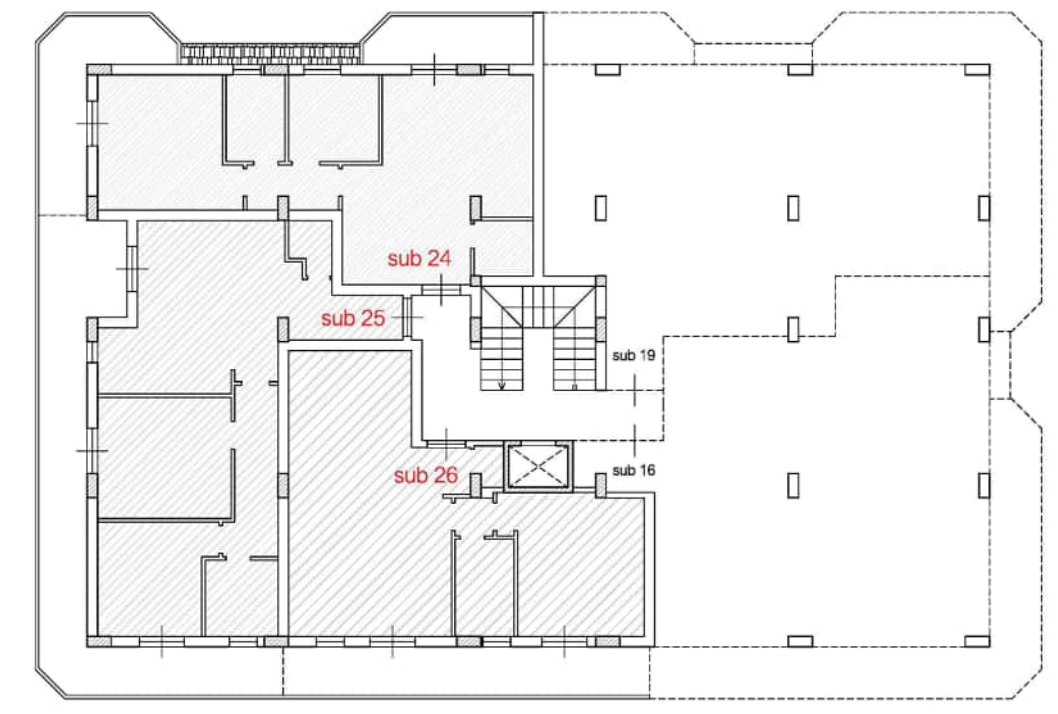
L'atrio principale è privo di pavimentazione: è presente il solo massetto di cemento in getto fino al corpo scala. Le pareti e i solai sono rifiniti con intonaco rasante di tipo civile ad esclusione del vano ascensore che presenta il calcestruzzo a vista della struttura in cemento armato. Il corpo scala non ha un parapetto definito ma, a protezione, un sistema con tavole da cantiere inchiodate. Le rampe delle scale presentano, invece, il rivestimento con lastre di marmo sia delle alzate che delle pedate, così come i pianerottoli intermedi pavimentati con mattonelle in gres porcellanato e soglie in marmo (cfr. ff. 7-8).



*foto 7-8*

L'impianto elettrico non sembra collegato o attivo, sono presenti le sole cassette di distribuzione dei corrugati sottotraccia. Il vano ascensore è solo predisposto all'alloggiamento dell'impianto di risalita.

#### **4.B.2 - U.I. AL PIANO SECONDO (EX SUB 20) FRAZIONATA NEI SUBB. 24-25-26**



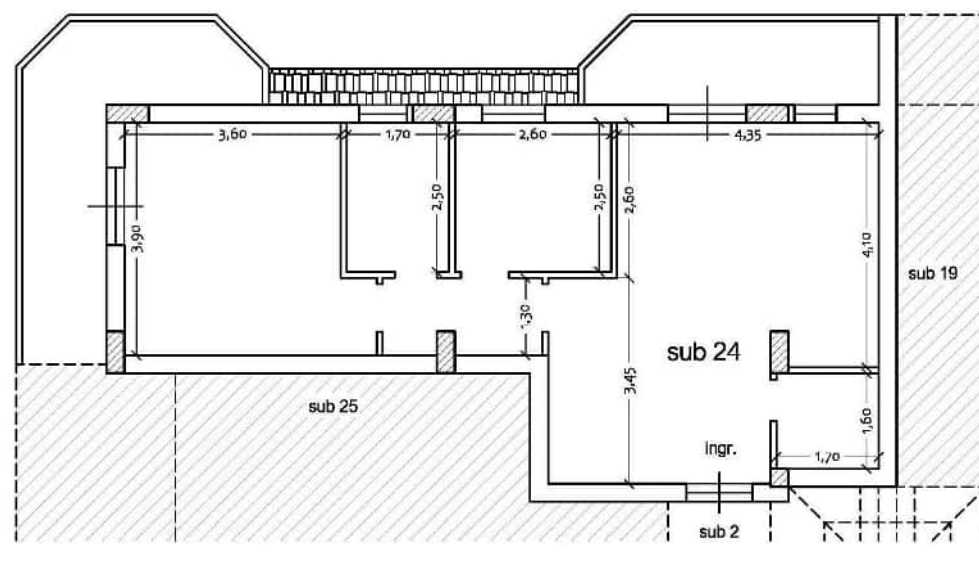
<< Corso G. Garibaldi >>

*Pianta del piano secondo (f.s.): rilievo della situazione attuale*

#### **4.B.3 - UNITÀ IMMOBILIARE AL PIANO SECONDO: (Foglio 30 - Part. 801 - Sub 24 – UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE)**

Detta unità è esposta a nord-ovest e a sud-ovest. È catastalmente censita come Cat. F/3 (unità in corso di costruzione) e, di fatto, si trova allo stato rustico essendo interamente a vista le opere che definiscono la struttura portante in cemento armato (travi, pilastri e solai), le tamponature perimetrali e i tramezzi di divisione interna. Nel complesso non presenta elementi di dettaglio degni di nota se si escludono alcune opere di predisposizione degli impianti quali tracce murarie e a pavimento, cassette porta flutti, scarichi per locali igienici e cucina, adduzione di acqua sanitaria, controtelai per porte interne (di cui uno con sistema a scrigno per l'alloggiamento di porta scorrevole) e per infissi esterni, soglie in marmo. Non vi sono, invece, massetti e intonaci, né impianti di qualsiasi tipo o altri elementi di particolare finitura. Le tramezzature interne in laterizio dividono gli ambienti composti da un ampio locale all'ingresso profondo circa 6,00 ml che, in previsione, potrebbe essere adibito a soggiorno/cucina; in prossimità dell'ingresso vi è, inoltre, un piccolo ambiente pari a circa 2,70 mq che, considerata la predisposizione anche degli impianti, potrebbe essere adibito a lavanderia/ripostiglio; una varco intermedio conduce ad ulteriori tre ambienti di cui uno di dimensioni pari a circa 14,80 mq (predisposto a camera da letto matrimoniale), uno di circa 4,25 mq (predisposto a servizio igienico), l'ultimo pari a circa 6,50 mq che, per i requisiti minimi di abitabilità, potrebbe essere adibita a ripostiglio/cabina armadio, un disimpegno largo circa 1,30 ml.

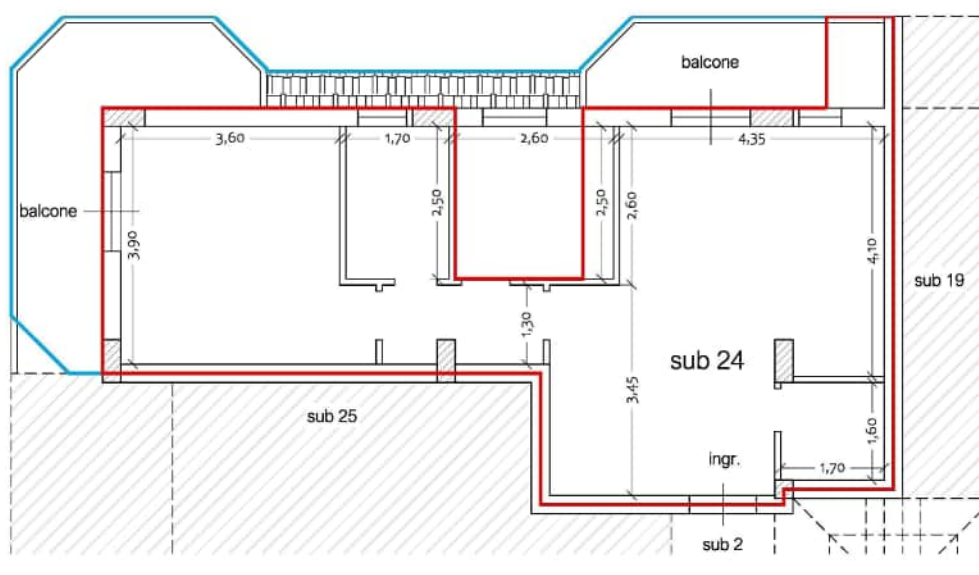
Tutti gli ambienti sono dotati di superfici aero-illuminanti (finestre e porta-finestre) di dimensioni maggiori ai requisiti minimi richiesti (sup. aero-illuminante > 1/8 della sup. pavimentata). Confina con i subb. 19 e 25 (altre unità in corso di costruzione) e con il sub 2 (bcnc: scala).



planimetria dell'unità immobiliare (f.s.) - sub 24

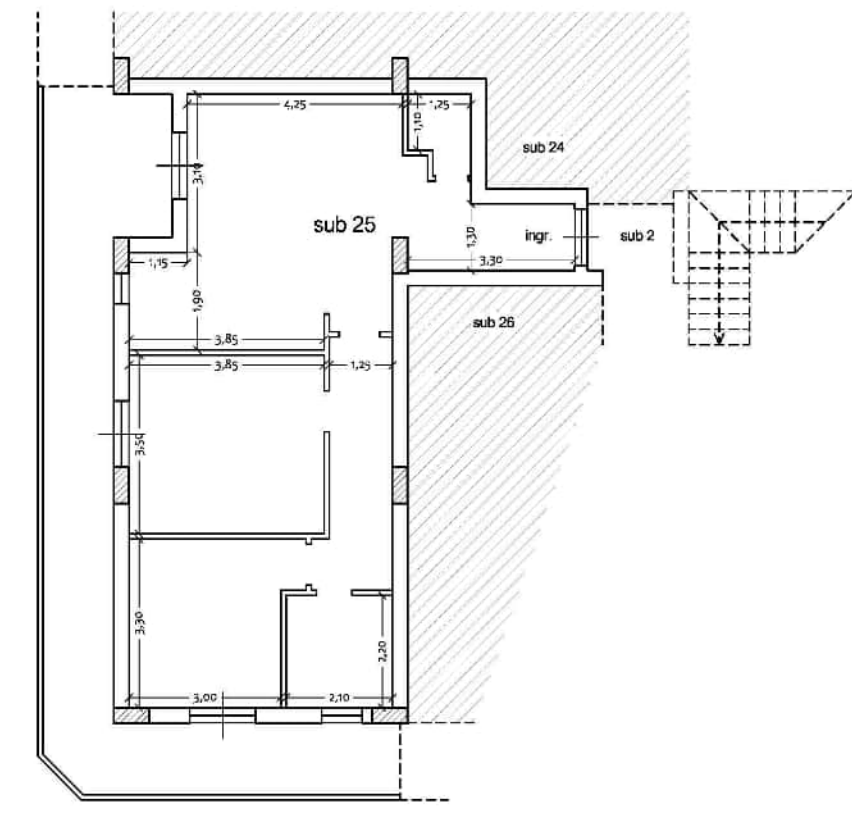
La superficie lorda coperta è pari a circa **69,00 mq** mentre la superficie utile, al netto delle finiture e delle tramezzature interne, è pari a circa **58,60 mq**, l'altezza lorda è pari a circa **3,05 ml**. La superficie complessiva dei balconi, comprensiva dei parapetti in muratura, è pari a circa **19,00 mq**.

Ai fini della corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento si conferma quanto precedentemente descritto. Per quanto riguarda i dati del frazionamento (S.C.I.A. del 29.04.2019 Prot. n. 012113 e denuncia di variazione catastale registrata in data 12.04.2024 con Prot. n. RC0045978), si specifica che le verifiche metriche hanno evidenziato alcune difformità, queste ultime sono meglio riportate nelle sovrapposizioni in rosso e in blu nel seguente schema planimetrico:



**4.B.4 - UNITÀ IMMOBILIARE AL PIANO SECONDO:  
(Foglio 30 - Part. 801 - Sub 25 – UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE)**

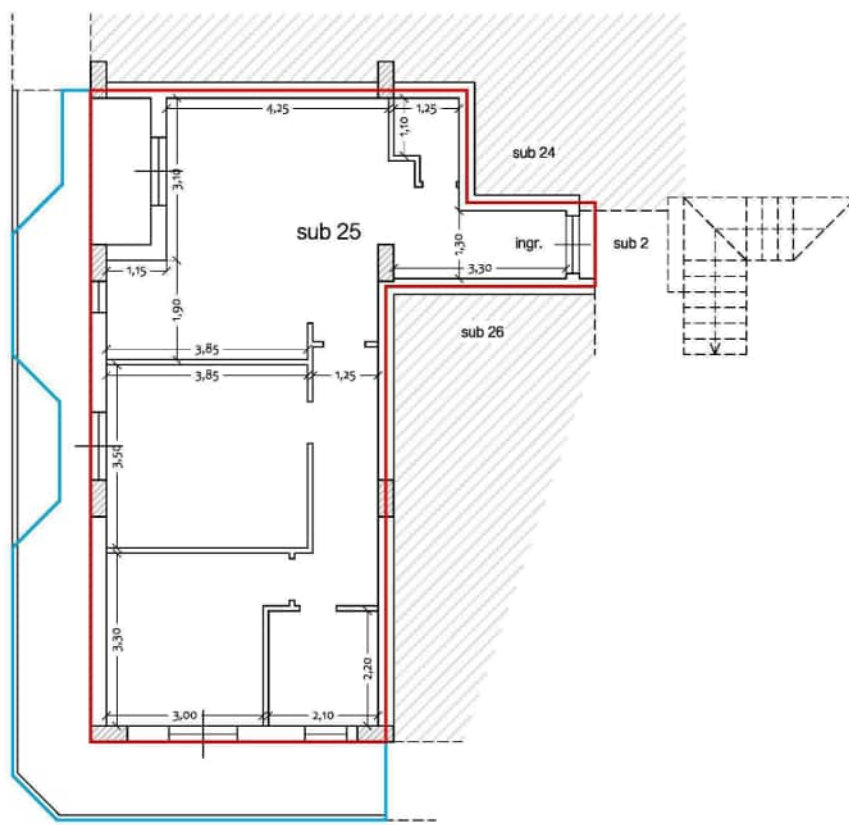
Detta unità è esposta a sud-ovest e a sud-est. È catastalmente censita come Cat. F/3 (unità in corso di costruzione) e, di fatto, si trova allo stato rustico essendo interamente a vista le opere che definiscono la struttura portante in cemento armato (travi, pilastri e solai), le tamponature perimetrali e i tramezzi di divisione interna. Nel complesso non presenta elementi di dettaglio degni di nota se si escludono alcune opere di predisposizione degli impianti quali tracce murarie e a pavimento, cassetture porta flutti, scarichi per servizi igienici e cucina, adduzione di acqua sanitaria, controtelai per porte interne (di cui uno con sistema a scrigno per alloggiamento di porta scorrevole) e per infissi esterni, soglie in marmo. Non vi sono massetti e intonaci, né impianti di qualsiasi tipo o altri elementi di particolare finitura. Le tramezzature interne in laterizio dividono gli ambienti composti da un'ampia zona di ingresso di profondità pari a circa 7,50 ml che, in previsione, potrebbe essere adibita a soggiorno/cucina; in prossimità dell'ingresso vi è, inoltre, un piccolo ambiente pari a circa 2,00 mq che, considerata la predisposizione, potrebbe essere adibito a ripostiglio; una varco intermedio conduce ad ulteriori tre ambienti di cui uno di dimensioni pari a circa 13,50 mq (predisposto a camera da letto doppia), uno di circa 4,60 mq (predisposto a bagno), l'ultimo pari a circa 10,40 mq (predisposto a camera da letto singola), un disimpegno largo circa 1,25 ml. Tutti gli ambienti sono dotati di superfici aero-illuminanti (finestre e porta-finestre) di dimensioni maggiori ai requisiti minimi richiesti (sup. aero-illuminante > 1/8 della sup. pavimentata). Confina con i subb. 24 e 26 (altre unità in corso di costruzione) e con il sub 2 (bcnc: scala).



planimetria dell'unità immobiliare (f.s.) – sub 25

La superficie lorda coperta è pari a circa **76,00 mq** mentre la superficie utile, al netto delle finiture e delle tramezzature interne, è pari a circa **65,00 mq**, l'altezza lorda è pari a circa **3,05 ml**. La superficie complessiva dei balconi, comprensiva dei parapetti in muratura, è pari a circa **32,00 mq**.

Ai fini della corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento si conferma quanto precedentemente descritto. Per quanto riguarda i dati del frazionamento (S.C.I.A. del 29.04.2019 Prot. n. 012113 e denuncia di variazione catastale registrata in data 12.04.2024 con Prot. n. RC0045978), si specifica che le verifiche metriche hanno evidenziato alcune difformità, queste ultime sono meglio riportate nelle sovrapposizioni in rosso e in blu nel seguente schema planimetrico:

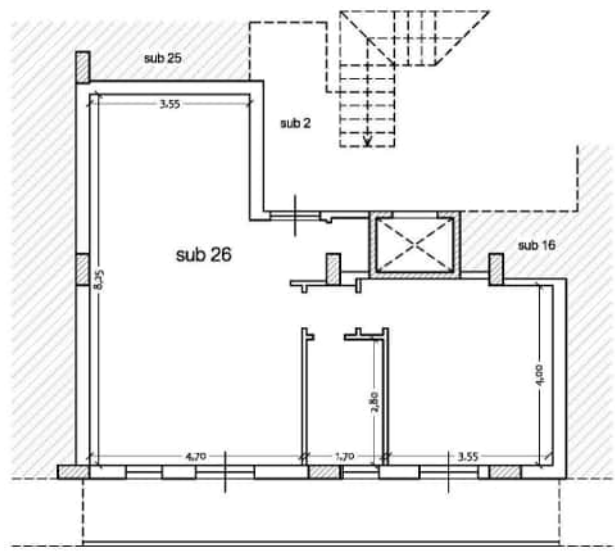


#### **4.B.5 - UNITÀ IMMOBILIARE AL PIANO SECONDO:**

**(Foglio 30 - Part. 801 - Sub 26 – UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE)**

Detta unità è esposta a sud-est con affaccio su Corso Garibaldi. È catastalmente censita come Cat. F/3 (unità in corso di costruzione) e, di fatto, pur essendo le superfici murarie e i solai ricoperti con intonaco di finitura, si trova, in buona parte, allo stato rustico. Nel complesso non presenta elementi di dettaglio degni di nota se si escludono alcune opere di predisposizione degli impianti sotto traccia muraria e a pavimento, cassette porta flutti, scarichi per locali igienici e cucina, adduzione di acqua sanitaria, controtelai per porte interne e per infissi esterni, soglie in marmo. Non vi sono massetti e impianti di qualsiasi tipo o altri elementi di particolari di finitura. Le tramezzature interne in laterizio dividono gli ambienti composti da un'ampia zona di ingresso, di profondità pari a circa 8,25 ml che, in previsione, potrebbe essere adibita a soggiorno/cucina; in prossimità dell'ingresso vi è, inoltre, un piccolo ambiente pari a circa 1,00 mq che, considerata la predisposizione, potrebbe essere adibito a ripostiglio; un varco

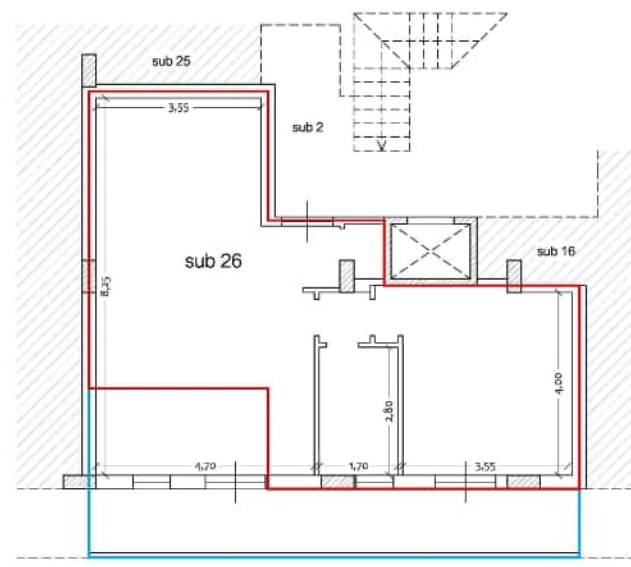
intermedio conduce ad ulteriori due ambienti di cui uno di dimensioni pari a circa 15,60 mq (predisposto a camera da letto matrimoniale), uno di circa 4,75 mq (predisposto a bagno), un disimpegno largo circa 1,40 ml. Tutti gli ambienti sono dotati di superfici aero-illuminanti (finestre e porta-finestre) di dimensioni maggiori ai requisiti minimi richiesti (sup. aero-illuminante > 1/8 della sup. pavimentata). Confina con i subb. 25 e 16 (altre unità in corso di costruzione), con il sub 2 (bcnc: scala) e con vano ascensore.



planimetria dell'unità immobiliare (f.s.) – sub 26

La superficie lorda coperta è pari a circa **67,80 mq** mentre la superficie utile, al netto delle finiture e delle tramezzature interne, è pari a circa **59,00 mq**, l'altezza lorda è pari a circa **3,05 ml**. La superficie complessiva dei balconi, comprensiva dei parapetti in muratura, è pari a circa **15,60 mq**.

Ai fini della corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento si conferma quanto precedentemente descritto. Per quanto riguarda i dati del frazionamento (S.C.I.A. del 29.04.2019 Prot. n. 012113 e denuncia di variazione catastale registrata in data 12.04.2024 con Prot. n. RC0045978), si specifica che le verifiche metriche hanno evidenziato alcune difformità, queste ultime sono meglio riportate nelle sovrapposizioni in rosso e in blu nel seguente schema planimetrico:





#### 4.C - Quesito c)

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

Le UU.II. oggetto della presente relazione di stima sono censiti al catasto fabbricati del Comune di Siderno al **Foglio n. 30 P.IIa n. 801** come risulta dagli allegati catastali aggiornati riportanti i seguenti dati<sup>8</sup>:

> **Foglio 30 p.IIa 801 sub 24**  
**Corso G. Garibaldi, 288 Piano Secondo Categoria F3 (in CORSO DI COSTRUZIONE)**

Intestazione catastale: [REDACTED]  
[REDACTED] - Proprietà 1/1

> **Foglio 30 p.IIa 801 sub 25**  
**Corso G. Garibaldi, 288 Piano Secondo Categoria F3 (in CORSO DI COSTRUZIONE)**

Intestazione catastale: [REDACTED]  
[REDACTED] - Proprietà 1/1

> **Foglio 30 p.IIa 801 sub 26**  
**Corso G. Garibaldi, 288 Piano Secondo Categoria F3 (in CORSO DI COSTRUZIONE)**

Intestazione catastale: [REDACTED]  
[REDACTED] - Proprietà 1/1

Allo stato attuale le unità immobiliari non sono complete dei dati censuari e di consistenza in quanto, per le condizioni riscontrate, sono in corso di costruzione.

**4.C.1 - Risposta al sub-quesito c):** << [...] 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 [...]. >>

Sulla scorta delle informazioni e della documentazione disponibile e reperibile, relativamente all'intero fabbricato, è stato possibile ricostruire la seguente cronologia urbanistica dei fatti:

- Il progetto originario prevedeva la realizzazione di un fabbricato ad un solo piano fuori terra per il quale è stata rilasciata **Concessione Edilizia n. 1562 del 27/10/1983**;
- In data **05.10.2006** - Prot. n. 20476 - Prat. Edilizia n. 6158, l'Immobiliare [REDACTED] con sede in [REDACTED] ha chiesto il rilascio del Permesso di Costruire per l'esecuzione dei lavori di "sopraelevazione e l'ampliamento di un esistente fabbricato ad un piano f.t. a tre piani f.t. più sottotetto, sito in Via Garibaldi del comune di Siderno ricadente in catasto al foglio di mappa n. 30 e particelle 801, 1045, 1141 e 1052/a"<sup>9</sup>;
- In data **03.11.2006**, l'Ufficio Tecnico del Comune di Siderno ha espresso, con prescrizioni, il parere favorevole al progetto "Sopraelevazione e l'ampliamento di un esistente fabbricato ad

<sup>8</sup> Allegato 10: Estratti visure catastali

<sup>9</sup> Allegato 11: Richiesta per il rilascio del Permesso di Costruire del 2006

*un piano f.t. a 3 piani f.t. più sottotetto (l'ampliamento a p.t. viene fatto per essere destinato a portico, la sopraelevazione 2° e 3° piano f.t. per civile abitazione ed il sottotetto non abitabile per locali di sgombero*"<sup>10</sup>;

- In data **20.11.2006** - Prot. n. 0630583 il suddetto progetto è stato depositato al Settore Tecnico di Reggio Calabria – Servizio Edilizia Asismica (già Ufficio del Genio Civile)<sup>11</sup>;
- In data **04.12.2006** - Prot. n. 24940 - Prat. Edilizia n. 6158, il Comune di Siderno ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 113/2006, per *"l'ampliamento del piano terra esistente con un portico, costruzione del secondo e terzo piano f.t. più sottotetto praticabile non abitabile (locale di sgombero) per civile abitazione in un fabbricato sito al Corso Garibaldi, di cui alla (precedente) concessione edilizia n. 1562/83, in catasto al foglio di mappa n. 30, particelle nn. 801, 1045, 1052/A e 1141"*<sup>12</sup>;
- In data **05.12.2006** - Prot. n. 24989 è stato comunicato l'inizio dei lavori<sup>13</sup>;
- In data **12.12.2006** - Prot. n. 25442 il Comune di Siderno ha diffidato *a non dare inizio ai lavori o a sospendere i lavori eventualmente già iniziati in assenza degli adempimenti di cui all'art. 20, comma 2, del D. Lgs. 06.10.2004, n. 251*. Tale diffida è stata trasmessa per la mancanza della comunicazione del nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori che è avvenuta in successiva data il 22.12.2006<sup>14</sup>;
- In data **02.12.2009** - Prot. n. 27808 è stata richiesta, a nome di [REDACTED] nella qualità di legale rappresentante della società [REDACTED] con sede in [REDACTED], la *proroga di anni uno del termine di ultimazione lavori* del Permesso di Costruire n. 113/2006<sup>15</sup>;
- In data **29.09.2010** - Prot. n. 22718 con Ordinanza di abuso edilizio n. 13 il Comune di Siderno, riscontrata l'incongruenza tra il progetto approvato di cui al Permesso di Costruire n. 113/2006 e lo stato di fatto, ha sospeso i lavori<sup>16</sup>;
- In data **04.04.2011** - Prot. n. 8784 è stata revocata l'Ordinanza n. 13 del 29.09.2010<sup>17</sup>;
- In data **05.04.2011** il responsabile dell'Unità Operativa Assetto del Territorio ha concesso la proroga alla data del 04.04.2012 come termine ultimo per ultimare i lavori di cui al Permesso di Costruire n. 113/2006<sup>18</sup>;
- In data **30.03.2012** - Prot. n. 8988 è stata richiesta, a nome di [REDACTED] un'ulteriore proroga per l'ultimazione dei lavori di cui al Permesso di Costruire n. 113/2006<sup>19</sup>;
- Non ottenendo la suddetta proroga, in data **15.05.2012** - Prot. n. 13188 è stata presentata, a nome di [REDACTED], la SCIA *relativa a opere di completamento di titoli abilitativi non più validi per decorso del termine di 3 anni dalla sua presentazione in variante a permesso di*

<sup>10</sup> Allegato 12: Parere favorevole al rilascio del PdC

<sup>11</sup> Allegato 13: Deposito al Settore Tecnico

<sup>12</sup> Allegato 14: Permesso di Costruire n. 113/2006

<sup>13</sup> Allegato 15: Comunicazione inizio lavori

<sup>14</sup> Allegato 16: Diffida inizio lavori

<sup>15</sup> Allegato 17: Richiesta proroga

<sup>16</sup> Allegato 18: Ingiunzione sospensione lavori

<sup>17</sup> Allegato 19: Revoca Ordinanza di sospensione lavori

<sup>18</sup> Allegato 20: Concessione proroga

<sup>19</sup> Allegato 21: Richiesta ulteriore proroga

costruire n. 113/2006; tali opere di completamento hanno interessato il frazionamento del solo piano terra con la costituzione di due UU.II. destinate ad attività commerciali<sup>20</sup>;

- In data **03.07.2017** - Prot. n. 19021 è stata presentata, a nome di [REDACTED] [REDACTED] la SCIA per opere di completamento di u.i. in via C.so Garibaldi a Siderno. La relazione tecnica allegata descrive i lavori che riguardano il completamento esterno di tutto l'immobile con predisposizione di impianti (idrico ed elettrico) e condizionamento caldo-freddo, realizzazione degli infissi esterni ed interni, realizzazione degli impianti idrici ed elettrici con relativi allaccio alla rete fognante per servizi con allaccio alla rete esterna, installazione di coibentazione e messa in opera delle tegole nel piano di copertura, realizzazione degli intonaci esterni e relativo colore.
- In data **29.04.2019** - Prot. n. 12113 è stata presentata, a nome di [REDACTED] [REDACTED] a SCIA per opere di frazionamento di u.i. poste al piano secondo e terzo, dell'immobile sito in C.so Garibaldi a Siderno. Le opere che interessano la predetta SCIA riguardano il frazionamento del piano secondo e del sottotetto, il completamento interno ed esterno di tutto l'immobile [...] il frazionamento del piano secondo da tre ui verranno costituite cinque ui, mentre nel piano sottotetto da due locali di sgombero verranno realizzate tre [..];
- In data **12.04.2024** - Prot. n. RC0045978 è stato catastalmente materializzato il frazionamento dell'U.I. in corso di costruzione al secondo piano, originariamente censita al **sub 20 del Foglio n. 30 P.IIa n. 801**. Il predetto frazionamento ha comportato la soppressione del sub 20 e la costituzione, sempre in corso di costruzione, dei **subb. 24, 25 e 26**.

La verifica della conformità dei manufatti alle concessioni e alle autorizzazioni rilasciate ha avuto come riscontro le difformità precedentemente descritte; tuttavia, ai fini della valutazione si terrà conto dell'intero ingombro perimetrale relativo all'ex sub 20, ovvero quello corrispondente alla situazione attuale. In termini di superfici e volumi (precedentemente assentiti con il rilascio del permesso di costruire del 2006), si dovrà valutare la compensazione tra le rientranze perimetrali delle UU.II. al secondo piano e le porzioni di superfici/volumi detratti al pianerottolo del vano scala per consentire i nuovi accessi alle UU.II. Tale calcolo non è preventivabile in questa fase essendo anche le altre UU.II. distribuite nel fabbricato in corso di costruzione/definizione e, comunque, esula dall'incarico che il CTU ha ricevuto in questa fase. Per il calcolo della superficie commerciale destinata alla vendita, si computerà l'intera superficie così come perimetrata e riportata nell'atto di pignoramento – corrispondente in buona parte alla situazione attuale – riservandone la possibilità di poter presentare le domande di sanatoria per regolarizzare le opere difformi, sia dal punto di vista urbanistico che catastale.

Per quanto riguarda la verifica della sussistenza dei certificati di *abitabilità e/o usabilità* si specifica che non risultano agli atti le Agibilità relative alle suddette UU.II. in quanto le stesse risultano ancora in corso di costruzione. Tuttavia, ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/01 (Testo Unico Edilizia) - sostituito dall'art. 3 del

<sup>20</sup> Allegato 22: Stralcio SCIA completamento opere

d.lgs. n. 222 del 2016 - *la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati [..] nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante **segnalazione certificata** (comma 1). La stessa, pena l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria, va presentata entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento e deve essere corredata dalla seguente documentazione (comma 5):*

- a) attestazione [..] delle condizioni di cui al comma 1;*
- b) certificato di collaudo statico [..];*
- c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche [..];*
- d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;*
- e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati [..];*
- f) attestato di prestazione energetica.*

La suddetta documentazione di cui ai pp. a), c), d), e), f) può essere prodotta, ognuna per gli specifici scopi e per le relative competenze, a fine lavori atteso che gli stessi siano eseguiti a regola d'arte.

Per quanto riguarda il certificato di collaudo statico di cui al punto b), avendo lo scrivente proceduto con la richiesta per l'accesso agli atti della pratica sismica relativa al fabbricato, ha ottenuto con Prot. N. 306794 del 06/05/2024 della Regione Calabria, da parte gli uffici competenti del *DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE - LAVORI PUBBLICI - SETTORE 3 - VIGILANZA NORMATIVA TECNICA SULLE COSTRUZIONI E SUPPORTO TECNICO – AREA MERIDIONALE – REGGIO CALABRIA*, copie della *Relazione a strutture ultimate* e della **Relazione di Collaudo Statico** depositate in archivio<sup>21</sup>.

In conclusione, si può ragionevolmente ritenere che la Segnalazione Certificata per l'Agibilità relativa alle singole UU.II. oggetto di esecuzione può essere presentata e, pertanto, le suddette potranno essere dichiarate agibili. Si sottolinea, inoltre, che la normativa impone che *"l'utilizzo delle costruzioni [..] può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al c.5"*.

#### **4.D - Quesito d)**

*<< dia conto dell'attuale **stato di possesso** del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; 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;** >>*

Dalle ricerche e dai sopralluoghi effettuati e condivisi con il custode giudiziario, essendo lo stato attuale delle UU.II. in corso di costruzione, ovvero allo stato rustico, non risultano occupate da terzi, anche perché non agibili. Parimente, non è stata riscontrata la possibilità che vi siano stati registrati contratti in data antecedente al pignoramento.

<sup>21</sup> Allegato 23: Relazione di Collaudo Statico

**4.E - Quesito e)**

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

Dalla documentazione esaminata e delle verifiche effettuate e condivisi con il custode giudiziario, gli immobili oggetto di esecuzione risultano esenti dai suddetti vincoli, ad eccezione delle formalità richiamate alla risposta al quesito 4 - sub quesito a).

Si può ritenere, inoltre, che i costi che l'aggiudicatario dovrà affrontare, ai fini della completa regolarizzazione dell'iter autorizzativo urbanistico, sono riconducibili al conseguimento della Sanatoria urbanistica e delle variazioni catastali delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, ubicate al piano 2 e censite in catasto al foglio 41 - part. 801 – subb. 24-25-26 (ex sub 20).

Ai fini della presentazione della Segnalazione Certificata per l'Agibilità finale, una volta definita la pratica della Sanatoria e conclusi i lavori, occorrerà produrre la relativa documentazione di rito meglio definite al punto 4.C.1 - *Risposta al sub-quesito c)*.

**4.F - Quesito f)**

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

Dalle ricerche e dai sopralluoghi effettuati, sia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siderno che presso l'immobile oggetto di esecuzione, non risulta che il fabbricato e, pertanto, le UU.II. de quo, abbiano vincoli storici, artistici, alberghieri o finiture di pregio o di carattere ornamentale.

**4.G - Quesito g)**

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

Dalle ricerche effettuate e condivise con il custode giudiziario, per i beni eseguiti non si rilevano formalità, vincoli o oneri gravanti che risulteranno opponibili all'acquirente.

**4.H - Quesito h)**

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

L'edificio in cui si trovano i beni pignorati fa parte di un maggior fabbricato destinato ad attività commerciali con accessi indipendenti al piano terra e unità in corso di costruzione ai piani superiori. Per quanto è stato possibile accertare, non vi è un condominio costituito né un regolamento interno che ne indichi, tra le altre, le spese comuni. Pertanto, in seguito alle informazioni condivise con il custode

giudiziario, non si sono rilevate spese annue di gestione o di manutenzione, né spese straordinarie già deliberate, né spese condominiali non pagate.

Circa eventuali procedimenti giudiziari relativamente ai beni pignorati, dall'esame della documentazione e per quanto è stato possibile accertare, non vi sono ulteriori procedimenti noti oltre a quelli già in atti e a quelli già enunciati in risposta al in risposta al quesito 4 – sub quesiti a) e c1).

#### **4.I - Quesito i)**

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

L'area in cui insiste il fabbricato, il fabbricato stesso nonché le UU.II. oggetto di esecuzione non risultano allo stato gravati da censo, livello o uso civico, né tantomeno risultano provenienti da affrancazioni di tali pesi, il diritto del bene del debitore è di proprietà.

#### **4.J - Quesito j)**

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

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

Per la specifica si rimanda alla risposta al punto 4.C.1 - Risposta al sub-quesito c).

#### **4.K - Quesito k)**

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

Secondo la normativa vigente, l'APE (o *certificato energetico*) è un documento che attesta la prestazione, ovvero la classe energetica di un immobile e indica gli interventi migliorativi più convenienti. È un documento necessario ed è obbligatorio da allegare sia in caso di compravendita di immobili che di locazione. Può essere redatto per l'intero edificio o per la singola unità immobiliare a seconda delle specifiche esigenze ed è valido per dieci anni a partire dalla data del suo rilascio, salvo essere aggiornato per ogni intervento di ristrutturazione che modifichi la classe energetica dell'immobile. L'APE va richiesto a proprie spese dal costruttore (nel caso di edifici nuovi) o dal proprietario o dal detentore

dell'immobile (nel caso di edifici esistenti). È inoltre un documento propedeutico al fine della Segnalazione Certificata per l'Agibilità. Le unità immobiliari di cui ai subb. 24-25-26 sono in corso di costruzione. Allo stato attuale non sono dotate pertanto di APE ma possono esserlo al termine dei lavori quando si potranno attestare le caratteristiche energetiche sia da un punto di vista dei consumi che dell'efficienza.

#### **4.L - Quesito I)**

*<< 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)**; >>*

**4.L.1 - Risposta al sub-quesito I):** *[..] esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti [..].*

Dopo aver preso visione dei luoghi ed aver eseguito le normali operazioni tecniche indirizzate al rilievo delle UU.II., al fine di fornire come dato finale una oggettiva e migliore collocazione del bene sul mercato, prima di qualsiasi altra indagine è stata valutata la possibilità di procedere alla suddivisione dell'attuale proprietà in lotti. Così come è stato disposto con l'istanza del 12.04.2024, la valutazione farà riferimento alla situazione attuale basata sul frazionamento del sub 20 dal quale sono derivate le UU.II. di cui ai **subb. 24-25-26**. Pertanto, sono stati individuati e contraddistinti i seguenti lotti:

#### **LOTTO 1:**

› **Foglio 30 p.IIIa 801 sub 24 - Corso G. Garibaldi, 288 - Piano Secondo - Cat. F3 in CORSO DI COSTRUZIONE**

#### **LOTTO 2:**

› **Foglio 30 p.IIIa 801 sub 25 - Corso G. Garibaldi, 288 - Piano Secondo - Cat. F3 in CORSO DI COSTRUZIONE**

#### **LOTTO 3:**

› **Foglio 30 p.IIIa 801 sub 26 - Corso G. Garibaldi, 288 - Piano Secondo - Cat. F3 in CORSO DI COSTRUZIONE**

#### **4.L.2 - Criterio di stima:**

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale dei beni finalizzata a una futura vendita all'asta degli stessi. Pertanto, visto lo scopo, l'esperto ritiene di risolvere il

quesito estimativo proposto determinando il più probabile valore di mercato, tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore degli stessi e che sono state già evidenziate nei capitoli precedenti e considerando le particolari condizioni di mercato in cui versano immobili nel medesimo territorio e con simili caratteristiche.

Per la determinazione del valore di mercato, inteso come rapporto intercorrente fra i beni immobili ed il loro controvalore in moneta nell'ambito di un libero mercato, lo scrivente esperto ritiene adeguato doversi riferire al metodo di stima *sintetico-comparativa* effettuata sulla base di prezzi medi di mercato di beni immobili simili e limitrofi a quelli oggetto di stima di cui sono noti i relativi prezzi di mercato reperiti nella zona in cui è collocato il bene immobile da valutare, afferenti cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in argomento e oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

Avuto riguardo dei beni immobili, al fine di giungere ad un valore il più possibile vicino a quello di mercato, il redigente CTU ha svolto una stima condotta sulla base del valore a *metro quadrato*, tenendo conto, fra l'altro, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni che influiscono sul valore di stima (età, grado di finitura, stato di conservazione, stato di completezza e di incompletezza delle opere edilizie – sia relativamente alle UU.II. che per le parti comuni – delle opere impiantistiche e degli infissi, la prestazione energetica generale, la possibilità di applicare le sanatorie o, in caso contrario, i relativi costi di demolizione delle parti non sanabili fino al ripristino, i costi presunti di regolarizzazione catastale e urbanistica, ecc.), all'uopo individuate e descritte nel corpo della relazione che precede, già dedotti in fase di valutazione, e di quant'altro direttamente o indirettamente possa influire sul valore di stima, corretto in funzione dei fattori e/o coefficienti di adeguamento.

Ai fini della valutazione, si è altresì tenuto conto della particolare attuale crisi del settore immobiliare, delle reali condizioni dell'immobile di volta in volta considerato e, non in ultimo, sulla personale conoscenza e maturata esperienza dello scrivente estimatore. I valori così determinati risentono della situazione generale del mercato immobiliare ma anche del suo particolare periodo di marcata crisi che, soprattutto negli ultimi dieci/quindici anni, ha subito in generale – e in particolare a livello locale – una sensibile contrazione dei valori di transazione con riduzione dei prezzi (più accentuata per le destinazioni abitative e quelle ad uso commerciale ed uffici) che gli analisti del settore individuano mediamente in termini di percentuale pari ad oltre il 30% rispetto, ad esempio, a quelli di fine 2010, oltre ad un allungamento considerevole dei tempi di permanenza sul mercato che, in situazioni di necessità di alienazione dell'immobile determinano un'ulteriore riduzione dei valori di vendita.

Il valore unitario a metro quadrato è stato determinato con i criteri sopra descritti, sono state esperite, inoltre, indagini tenendo in considerazione i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, le valutazioni statistiche risultanti da "Borsellino Immobiliare" di pari condizioni, i dati di vendite, operazione analoghe transazioni avvenute e/o in corso, ovvero di annunci e/o proposte commerciali nella stessa area o in aree similari, facendo inoltre riferimento ad operatori nel settore immobiliare per i valori medi assegnati ad immobili aventi anche caratteristiche diverse di quelle prese in esame (UU.II. dichiarate finite). Nello specifico:



1. Mercuriali: O.M.I. (anno 2023 – semestre 2) – Siderno, fascia/zona: Centrale – Abitazioni civili – Stato conservativo: Normale – Valore di Mercato compreso tra min €/mq 680 e max €/mq 860: Valore medio: €/mq 770 riferito ad immobili completati.

2. Borsellino immobiliare – Zona Corso Giuseppe Garibaldi, Siderno – Abitazioni in stabili civili – Condizioni immobili: stato rustico – Valutazione statistica risultante: Valore unitario compreso tra €/mq 300 e €/mq 460 – Valore medio €/mq 380.

3. Vendita UU.II. allo stato rustico: Valore medio €/mq 400

L'indagine ha coinvolto anche i proprietari di immobili siti nello stesso stabile ed ha fornito dati storici attendibili.

4. Indagine di mercato per abitazioni in buono stato, in zone centrali e semi centrali: valore unitario compreso tra €/mq 800 ad €/mq 1.600 – Valore medio ponderato pari a circa €/mq 1.200

5. Indagine di mercato per UU.II. allo stato rustico: Valore unitario compreso tra €/mq 250 ed €/mq 450 – Valore medio: €/mq 350

L'indagine di mercato è stata effettuata allo scopo di avere parametri di confronto più affidabili ed è consistita di un'analisi degli annunci apparsi sui quotidiani della città di Siderno, in riferimento agli immobili ubicati in pari zona (zone centrali/semi centrali), dalla natura e dalla destinazione simili all'immobile oggetto della presente perizia di stima ma anche, per ulteriore completezza di informazione, per UU.II. finite ed abitabili.

Pertanto, seguendo questo tipo di indagine e tenendo conto della attuale situazione in cui si trova il bene da valutare, in risposta al quesito, il sottoscritto ritiene sia possibile procedere alla vendita sia del totale (ex sub 20) che disporre la vendita dei singoli lotti come da frazionamento esistente. A tal proposito, di seguito, si forniscono i valori determinati facendo presente che la divisione in lotti può avvenire utilizzando le attuali indicazioni catastali.

**4.L.3 - Risposta al sub-quesito I): [..] Determini il valore di mercato degli immobili [..].**

Per il calcolo delle superfici commerciali di ciascuna unità immobiliare è stata considerata l'intera superficie compreso lo spessore dei muri perimetrali nella misura del 100%, di quelli perimetrali in comunione nella misura del 50% (semimuri comuni), il 30% della superficie dei balconi, l'incidenza delle superfici comuni (scale, pianerottoli e locali tecnici):

Superfici principali:

- l'intera superficie compreso lo spessore dei muri perimetrali (100%);
- i muri perimetrali in comunione (50%).

Superfici di ornamento: superfici dei balconi (30%);

Superfici vani accessori: il valore dei beni comuni relativi a scale, pianerottoli e locali tecnici, in quanto indivisibili, sono già considerati nel valore unitario attribuito all'unità immobiliare.

**LOTTO N. 1 - DESCRIZIONE:**

Unità immobiliare in corso di costruzione, sita nel Comune di Siderno in via Corso Garibaldi n. 288, piano 2. In termini di incidenza per la valutazione si terrà conto della definizione interna al rustico, della distribuzione interna che, al netto del computo di superfici/volumi che eventualmente potrebbero essere regolarizzati attraverso la sanatoria urbanistica, avrà una consistenza di due vani principali (cucina/soggiorno + n. 1 camera da letto) più tre ambienti di servizio di dimensioni minori.

**Dati catastali:**

Fg	P.IIa	Sub	Categoria	Cl.	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
30	801	24	F/3	-	-	-	-

**Destinazione urbanistica:**

Ricade in Zona "B" sottozona B1 – Variante del PRG – ZONA SATURA DI ADEGUAMENTO EDILIZIO

**Superficie Commerciale, valore unitario e stima:**

Superficie coperta .....	mq 69,00 x €/mq 450,00 =	€ 31.050,00
Superficie balconi .....	mq 19,00 x 30% = mq 5,70 x €/mq 450,00 =	€ 2.565,00
TOTALE		€ 33.615,00

**LOTTO N. 2 - DESCRIZIONE:**

Unità immobiliare in corso di costruzione, sita nel Comune di Siderno in via Corso Garibaldi n. 288, piano 2. In termini di incidenza per la valutazione si terrà conto della definizione interna al rustico, della distribuzione interna che, al netto del computo di superfici/volumi che eventualmente potrebbero essere regolarizzati attraverso la sanatoria urbanistica, avrà una consistenza di tre vani principali (cucina/soggiorno + n. 2 camere da letto) più due ambienti di servizio di dimensioni minori.

**Dati catastali:**

Fg	P.IIa	Sub	Categoria	Cl.	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
30	801	25	F/3	-	-	-	-

**Destinazione urbanistica:**

Ricade in Zona "B" sottozona B1 – Variante del PRG – ZONA SATURA DI ADEGUAMENTO EDILIZIO

**Superficie Commerciale, valore unitario e stima:**

Superficie coperta .....	mq 76,00 x €/mq 450,00 =	€ 34.200,00
Superficie balconi .....	mq 32,00 x 30% = mq 9,60 x €/mq 450,00 =	€ 4.320,00
TOTALE		€ 38.520,00

**LOTTO N. 3 - DESCRIZIONE:**

Unità immobiliare in corso di costruzione, sita nel Comune di Siderno in via Corso Garibaldi n. 288, piano 2. In termini di incidenza per la valutazione si terrà conto della definizione interna in parte al rustico, in parte rifinita con intonaco rasante, della distribuzione interna che, al netto del computo di superfici/volumi che eventualmente potrebbero essere regolarizzati attraverso la sanatoria urbanistica, avrà una consistenza di due vani principali (cucina/soggiorno + n. 1 camera da letto) più due ambienti di servizio di dimensioni minori.

**Dati catastali:**

Fg	P.Ila	Sub	Categoria	Cl.	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
30	801	26	F/3	-	-	-	-

**Destinazione urbanistica:**

Ricade in Zona "B" sottozona B1 – Variante del PRG – ZONA SATURA DI ADEGUAMENTO EDILIZIO

**Superficie Commerciale, valore unitario e stima:**

Superficie coperta .....	mq 67,80 x €/mq 500,00 =	€ 33.900,00
Superficie balconi .....	mq 15,60 x 30% = mq 4,68 x €/mq 500,00 =	€ 2.340,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 36.240,00</b>

**Note:**

Si precisa che il valore unitario indicato è frutto del calcolo di una media ponderata di fattori che tengono conto delle finiture, dello stato di conservazione e manutenzione, della vetustà, della classe energetica futura in funzione della tipologia e dei materiali utilizzati, nonché della eventuale disponibilità della Certificazione Energetica e dell'Agibilità (ivi compresi tutti gli adempimenti di natura urbanistica necessari per l'ottenimento della stessa, nonché della Sanatoria per la regolarizzazione delle opere difformi in termini di ampliamenti e divisioni). Pertanto, lo stesso tiene conto di tutti quei coefficienti riduttivi ritenuti equi alla determinazione del più probabile valore di mercato. Detto valore unitario comprende, inoltre, le quote dei diritti proporzionali sui beni comuni - corte, locali tecnici e vano scala - nello stato di fatto e di diritto cui attualmente l'unità immobiliare si trova. In sintesi, è stato elaborato il seguente prospetto, diviso per lotti, che riporta il definitivo valore, con approssimazione, che è stato assegnato ai beni.

**VALORE DEI BENI:**

<b>LOTTO N. 1: Foglio 30 – P.Ila 801 – Sub 24 .....</b>	<b>€ 33.600,00</b>
<b>LOTTO N. 2: Foglio 30 – P.Ila 801 – Sub 25 .....</b>	<b>€ 38.500,00</b>
<b>LOTTO N. 3: Foglio 30 – P.Ila 801 – Sub 26 .....</b>	<b>€ 36.200,00</b>
<b>TOTALE LOTTO 1 + LOTTO 2 + LOTTO 3</b>	<b>€ 108.300,00</b>

#### **4.M - Quesito m)**

<< per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;>>

Dai rilievi effettuati in sito, dalle planimetrie allegatale al progetto e dalle planimetrie catastali, è stato possibile redigere gli elaborati grafici planimetrici<sup>22</sup>.

#### **4.N - Quesito n)**

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

Dalla documentazione esaminata e delle verifiche effettuate e condivise con il custode giudiziario, relativamente ai beni assoggettabili ad IVA, si può ragionevolmente sintetizzare quanto segue.

L'acquisto di immobili (Abitazioni, Uffici, Capannoni industriali, Terreni, ecc.) è soggetto a differenti imposizioni fiscali che variano in funzione di molteplici fattori. La disciplina fiscale di riferimento è quella relativa all'imposizione indiretta. Per stabilire la corretta tassazione indiretta a cui si è soggetti è utile identificare il cedente, il cessionario, il momento della vendita e il tipo di immobile. Occorre, pertanto, distinguere se il debitore esecutato sia un privato oppure un soggetto passivo IVA e, in quest'ultimo caso, se trattasi di soggetto esercente attività di costruzione o di ristrutturazione; in quest'ultima fattispecie si dovrà poi verificare se il trasferimento dell'immobile avvenga entro 5 anni dalla data di ultimazione della costruzione o ristrutturazione (da identificarsi con la data di attestazione in Comune, da parte del direttore lavori, dell'ultimazione dei lavori) oppure oltre tale termine.

Per l'adempimento degli obblighi tributari ai fini IVA, il trasferimento dell'immobile da parte del soggetto privato è un'operazione fuori campo IVA per carenza del requisito soggettivo; in tale situazione si renderà applicabile l'imposta di registro (oltre ovviamente alle imposte catastale ed ipotecaria). Qualora, invece, il debitore esecutato sia un soggetto passivo IVA occorre distinguere tra trasferimento di immobili abitativi (rientrano tra i fabbricati ad uso abitativo quelli appartenenti alle categorie catastali da A/1 ad A/11, con l'esclusione della categoria A/10-uffici) e immobili strumentali. Nel primo caso (immobili abitativi) il regime naturale ai fini IVA è quello dell'esenzione previsto dall'art. 10, comma 1, n. 8-bis D.P.R. 633/72. Tuttavia, nel caso in cui il soggetto esecutato sia un'impresa di costruzione o di ripristino e l'aggiudicazione dell'immobile avvenga entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o ristrutturazione è previsto l'assoggettamento ad IVA. Per quest'ultime imprese, nel caso in cui l'aggiudicazione avvenga oltre 5 anni dall'ultimazione della costruzione o ristrutturazione, è possibile derogare al regime naturale di esenzione ai fini IVA esercitando l'opzione per l'imponibilità che deve essere manifestata con apposita dichiarazione allegata al decreto di trasferimento. Per gli altri soggetti passivi, diversi dalle imprese di costruzione o ripristino, trova invece sempre applicazione il regime di esenzione IVA, venendo meno la possibilità di optare per l'imponibilità.

La definizione di "immobile in costruzione", rilevante per definire la tassazione dell'atto di trasferimento, è legata allo stato "oggettivo" dell'immobile. Per le cessioni di fabbricati (abitativi o strumentali) vige, salvo specifiche ipotesi, un generale regime di esenzione Iva, applicabile esclusivamente

<sup>22</sup> Allegato 24: Elaborati grafici planimetrici

alle ipotesi di cessione di beni **ultimati** ovvero di beni usciti dal circuito produttivo (si intende come tale anche nell'ipotesi in cui l'acquisto venga effettuato da un "consumatore finale-impresa" e non solo da un privato, a condizione che il bene sia utilizzato come bene strumentale e non destinato alla vendita). Si considera ultimato l'immobile per il quale sia intervenuta, da parte del direttore dei lavori, l'attestazione dell'ultimazione degli stessi che, di norma, coincide con la dichiarazione da rendere in catasto (artt. 23 e 24 del D.P.R. 380/2001).

La cessione di un fabbricato effettuata da un soggetto passivo d'imposta, anteriormente alla data di ultimazione del medesimo, è esclusa dall'ambito applicativo del regime di esenzione Iva. In questo caso, infatti, i beni risultano ancora nel circuito produttivo e le relative cessioni devono essere assoggettate ad IVA con applicazione delle imposte di registro, delle imposte ipotecarie e catastali nella misura fissa.

---

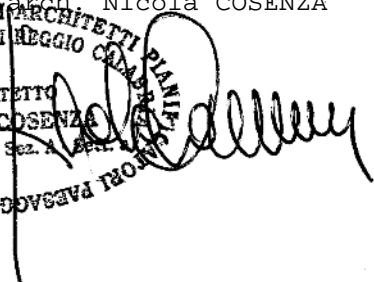
Si precisa che la perizia è stata eseguita secondo criteri di oggettività, tenendo presente che lo scrivente non ha alcun diritto né interesse, attuale o futuro, per la causa che gli è stata sottoposta.

Con la presente relazione, il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto in questa fase. Trasmette copia con allegati, a mezzo di posta elettronica certificata, al custode giudiziario, nonché ai creditori e al debitore e rimane in attesa di eventuali osservazioni alle risposte date ai quesiti.

Roccella Ionica, lì 30.05.2024

Il CTU arch. Nicola COSENZA

ARCHITETTO  
NICOLA COSENZA  
N. Iscr. 2010 - Sez. A  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI  
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA  
CONSERVATORI DEI MONUMENTI E DEI PAESAGGI





**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Ricevuto Tiziana

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Reggio Calabria N. 2107

Comune di Siderno

Sezione: Foglio: 30

Particella: 801

Protocollo n. RC0084531 del 13/07/2017

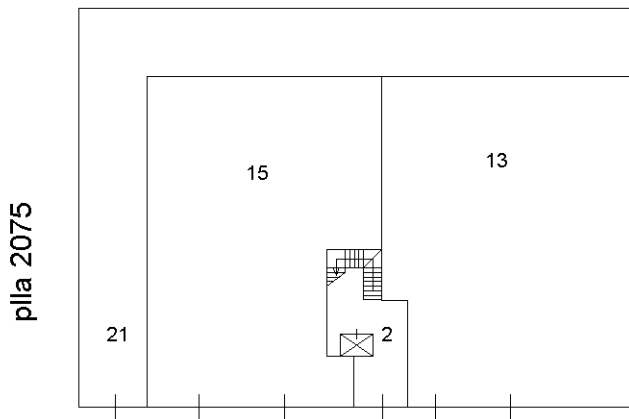
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

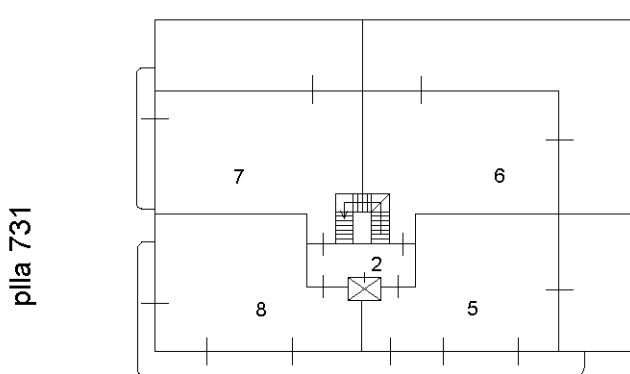
**Piano Terra**

plla 2745

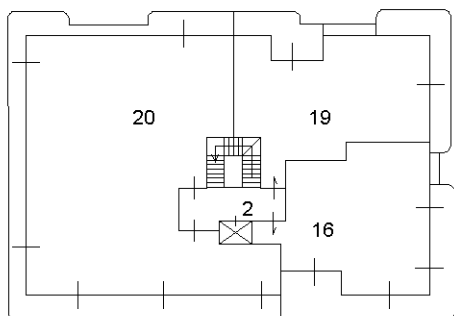


Via Corso Garibaldi

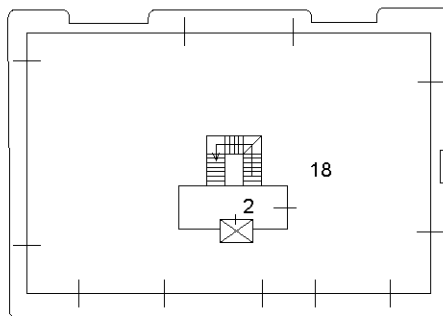
**Piano Primo**



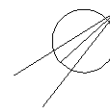
**Piano Secondo**



**Piano Terzo**



Nord



Ultima planimetria in atti

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune SIDERNO	Sezione	Foglio 30	Particella 801	Tipo mappale	del:
-------------------	---------	--------------	-------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	corso giuseppe garibaldi	288	T			SOPPRESSO
2	corso giuseppe garibaldi	288	T-1 - 2			BENE COMUNE NON CENSIBILE SCALA
5	corso giuseppe garibaldi	288	1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
6	corso giuseppe garibaldi	288	1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
7	corso giuseppe garibaldi	288	1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
8	corso giuseppe garibaldi	288	1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
12						SOPPRESSO
13	corso giuseppe garibaldi	200	T			LOCALE DI DEPOSITO
14						SOPPRESSO
15	corso giuseppe garibaldi	SNC	T			NEGOZIO
16	GARIBALDI	SNC	2			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
17						SOPPRESSO
18	CORSO GIUSEPPE GARIBALDI	SNC	3			IN CORSO DI COSTRUZIONE
19	GARIBALDI	SNC	2			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
20	GARIBALDI	SNC	2			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
21	CORSO GARIBALDI	200	T			AREA URBANA DI MQ. 280



# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 16/02/2024

# ALLEGATO 2

(n. 3 pagg.)

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di SIDERNO (Codice:I725)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di REGGIO DI CALABRIA</b>
	<b>Foglio: 30 Particella: 801 Sub.: 20</b>

### INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1/1
---	--------------------

### Unità immobiliare dal 10/02/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	801	20			F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/02/2021 Pratica n. RC0012433 in atti dal 10/02/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5478.1/2021)
<b>Indirizzo</b>		CORSO GIUSEPPE GARIBALDI n. 284 Piano 2										
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		

### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I725 - Foglio 30 - Particella 801

### Situazione dell'unità immobiliare dal 10/05/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	801	20			F/3					DIVISIONE del 10/05/2016 Pratica n. RC0066419 in atti dal 10/05/2016 DIVISIONE (n. 18009.1/2016)
<b>Indirizzo</b>		CORSO GIUSEPPE GARIBALDI n. SNC Piano 2										
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		

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

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 16/02/2024

#### Situazione degli intestati dal 10/05/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	S		
Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 12/08/2011		Repertorio n. 26085 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11046.1/2011	

#### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 10/12/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	801	17			F/3					DIVISIONE del 10/12/2015 Pratica n. RC0208175 in atti dal 10/12/2015 DIVISIONE (n. 68048.1/2015)
Indirizzo		CORSO GIUSEPPE GARIBALDI n. SNC Piano 2										
Notifica		Partita					Mod.58					

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

#### Situazione degli intestati dal 10/12/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 12/08/2011		Repertorio n. 26085 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11046.1/2011	

#### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 29/11/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	801	14			F/3					VARIAZIONE del 29/11/2013 Pratica n. RC0334852 in atti dal 29/11/2013 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 100937.1/2013)
Indirizzo		CORSO GIUSEPPE GARIBALDI n. 288 Piano 2										
Notifica		Partita					Mod.58					
Annotazioni		di stadio: stato dell'unita' confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 18/11/2013										

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 16/02/2024

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 22/07/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	801	14			F/3					UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 22/07/2011 Pratica n. RC0216945 in atti dal 22/07/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 10912.1/2011)
Indirizzo		CORSO GIUSEPPE GARIBALDI n. 288 Piano 2										
Notifica						Partita				Mod.58		

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

#### Situazione degli intestati dal 27/07/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]
	Sede ROCCELLA IONICA (RC) Repertorio n. 26085 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11046.1/2011		
	[REDACTED] Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 12/08/2011		

#### Situazione degli intestati dal 22/07/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]
	[REDACTED]		(1) Proprieta' 500/1000 Regime: bene personale fino al 27/07/2011
DATI DERIVANTI DA		UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 22/07/2011 Pratica n. RC0216945 in atti dal 22/07/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 10912.1/2011)	

Visura telematica



Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

# ALLEGATO 3

Modulo unificato SCIA Edilizia e Relazione di asseverazione

3356  
Giugno 2017

Al Comune di <u>SIDERNO</u>	 <b>Comune di Siderno</b> Protocollo n° 012113 del 29/04/2019 
Indirizzo _____	Pratica edili _____
PEC/Posta elettronica _____	Del _____
<input type="checkbox"/> SUAP	Protocollo _____
<input type="checkbox"/> SUE	<input checked="" type="checkbox"/> SCIA
	<input type="checkbox"/> SCIA UNICA (SCIA più altre segnalazioni, comunicazioni e notifiche).
	<input type="checkbox"/> SCIA CONDIZIONATA (SCIA più istanze per acquisire atti di assenso)
	<i>da compilare a cura del SUE/SUAP</i>

## SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ

(art. 22, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - art. 19, 19-bis l. 7 agosto 1990, n. 241 - artt. 5, 6 e 7, d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160)

### DATI DEL TITOLARE (COINVOLTI)

(in caso di più titolari, la sezione è ripetibile nell'allegato "SOCIETÀ")

Cognome e Nome	_____				
codice fiscale	_____	prov.	RC	stato	ITALIA
	_____				
	_____	prov.	RC	Stato	ITALIA
	_____				
	_____	n.	SNC	C.A.P.	89048
PEC / posta elettronica					
Telefono fisso / cellulare					

### DATI DELLA DITTA O SOCIETÀ (eventuale)

in qualità di	TITOLARE
della ditta / società	_____

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 07/05/2024

**ALLEGATO 4**

(n. 4 pagg.)

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di SIDERNO (Codice:I725)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di REGGIO DI CALABRIA</b>
	<b>Foglio: 30 Particella: 801 Sub.: 20</b>

### Unita' immobiliare soppressa dal 12/04/2024

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	801	20								DIVISIONE del 12/04/2024 Pratica n. RC0045978 in atti dal 12/04/2024 DIVISIONE (n. 45978.1/2024)
Notifica						Partita		C	Mod.58			

### La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili

Foglio 30 Particella 801 Subalterno 24; Foglio 30 Particella 801 Subalterno 25; Foglio 30 Particella 801 Subalterno 26;

### Situazione dell'unita' immobiliare dal 10/02/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	801	20			F/3					VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/02/2021 Pratica n. RC0012433 in atti dal 10/02/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 5478.1/2021)
Indirizzo		CORSO GIUSEPPE GARIBALDI n. 284 Piano 2										
Notifica						Partita			Mod.58			

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 07/05/2024

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 10/05/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	801	20			F/3					DIVISIONE del 10/05/2016 Pratica n. RC0066419 in atti dal 10/05/2016 DIVISIONE (n. 18009.1/2016)
Indirizzo		CORSO GIUSEPPE GARIBALDI n. SNC Piano 2										
Notifica		Partita					Mod.58					

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

#### Situazione degli intestati dal 10/05/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	S. [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED] Sede ROCCELLA IONICA (RC) Repertorio n. 26085 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11046.1/2011			
[REDACTED] Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 12/08/2011			

#### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 10/12/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	801	17			F/3					DIVISIONE del 10/12/2015 Pratica n. RC0208175 in atti dal 10/12/2015 DIVISIONE (n. 68048.1/2015)
Indirizzo		CORSO GIUSEPPE GARIBALDI n. SNC Piano 2										
Notifica		Partita					Mod.58					

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

#### Situazione degli intestati dal 10/12/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED] Sede ROCCELLA IONICA (RC) Repertorio n. 26085 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11046.1/2011			
[REDACTED] Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 12/08/2011			

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 07/05/2024

#### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 29/11/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		30	801	14			F/3						VARIAZIONE del 29/11/2013 Pratica n. RC0334852 in atti dal 29/11/2013 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 100937.1/2013)	
<b>Indirizzo</b>		CORSO GIUSEPPE GARIBALDI n. 288 Piano 2												
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>			
<b>Annotazioni</b>		di stadio: stato dell'unita' confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 18/11/2013												

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 22/07/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		30	801	14			F/3						UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 22/07/2011 Pratica n. RC0216945 in atti dal 22/07/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 10912.1/2011)	
<b>Indirizzo</b>		CORSO GIUSEPPE GARIBALDI n. 288 Piano 2												
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>			

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

#### Situazione degli intestati dal 27/07/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]
[REDACTED] de ROCCELLA IONICA (RC) Repertorio n. 26085 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11046.1/2011			
[REDACTED] Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 12/08/2011			

#### Situazione degli intestati dal 22/07/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]
[REDACTED]			(1) Proprieta' 500/1000 Regime: bene personale fino al 27/07/2011

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 07/05/2024

<b>DATI DERIVANTI DA</b>	UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 22/07/2011 Pratica n. RC0216945 in atti dal 22/07/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 10912.1/2011)
--------------------------	---

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

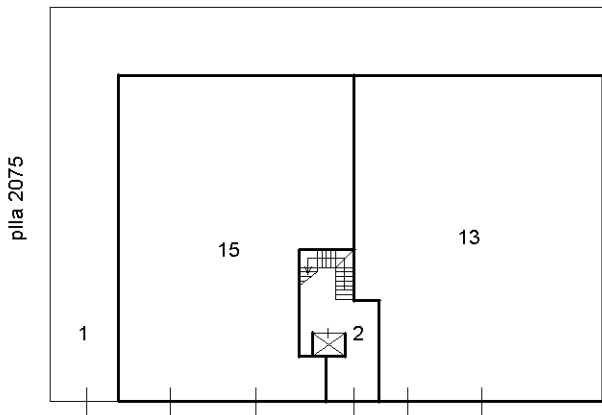


ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Albanese Salvatore Guerino	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Reggio Calabria	N. 2243

Comune di Siderno		Protocollo n. RC0045978 del 12/04/2024	
Sezione:	Foglio: 30	Particella: 801	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

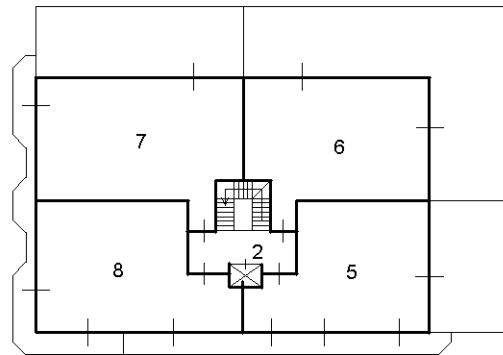
PIANO TERRA

P.la 2745

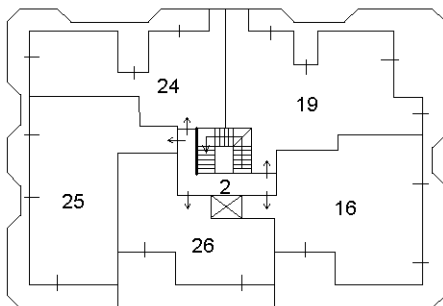


Via Corso Garibaldi

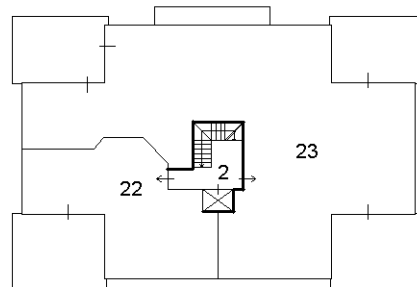
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



Direzione Provinciale di Reggio Calabria  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

Data: 15/04/2024  
 Ora: 13:19:26  
 Numero Pratica: T212364  
 Pag: 1 - Fine

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune SIDERNO	Sezione	Foglio 30	Particella 801	Tipo mappale	del:
-------------------	---------	--------------	-------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	corso giuseppe garibaldi	288	T			SOPPRESSO
2	corso giuseppe garibaldi	288	T-1 - 2			BENE COMUNE NON CENSIBILE SCALA
5	corso giuseppe garibaldi	288	1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
6	corso giuseppe garibaldi	288	1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
7	corso giuseppe garibaldi	288	1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
8	corso giuseppe garibaldi	288	1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
12						SOPPRESSO
13	corso giuseppe garibaldi	288	T			LOCALE DI DEPOSITO
14						SOPPRESSO
15	corso giuseppe garibaldi	288	T			NEGOZIO
16	corso giuseppe garibaldi	288	2			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
17						SOPPRESSO
18						SOPPRESSO
19	corso giuseppe garibaldi	288	2			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
20						SOPPRESSO
21	corso giuseppe garibaldi	288	T			AREA URBANA DI 280 MQ
22	corso giuseppe garibaldi	288	3			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
23	corso giuseppe garibaldi	288	3			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
24	corso giuseppe garibaldi	288	2			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
25	corso giuseppe garibaldi	288	2			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
26	corso giuseppe garibaldi	288	2			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

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

Data 15/05/2024 Ora 14:51:11  
Pag. 1 - Fine

## **ALLEGATO 7**

**(n. 3 pagg.)**

---

### **Ispezione telematica**

Ispezione n. T256492 del 15/05/2024

per immobile

Motivazione Attività di CTU - Tribunale di Locri

Richiedente CSNNCL per conto di 81001830801

---

### **Dati della richiesta**

Immobile : Comune di SIDERNO (RC)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 30 - Particella 801 - Subalterno 20  
Periodo da ispezionare: dal 15/06/2004 al 15/05/2024  
Ulteriori restrizioni:  
Periodo da ispezionare: dal 15/06/2004 al 15/05/2024

---

### **Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 15/05/2024

---

### **Elenco immobili**

Comune di SIDERNO (RC) Catasto Fabbricati  
2. Sezione urbana - Foglio 0030 Particella 00801 Subalterno 0020

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

---

### **Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 21/04/2023 - Registro Particolare 5877 Registro Generale 8149  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 514 del 12/04/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 08/11/2023 - Registro Particolare 15936 Registro Generale 21059  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 1259 del 18/10/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

**Ispezione telematica**

Motivazione Attività di CTU - Tribunale di Locri n. T1 256492 del 15/05/2024  
Inizio ispezione 15/05/2024 14:50:13  
Richiedente CSNNCL per conto di 81001830801 Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 21059  
Registro particolare n. 15936 Presentazione n. 6 del 08/11/2023

**Sezione A - Generalità****Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 18/10/2023 Numero di repertorio 1259  
Altro soggetto UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Codice fiscale 810 018 30801  
Sede LOCRI (RC)

**Dati relativi alla convenzione**

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE  
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Voltura catastale automatica NO

**Altri dati**

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C  
Richiedente AVV. GUERRIERI ROSSELLA  
Codice fiscale [REDACTED]  
Indirizzo VIA G. VERDI, 10 - 89044 LOCRI

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 3 Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1  
Comune I725 - SIDERNO (RC)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 30 Particella 801 Subalterno 20  
Natura F3 - UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE Consistenza -  
Indirizzo CORSO GIUSEPPE GARIBALDI PIANO 2 N. civico 284

---

**Ispezione telematica**

Motivazione Attività di CTU - Tribunale di Locri

n. T1 256492 del 15/05/2024

Inizio ispezione 15/05/2024 14:50:13

Richiedente CSNNCL per conto di 81001830801

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 21059

Registro particolare n. 15936

Presentazione n. 6 del 08/11/2023

---

**Sezione C - Soggetti**

*A favore*

Soggetto n. 1 In qualità di F

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

*Contro*

Soggetto n. 1 In qualità di

[REDACTED]

---

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

SI SOLLEVA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' RELATIVAMENTE AI DATI ANAGRAFICI DEI SOGGETTI A FAVORE 1 E 2



## ALLEGATO 9

(n. 7 pagg.)

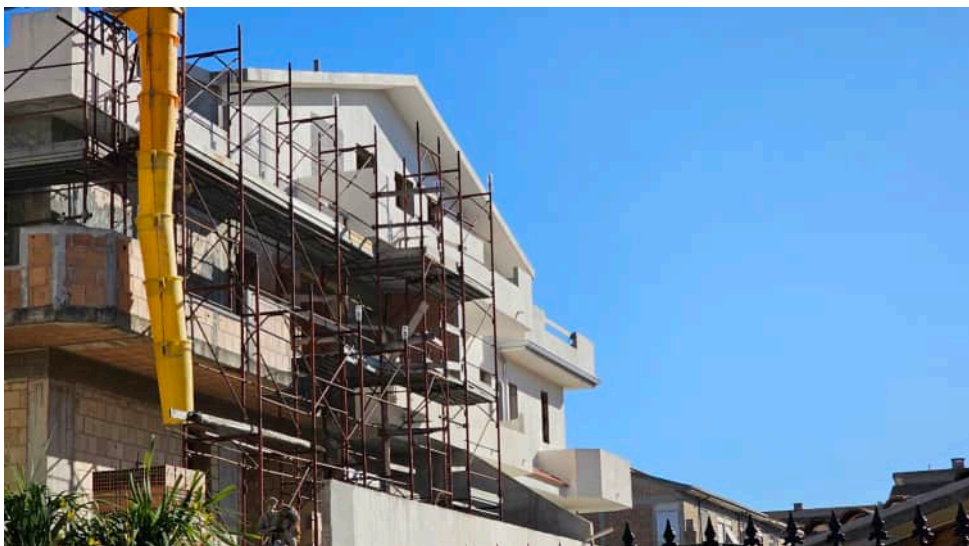
### Esterno del fabbricato



*Prospetto su Corso Garibaldi*



*Affaccio a sud*



*Affaccio a nord*

## Ingresso al fabbricato



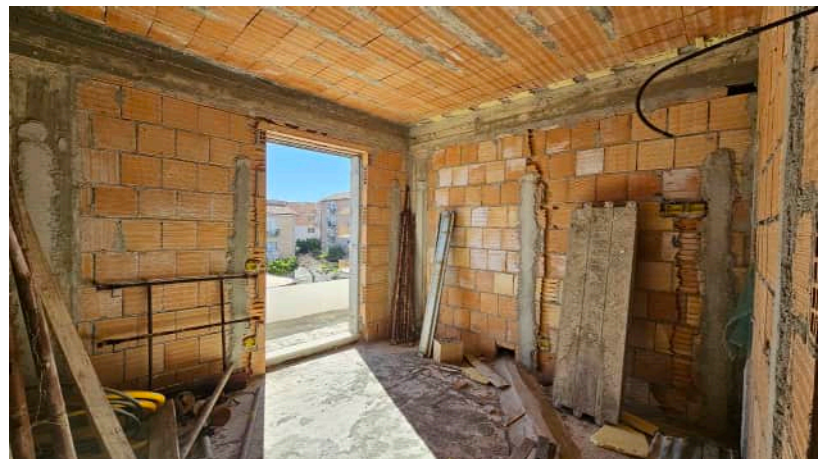
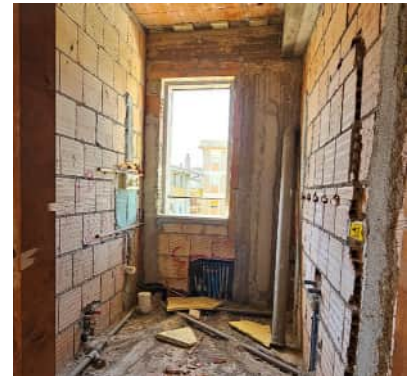
## Vano scale





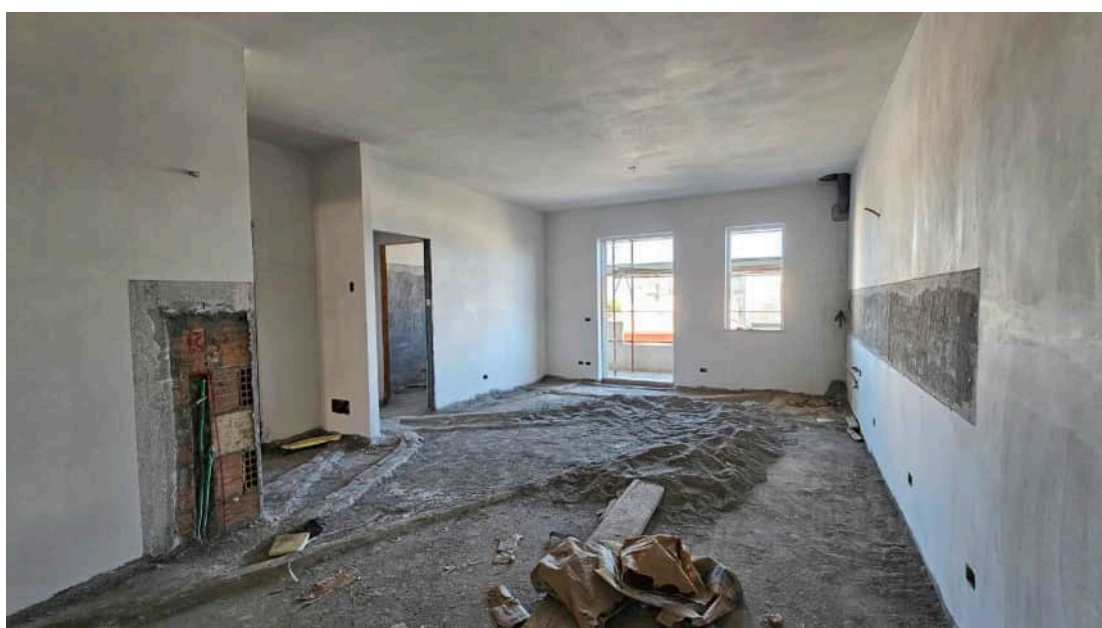


LOTTO 1: U.I. – FOGLIO 30 PART. 801 SUB 24



LOTTO 2: U.I. – FOGLIO 30 PART. 801 SUB 25







# ALLEGATO 10

## Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **SIDERNO** Codice: 1725

Foglio: 30 Particella: 801 Subalterno: 24

Immobili individuati: 1

## Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
1	30	801	24	CORSO GIUSEPPE GARIBALDI n. 268 Piano 2		F03			R Euro:		

## Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
1	[REDACTED]	[REDACTED]			

## Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **SIDERNO** Codice: 1725

Foglio: 30 Particella: 801 Subalterno: 25

Immobili individuati: 1

## Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
1	30	801	25	CORSO GIUSEPPE GARIBALDI n. 268 Piano 2		F03			R Euro:		

## Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà	1/1	

## Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **SIDERNO** Codice: 1725

Foglio: 30 Particella: 801 Subalterno: 26

Immobili individuati: 1

## Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
1	30	801	26	CORSO GIUSEPPE GARIBALDI n. 268 Piano 2		F03			R Euro:		

## Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà	1/1	

6158

**ALLEGATO 11**

Spett.le  
Sportello Unico per l'Edilizia  
Del Comune di Siderno

Comune di Siderno  
Data Prot.: 05/10/2006  
Num. # [redacted]



**Domanda di PERMESSO DI COSTRUIRE**  
(Artt. 10 e 20 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n.380)

La sottoscritta [redacted]  
nato a [redacted], con sede legale in [redacted]

**CHIEDE**

Il **Permesso di Costruire** ai sensi dell'art. 20 D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380 ed in conformità alla vigente normativa urbanistica comunale, nonché a leggi e regolamenti regionali e nazionali, per l'esecuzione dei seguenti lavori:

- Progetto per la sopraelevazione e l'ampliamento di un esistente fabbricato ad un piano f.t. a tre piani f.t. più sottotetto; sito alla Via Garibaldi del comune di Siderno, ricadente in catasto al foglio di mappa n. 30 particelle 801, 1045, 1141, <sup>1052a</sup> meglio descritti nell'allegata relazione tecnica e negli allegati elaborati progettuali a firma del geom. Tiziana Ricevuto iscritto all'albo dei geometri della provincia di Reggio Calabria al n.2107 e Ing. Pietro Fazzari iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Reggio Calabria al n. 1983 con studio tecnico in Siderno alla via E. Fermi.

I sottoscritti si impegnano a far pervenire al Settore Tecnico di Reggio Calabria Servizio Edilizia Antisismica, ai sensi della Legge Regionale n.7/98 il progetto esecutivo del calcolo delle strutture, e a depositare lo stesso ai sensi ed agli effetti dell'art.4 della legge n.1086/71, nonché a far pervenire a Codesto Ente, prima dell'inizio dei lavori le firme del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice delle opere, unitamente all'indicazione delle rispettive generalità.

Siderno li 04.10.2006

Il Richiedente  
[redacted]

**Documentazione allegata:**

- n.3 copie Relazione Tecnica;
- n.3 copie Planimetrie;
- n.3 copie Disegni di progetto;
- titolo di proprietà;
- dichiarazione conformità norme igienico sanitarie;
- dichiarazione smaltimento inerti;

Rilisco le due copie di progetto  
approvato  
24.11.06 [redacted] (progettista)

ATTI  
Municipio P.E.  
+ Edilizia  
09/10/06  
[redacted]



COMUNE DI SIDERNO

(prov. Di Reggio Calabria)

UFFICIO TECNICO

OGGETTO: Istruzione progetto per il rilascio di Concessione o Autorizzazione Edilizia.

A) GENERALITA'

Protocollo n. 20476 del 05/10/2006 Pratica Edilizia n. 6158

DITTA richiedente [redacted]

Titolo del progetto Sopraelevazione e l'ampliamento di un esistente fabbricato di un piano f.t. a 3 piani f.t. più sottotetto - (l'ampliamento a p.t. viene fatto su area destinata a portico la sopraelevazione 2° e 3° piano f.t. in cinque antenae ed il sottotetto non abitabile su locali di spandere)

UBICAZIONE e/ss Garibaldi



B) ESAME PROGETTO

TIPO DI INTERVENTO

- checkbox nuova costruzione checked ampliamento - sopraelevazione checkbox variante checkbox cambio destinazione d'uso checkbox altro

STRUTTURA

- checked cemento armato checkbox muratura ordinaria checkbox acciaio checkbox struttura prefabbricata checkbox altro

DESTINAZIONE D'USO

- checked civile abitazione checkbox commerciale checkbox negozio/i checkbox magazzino/i checkbox artigianale checkbox industriale checkbox altro

INTERVENTO su fabbricato autorizzato con: checked Concessione Edilizia checkbox Concessione in Sanatoria

checkbox Fabbricato di remota costruzione checkbox intervento su suolo libero checkbox altro

L'intervento proposto ricade nel P.R.G. in ZONA B1



QUALIFICAZIONE TECNICA (Verifica della volumetria, superficie assentibile, istanze, altezze, vincoli, ecc. in relazione alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.)

Si esprime parere favorevole con la precisazione che finisce del valore del P.d.C. deve essere l'adempimento del veicolo per il mantenimento delle destinazioni d'uso e percorsi nei locali sottotetto ad uso non abitabile in base dettato dall'art. 10 delle NTA del P.R.G. Si fornisce tutti i titoli di proprietà del terreno interessato alle costruzioni parcella n° 1045-1141-1052/A e il mantenimento dell'uso destinato e permesso. Si fornisce l'occasione offerta nei locali servizi WC sprovviste di acqua e fognatura

'VALUTAZIONE SULLA CONFORMITA' ALLE PRESCRIZIONE URBANISTICHE ED EDILIZIE

intervento proposto è conforme alle indicazioni dettate dalle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano Regolatore, si esprime parere favorevole.

intervento proposto non è conforme alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. in quanto:

emo, li 03/11/2006



IL TECNICO COMUNALE (Arch. Luigi Diano)

Handwritten signature of the technical official.

OPINIONE DELL'UFFICIO DI IGIENE E SANITA'

Multiple horizontal lines for the health office's opinion.

emo, li

L'UFFICIALE SANITARIO



# ALLEGATO 13

(n. 3 pagg.)

Comune di Siderno  
Data Prot. 130/11/2006  
Num. 10024684

## REGIONE CALABRIA

Assessorato ai Lavori Pubblici

### SETTORE TECNICO DI REGGIO CALABRIA

Servizio Edilizia Antisismica

-L.R.- n°7 DEL 27 Aprile 1998-

Mr. 8318  
del 20.11.06

PRATICA 0630583 AREA Locri



**OGGETTO:** progetto per la sopraelevazione e l'ampliamento di un esistente fabbricato ad un piano f.t. a tre piani f.t. più sottotetto; sito alla via Garibaldi del comune di Siderno.

#### LOCALIZZAZIONE DELLE OPERE:

COMUNE di Siderno

Via Garibaldi

Catasto Terreni

Foglio n°30

PARTICELLE n° 801, 1045 e 1141

#### COMMITTENTE:

DITTA:

**CLASSIFICAZIONE DELLE OPERE:** (Art.4 Comma 1 R.R. 12 novembre 1994 n°1)

**GRUPPO DI APPARTENENZA:** A (nuova struttura in c.a. con volumetria fino a 5000 mc)

Il sottoscritto

[redacted] nella qualità di proprietaria, dovendo procedere alla realizzazione delle opere di cui all'oggetto, giusto progetto esecutivo allegato in triplice copia, che si deposita,

DENUNCIA

i sopracitati lavori, ai sensi e per gli effetti della L.R. n°7 del 27 aprile 1998 e del relativo R.R. di attuazione n°1 del 12 novembre 1994.

Il sottoscritto si riserva di comunicare la data di inizio dei lavori, ai sensi dell'art.2 comma 7° della L.R. n.7/1998, dopo il rilascio di tutte le autorizzazioni previste dalle vigenti leggi.

ATTI  
A. UZZI  
01-12-06  
Qu

**PROGETTISTA DELLE OPERE:**

Geometra [redacted] di Reggio Calabria

**DIRETTORE DEI LAVORI:**

Ingegnere PIETRO FAZZARI Iscrizione Ordine degli Ingegneri della provincia di Reggio Calabria n.1983 DOMICILIATO a Locri Via Don Vittorio.

**APPALTATORE DELLE OPERE:**

[redacted]

- P.IVA n. [redacted] .....

*Per accettazione della direzione dei lavori*



**ALLEGATI DI PROGETTO:**

SI ALLEGA DICHIARAZIONE DEI TECNICI INTERVENUTI NELLA PROGETTAZIONE, AI SENSI DELL'ART.4 COMMA 2 L.R. N°7/98, CORREDATA DAI SEGUENTI ELABORATI RISPONDENTI AI CRITERI DELL'ART.3 R.R. N°1 DEL 12 NOVEMBRE 1994

- 1) Relazione tecnica
- 2) Planimetrie
- 3) Disegni architettonici stato di fatto.
- 4) Disegni architettonici stato di progetto
- 5) Doc. Fotografica
- 6) Relazione di calcolo
- 7) Relazione ~~geotecnica~~ sulle fondazioni e sui materiali
- 8) Relazione geologica *e GEOTECNICA*
- 9) Elaborati grafici strutturali

Siderno li 20/11/2006

REGIONE CALABRIA  
Assessorato ai Lavori Pubblici  
SETTORE TECNICO DI REGGIO CALABRIA  
Servizio edilizia antisismica

*Il denunciante*

[redacted]

Si attesta l'avvenuto deposito ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale 27.04.98 n. 7 e dell'art. 4 della Legge 5.11.71 n. 1086.

Prat. N. 0630583 Prot. N. 8318

Reggio Cal. 20 NOV. 2006

D'ORDINE DEL DIRIGENTE  
**IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO**  
(dott. ing. *A. Labrini*)

Richiesta per le opere soggette alla legge 5/11/1971 n°1086

Il sottoscritto [REDACTED], APPALTATORE delle opere in oggetto, accettato il progetto esecutivo delle strutture in c.a. redatto da:

**CALCOLATORE DELLE STRUTTURE:**

Ingegnere PIETRO FAZZARI Iscrizione Ordine degli Ingegneri della provincia di Reggio Calabria [REDACTED]

**CHIEDE**

che la denuncia che precede sia considerata valida anche come

**DEPOSITO**

Ai sensi e per gli effetti dell'art.4 della legge n° 1086/71.

A tal proposito si allega la *Relazione sui materiali*, ai sensi dell'art. 4 lett. B della Legge 5-11-1971 n.1086.

Ai sensi dell'art. 2 del D.P.R 22 aprile 1994 n.425 si allega, altresì, la dichiarazione del collaudatore designato, Ing. Filippo Racco iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria con il n.1618

Siderno li 20.11.2006

**DICHIARAZIONE DEL COLLAUDATORE DESIGNATO (Art.2 D.P.R. 22.04.1994 n.425)**

Il sottoscritto **Ing. Filippo Racco** Iscrizione Ordine Ingegneri (R.C.) N.1618 DOMICILIATO a [REDACTED]

**Dichiara**

- 1) di accettare l'incarico di cui sopra;
- 2) di essere iscritto al proprio Albo professionale da più di dieci anni;
- 3) di impegnarsi a non prendere parte alla direzione ed alla esecuzione dei lavori di che trattasi.

**IL COLLAUDATORE DESIGNATO**

Dott. Ing. Filippo Cosimo RACCO  
Iscrizione all'Albo n° A 1618  
alla Sezione degli Ingegneri (Sez. A)  
- Settore civile e ambientale  
- Settore industriale  
- Settore dell'informazione



ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA



# CITTA' DI SIDERNO

(Provincia di Reggio Calabria)

**ALLEGATO 14**

(n. 5 pagg.)

## UNITA' OPERATIVA ASSETTO DEL TERRITORIO

Comune di Siderno  
Data Prot. 1047/12/2006  
Num. 10024940



PRATICA N° 6158  
ANNO 2006

### PERMESSO DI COSTRUIRE N° 113/2006

#### IL RESPONSABILE

VISTA la domanda presentata dalla società [REDACTED]

acquisita al Protocollo Generale del Comune in data 05.10.2006 al n. 20476 e al registro delle pratiche edilizie al n. 6158, con la quale si chiede il **permesso di costruire per l'ampliamento del piano terra esistente con un portico, costruzione del secondo e terzo piano f.t. più sottotetto praticabile non abitabile (locale di sgombero) per civile abitazione in un fabbricato sito al Corso Garibaldi**, di cui alla concessione edilizia n. 1562/83, in catasto al foglio di mappa n. 30, particelle nn. 801, 1045, 1052/A e 1141;

PRESO ATTO, dalla documentazione esibita, che la ditta istante ha titolo a richiedere il suddetto permesso di costruire nella qualità proprietaria;

VISTA la documentazione progettuale allegata alla domanda a firma dell'ing. Pietro Fazzari e del geom. Tiziana Ricevuto, iscritti ai rispettivi Ordini professionali della provincia di Reggio Calabria;

VISTA la relazione istruttoria con parere favorevole all'approvazione redatta dal tecnico comunale, arch. Luigi Diano, in data 03.11.2006;

VISTA l'autocertificazione/dichiarazione, circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie, resa ai sensi dell'art. 20 comma 1 del D.P.R. n. 380/01;

VISTA la dichiarazione di vincolo (art. 10.21 delle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G.), relativa al mantenimento della destinazione d'uso del piano sottotetto non abitabile - Locale di sgombero, datata 28.11.2006 e registrata all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Locri in pari data al n. 1546 serie 3<sup>A</sup>;



VISTI:

- I Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e Polizia Municipale;
- Gli Strumenti Urbanistici Comunali vigenti e relative Norme di Attuazione;
- Le Leggi statali regionali vigenti in materia di edilizia ed urbanistica;
- Le deliberazioni del Consiglio Comunale nn. 30/98, 22/99 e 16/2000;
- Il D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267;
- Gli atti d'Ufficio;

VISTA l'attestazione di avvenuto pagamento sul c.c. postale n. 13296892 di Euro 2.393,55 a titolo contributo oneri di urbanizzazione

VISTA la polizza fideiussoria n. 17240 della Italiana Assicurazioni S.p.A. – Agenzia di Siderno, valevole dal 01.12.2006 al 01.12.2009, a garanzia del contributo costo di costruzione per un totale di Euro 14.856,74;

Fatti salvi ed impregiudicati tutti i diritti dei terzi nonché i poteri attribuiti dalla legge ad altri Organi o Enti in ordine all'esecuzione dei lavori in argomento;

Ai sensi del comma 1 dell'art. 13 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380;

Rilascia il presente,

## PERMESSO DI COSTRUIRE

Alla società [REDACTED]

[REDACTED] per l'esecuzione dei lavori sopra descritti, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di urbanistica, edilizia, d'igiene e di polizia locale, in conformità al progetto presentato ed approvato e secondo la perfetta regola d'arte, nonché delle condizioni, prescrizioni ed avvertenze di seguito riportate:

Versamento al Comune degli oneri commisurati al costo di costruzione ammontanti a Euro 14.856,74 in tre rate come di seguito:

- 1<sup>a</sup> rata di Euro 4.953,00 entro il 01.12.2007;
- 2<sup>a</sup> rata di Euro 4.953,00 entro il 01.12.2008;
- 3<sup>a</sup> rata di Euro 4.953,00 entro il 01.12.2009.

I lavori dovranno avere inizio entro un anno dalla data della notifica del presente permesso di costruire ed essere portati a termine, in modo che l'opera sia abitabile e/o agibile, entro tre anni dalla data d'inizio lavori;

## CONDIZIONI GENERALI

1. Non potranno apportarsi modificazioni al progetto assentito senza preventivo permesso di costruire del Comune per come previsto dalla legge.
2. Il permesso di costruire si intende rilasciato senza pregiudizio degli eventuali diritti dei terzi e non incide sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali relativi all'immobile esistente e realizzato.
3. Il rilascio del presente permesso di costruire non esime l'intestatario dal richiedere se necessario, l'approvazione del progetto anche da altri Enti, Organi od Uffici prima di iniziare i lavori di costruzione.
4. Per le opere ricadenti nell'ambito di applicazione del D.L. 14.08.96 n. 494 l'efficacia del presente permesso di costruire è sospeso fino alla trasmissione alla competente A.S.L. della notifica preliminare di cui all'art. 11 dello stesso decreto.
5. Dovranno essere osservate le norme e disposizioni di cui alla legge 5.11.1971 n. 1086 sulle

- opere in conglomerato cementizio armato o precompresso o a strutture metalliche previste dal progetto approvato, le prescrizioni costruttive di cui alla legge 25.11.1962 n. 1684 nonché quanto dettato dalla L. R. n. 7/98.
6. Per le attività soggette al controllo di prevenzione incendi dovrà essere acquisito il parere di competenza del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per come indicato dalla legge ed essere effettuato, dove è dovuto, il deposito relativo agli impianti.
  7. I lavori dovranno essere eseguiti nel rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza e di igiene del lavoro, applicando tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
  8. I lavori dovranno essere eseguite in conformità al progetto approvato ed a perfetta regola d'arte in modo che la costruzione corrisponda all'esigenza del decoro edilizio e dell'uso cui è destinata, sia per quanto riguarda i materiali impiegati e sia per le finiture e le tinteggiature. Campioni di queste ultime dovranno essere sottoposte all'approvazione del Comune.
  9. Al fine di migliorare il decoro urbano occorre dare priorità ai lavori di completamento dei prospetti esterni.
  10. Per l'installazione di un nuovo impianto termico o per la modifica di un impianto esistente, il committente deve depositare presso l'Ufficio Tecnico prima dell'inizio dei lavori il progetto dell'impianto, corredato da una relazione tecnica in ottemperanza alle Leggi 46/90 e 10/91.
  11. Prima di iniziare i lavori il titolare del permesso di costruire dovrà:
    - Assolvere agli adempimenti (D.U.R.C.) di cui al D.Lgs. 276/2003 (Legge Biagi);
    - Presentare denuncia presso il Settore Tecnico di Reggio Calabria, servizio edilizia asismica;
    - Chiedere al Comune gli allineamenti di ciglio e le quote altimetriche da rilevarsi in apposito verbale;
    - Comunicare per iscritto al Comune la data di inizio dei lavori, il nome del Direttore dei Lavori e l'Impresa Costruttrice per come dettato dall'art. 2 comma 8 della L. R. n. 17/94;
    - Erigere le necessarie staccionate, ponti di servizio e quant'altro necessario, chiedendo al Comune la necessaria autorizzazione qualora vi sia occupazione di suolo pubblico, al fine di assicurare la pubblica incolumità, ogni pericolo di danno a persone e a cose;
    - Chiedere la relativa autorizzazione agli Enti di competenza ove sia necessario manomettere suolo pubblico o strutture ivi esistenti. Le aree e gli spazi così occupati dovranno essere restituiti nel pristino stato a lavoro ultimato o anche su richiesta del Comune nel caso che la costruzione verrà abbandonata o sospesa;
    - Chiudere il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici. Gli assiti od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese al tramonto del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale;
    - Collocare all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le indicazioni del titolare con estremi del permesso di costruire, Progettista, Direttore dei Lavori, Responsabile di Cantiere, numero e destinazione d'uso delle unità Immobiliari assentite ed estremi del deposito progetto del Settore Tecnico di Reggio Calabria, servizio edilizia asismica, ai sensi dell'art. 2 comma 5 della L.R. n. 7/98.
  12. Occorre comunicare la data di ultimazione dei lavori.
  13. Ad ultimazione dei lavori dovrà essere presentata domanda per ottenere l'abitabilità o agibilità del fabbricato o parti di esso, allegando alla stessa la documentazione di cui all'art. 25 del D.P.R. n. 380 del 06.6.2001.
  14. Il Titolare non potrà disporre dell'edificio e dei locali e a provvedere alla relativa abitabilità od utilizzazione se prima non avrà richiesto il certificato di agibilità.

## PRESCRIZIONI

(Tecnico Comunale):

- Si prescrive il mantenimento della destinazione d'uso dell'area a parcheggio e del porticato al piano terra e a locale di sgombero il piano sottotetto.
- Si prescrive l'aerazione e ventilazione forzata nei locali wc. sprovvisti d'aperture verso l'esterno.

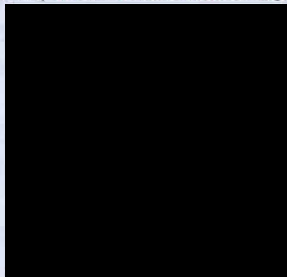
## AVVERTENZE

1. In caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare del permesso di costruire deve darne immediata comunicazione segnalando i nuovi nominativi.
2. In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista è tassativamente obbligatoria la continuità della Direzione dei Lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale nei limiti di competenza.
3. Qualora i lavori non sono stati ultimati nel termine stabilito, il titolare deve presentare domanda per ottenere un nuovo permesso di costruire per la parte non ultimata.
4. Scaduto il termine stabilito per l'inizio dei lavori, il titolare, qualora intendesse eseguire i lavori, deve presentare domanda per ottenere un nuovo permesso.
5. Il titolare del permesso di costruire, il Direttore dei Lavori e l'Assuntore dei Lavori sono in solido responsabili di ogni eventuale inosservanza, così delle norme generali di legge e regolamenti, nonché delle modalità esecutive e delle prescrizioni fissate nel presente permesso di costruire come pure per tutto quanto riguarda la buona condotta dei lavori, prevenzioni infortuni, danni a cose ed a terzi ecc.
6. Il rilascio del permesso di costruire non vincola il Comune in ordine ai lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare la viabilità, i propri servizi e le condizioni igieniche (strade, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto possa essere disposto da leggi e regolamenti.
7. Il presente permesso di costruire dovrà essere tenuto presso l'incaricato dell'esecuzione dei lavori per tutta la durata degli stessi e dovrà essere esibito ad ogni richiesta degli addetti ai controlli edilizi.
8. Per i fabbricati nei quali sono previsti piani interrati, seminterrati o comunque al di sotto del piano di campagna e/o stradale, il Comune si solleva da eventuali danni derivanti da ritorni fognari o dal cattivo e difficoltoso smaltimento delle acque piovane, a tal fine si prescrive che l'esecuzione dei lavori per gli allacci degli scarichi delle acque bianche e nere alla rete comunale dovranno essere eseguiti, previa autorizzazione, a perfetta regola d'arte e nel rispetto delle quote necessarie a garantire il regolare reflusso.
9. Gli allacci alla rete idrica e alla rete fognante comunali potranno essere realizzati dopo aver presentato domanda con allegata copia della presente e dopo il rilascio della relativa autorizzazione.
10. Lo scarico delle acque luride nella fognatura comunale dovrà essere assicurato mediante adeguata fossa biologica da sottoporre a collaudo dell'Ufficiale Sanitario.
11. L'inosservanza al progetto approvato e alle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.

Il presente viene notificato ad ogni effetto di legge con l'obbligo dell'osservanza di tutte le condizioni, prescrizioni ed avvertenze cui è subordinata.

Si pubblica all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi.

Siderno, li 04 Dicembre 2006



IL RESPONSABILE  
(Arch. Giovanni Longo)



COMUNE DI SIDERNO

Crona  
1077  
06

RELATA DI NOTIFICA

Io sottoscritto [redacted] Messo  
Comunale, ho notificato oggi il presente atto, per  
tutti gli effetti di legge a [redacted]  
con consegna a [redacted]

S. r. elave  
Siderno, li 04-12-06

[redacted]

N. 1362/06 Reg.  
IL MESSO COMUNALE

COMUNE DI SIDERNO

Si attesta che il presente atto è stato affisso all'albo  
pretorio di questo Comune dal 04-12-06  
al 19-12-06 e così per 15 giorni  
continuati.

IL MESSO COMUNALE  
[Signature]



IL RESPONSABILE  
(Atto Comunale)

[Signature]



[Signature]



# ALLEGATO 15

6158

## COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI

(art.2 comma 7° della L.R. n.7/1998)

PRATICA GC/ES/2006/0630583

(in [redacted])

Atti  
X LUARATO  
Anche P.E.  
in 6158  
12-12-06  
Atti (dove)  
X LUARATO  
12-12-06

[redacted]

[redacted]

Comune di Siderno  
Data Prot.: 05/12/2006  
Num.: 0024989



Spett.le  
SETTORE TECNICO DI REGGIO  
CALABRIA  
Servizio edilizia Asismica

Ill.mo Signor  
SINDACO del Comune  
di SIDERNO (RC)

Egr.  
[redacted]  
LOCRI (RC)

**OGGETTO:** Progetto per la sopraelevazione e l'ampliamento di un esistente fabbricato ad un piano f.t. a tre piani f.t. più sottotetto; sito alla C.so Garibaldi del Comune di Siderno.

**COMMITTENTE:**

DITTA [redacted]

Il sottoscritto [redacted] nella qualità di Proprietario, titolare della Concessione Edilizia n°113 del 04.12.2006, rilasciata dal responsabile dell'Ufficio dell'Area Tecnica del Comune di Siderno (RC), avendo già effettuato la denuncia dei lavori ai sensi della L.R. N° 7/98 ed il deposito ai sensi dell'art. 4 della Legge 5/11/1971 n° 1086/71 in data 30.03.2006

**COMUNICA**

ai sensi e per gli effetti dell'art.2 comma 7° della L.R. n.7/1998 che dal giorno 04.12.2006 avranno inizio i lavori indicati in oggetto.

Siderno lì 01.12.2006

IL COMMITTENTE  
[redacted]

# COMUNE DI SIDERNO

(Provincia di Reggio Calabria)

## ALLEGATO 16

(n. 2 pagg.)

UNITA' OPERATIVA  
ASSETTO DEL TERRITORIO

Comune di Siderno  
Data Prot.: 12/12/2006  
Num.: 0025442

da NOTIFICARE



Alla Ditta:



da NOTIFICARE

Al **Comando della Polizia Municipale**  
**del Comune di SIDERNO**

**OGGETTO:** Diffida a non dare inizio ai lavori o a sospendere i lavori eventualmente già iniziati in assenza degli adempimenti di cui all' Art. 20, comma 2, del D. Lgs 06.10.2004, n. 251.

- Con riferimento alla Comunicazione di Inizio Lavori, in Cso Garibaldi, registrata al prot. gen. del Comune al n. 24989 del 05/12/2006, relativa al Permesso di Costruire n. 113/2006 (Pratica Edilizia n. 6158), si comunica che, con l'entrata in vigore dell' Art. 20, comma 2, del D. Lgs 06.10.2004, n. 251 (disposizione correttiva del D. Lgs 10.09.2003 n. 276, la c.d. Legge Biagi), **PRIMA dell' INIZIO dei LAVORI** oggetto di **Permesso di Costruire** o di **Denuncia di Inizio Attività** edilizia (D.I.A.), il **Committente** o il **Responsabile dei Lavori** deve comunicare il nominativo dell'**Impresa esecutrice dei lavori** unitamente alla documentazione, di cui alle lettere a), b) e c), di seguito riportata, afferente all'Impresa esecutrice dei lavori:

- Dichiarazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica;
- Dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti;
- Certificato di regolarità contributiva. Tale certificato può essere rilasciato, oltre che dall'INPS e dall'INAIL per quanto di rispettiva competenza, anche dalle CASSE EDILI le quali stipulano una apposita convenzione con i predetti istituti al fine del rilascio del Documento Unico di Regolarità Contributiva (D.U.R.C.).

Relativamente alle Dichiarazioni di cui alle lettere a) e b), potrà essere prodotta **un'unica Dichiarazione**, sottoscritta dall'**Impresa esecutrice dei lavori** allegando copia del documento di identità del dichiarante.

Che in assenza del Documento Unico di Regolarità Contributiva (D.U.R.C.), dovranno essere trasmessi i Certificati di regolarità contributiva rilasciati: dall'INPS, dall'INAIL e, qualora l'Impresa esecutrice abbia "lavoratori dipendenti", dalla CASSA EDILE di Maturità e di Assistenza. Detti certificati non potranno essere di data anteriore a tre mesi dalla stessa data di trasmissione e non potranno essere sostituiti da autocertificazione.

- Se la ditta appaltatrice è iscritta all'**Albo degli Artigiani e non ha dipendenti a suo carico** è necessario fornire i seguenti documenti:

- Documento attestante l'iscrizione all'Albo Artigiani;
- Autocertificazione (con allegata copia di documento di riconoscimento in corso di validità) con la dichiarazione che nella propria impresa non ci sono dipendenti a carico, per cui non si è tenuti a versare i contributi in materia di Cassa Edile;
- Attestazione di regolarità contributiva rilasciata dall'INPS;
- Attestazione di regolarità Contributiva rilasciata dall'INAIL.

- Per i lavori in economia realizzati direttamente dai privati non occorre presentare il DURC.  
Il privato, in possesso dell'autorizzazione amministrativa (Permesso di costruire o DIA) deve denunciare i lavori all'INAIL ed all'INPS e presentare al Comune copia di tali denunce vidimate dagli stessi Istituti.  
Inoltre deve presentare Autocertificazione (con allegata copia di documento di riconoscimento in corso di validità) con la dichiarazione che i lavori autorizzati saranno eseguiti in economia diretta dal dichiarante.

Le Dichiarazioni e i Certificati di cui sopra dovranno essere prodotti in originale o copia autenticata.

Si fa presente che, in assenza degli adempimenti sopra indicati, anche in caso di variazione dell'Impresa esecutrice dei lavori, **E' SOSPESO IL TITOLO ABILITATIVO** (Permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività "D.I.A.").

Per quanto precedentemente specificato, si **DIFFIDA a non dare inizio ai lavori o a sospendere i lavori eventualmente già iniziati** fino a quando non saranno trasmesse le Dichiarazioni ed i Certificati di cui all'Art. 20, comma 2, del D. Lgs 06.10.2004, n. 251 e l'altra documentazione richiesta.

Si comunica altresì che, acquisiti agli atti i documenti richiesti di cui sopra, decade il suddetto provvedimento e pertanto la diffida emessa con il presente atto è da intendersi revocata ad ogni effetto di legge.

Si dispone l'urgente notifica del presente provvedimento alla Ditta in indirizzo ed al Comando della Polizia Municipale per la corretta osservanza.

Siderno, li

12 DIC. 2006



IL RESPONSABILE  
(Arch. Giovanni Longo)

COMUNE DI SIDERNO

Io sottoscritto [redacted] Messo

Comunale, ho notificato [redacted] tutti gli effetti di legge a [redacted]

con consegna [redacted]

Siderno, li 09.01.07

COMUNE DI SIDERNO

RELATA DI NOTIFICA

Io sottoscritto [redacted] Messo

Comunale, ho notificato oggi il presente atto per tutti gli effetti di legge a [redacted]

con consegna a [redacted]

Siderno, li 09.01.07

# ALLEGATO 17

Al Responsabile dell'Area Tecnica  
Settore Urbanistica  
del Comune di

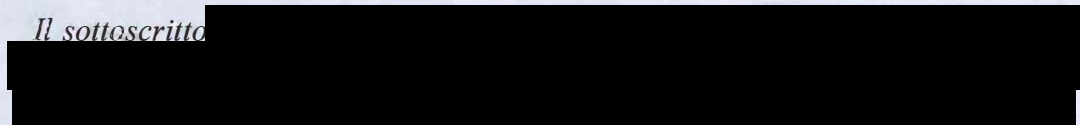
Comune di Siderno  
Data Prot.: 02/12/2009  
Num.: 0027808



Siderno

Oggetto: Pratica edilizia n. 6158 - Richiesta proroga termine ultimazione lavori.

Il sottoscritto



titolare del permesso di costruire n. 113/2006 – Pratica n. 6158 inerente i lavori di sopraelevazione di un fabbricato esistente al Corso Garibaldi, con la presente,,

Chiede

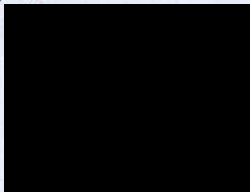
la proroga di anni uno del termine di ultimazione lavori del sopra richiamato permesso di costruire, in quanto, per sopraggiunti motivi di natura finanziaria, i lavori di che trattasi, non si sono potuti ultimare nei tempi fissati nel medesimo permesso.

Siderno, li 02.12.2009

In Fede



X UMSATO  
10-12-09



IL RESPONSABILE  
Settore Urbanistica

X NOTIFICA



Comune di Siderno  
Data Prot.: 29/09/2010  
Num.: 0022718



**ALLEGATO 18**

# COMUNE DI SIDERNO

(Provincia di Reggio Calabria)

UNITA' OPERATIVA ASSETTO DEL TERRITORIO

Ordinanza N. 13

## IL RESPONSABILE

Visto l'atto stragiudiziale di significazione e diffida prot. 20635 del 03.09.2010;

Viste le richieste del signor [redacted] e prot. 22238 del 23.09.2010;

Vista la relazione dell'accertamento effettuato in data 25.09.2010 dall'Arch. Luigi Diano dell'Ufficio Tecnico Comunale, assistito dall'Agente [redacted] del Corpo della Polizia Municipale, registrato al protocollo generale del Comune al n. 22504 del 27.09.2010;

Visto il Verbale del Corpo di Polizia Municipale U.O. Edilizia n. 3/R.G., prot. n. 2989/PM del 28.09.2010, registrato al protocollo generale del Comune al n. 22671 del 29.09.2010, di denuncia per violazione alle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) emesso a carico del [redacted] notificato a mezzo servizio postale con raccomandata a.r., per ogni conseguenza di legge;

Visto che dall'accertamento e dal verbale risulta che al piano terra, del fabbricato sito in corso Garibaldi, di cui al Permesso di costruire 113/2006 del 04.12.2006, non rinnovato, sono in corso lavori di costruzione del porticato (fondazione e pilastri). Si riscontra una incongruenza tra il progetto approvato e lo stato di fatto, e precisamente, nel progetto l'area confinante il portico, viene indicata come superficie totalmente coperta, quindi costruita, mentre è stato rilevato invece, che nella parte centrale una parte del terreno della ditta confinante non è edificata (vuoto) di ml 4,50 circa. Nel tratto specificato non risultano rispettate le distanze, previste dal vigente PRG, tra il realizzando portico ed il confine di proprietà. Anche l'altezza dei pilastri è superiore a quanto consentito.

Dato atto che con raccomandata a.r., prot. n. 22691 del 29.09.2010 è stato comunicato l'avvio del procedimento amministrativo;

Visto l'art. 31 del D.P.R. n. 380 del 6.6.2001 come modificato dal D. Lgs 27.12.2002, n. 301;

Visto l'art. 109 del D. Lgs 18.08.2000 n. 267 e s.m.i.;

## INGIUNGE

Al responsabile dell'abuso edilizio signor [redacted] sopra generalizzato, di sospendere i lavori e di provvedere, a sua cura e spese, alla demolizione delle opere abusive, nonché al ripristino dello stato dei luoghi entro il termine perentorio di giorni 90 (novanta), con effetto dalla data di notifica della presente ordinanza, con l'avvertenza che in caso di inottemperanza saranno adottati i provvedimenti dettati dalla legge, salvi ed impregiudicati quelli di carattere amministrativo e penali connessi all'infrazione.

# COMUNE DI SIDERNO

( Provincia di Reggio Calabria )

**ALLEGATO 19**

( n. 2 pagg. )

Comune di Siderno  
Data Prot.: 04/04/2011  
Num.: 0008784

ATIVA ASSETTO DEL TERRITORIO

Ordinanza N. 17



## IL RESPONSABILE

Visto l'atto stragiudiziale di significazione e diffida prot. 20635 del 03.09.2010;  
Viste le richieste del signor [redacted] prot. 22073 del 23.09.2010 e prot. 22238 del 23.09.2010;

Vista la relazione dell'accertamento effettuato in data 25.09.2010 dall'Arch. Luigi Diano dell'Ufficio Tecnico Comunale, assistito dall'Agente [redacted] del Corpo della Polizia Municipale, registrato al protocollo generale del Comune al n. 22504 del 27.09.2010;

Visto il Verbale del Corpo di Polizia Municipale U.O. Edilizia n. 3/R.G., prot. n. 2989/PM del 28.09.2010, registrato al protocollo generale del Comune al n. 22671 del 29.09.2010, di denuncia per violazione alle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) emesso a carico del [redacted]

[redacted] notificato a mezzo servizio postale con raccomandata a.r., per ogni conseguenza di legge;

Visto che dall'accertamento e dal verbale risulta che al piano terra, del fabbricato sito in corso Garibaldi, di cui al Permesso di costruire 113/2006 del 04.12.2006, non rinnovato, sono in corso lavori di costruzione del porticato (fondazione e pilastri). Si riscontra una incongruenza tra il progetto approvato e lo stato di fatto, e precisamente, nel progetto l'area confinante il portico, viene indicata come superficie totalmente coperta, quindi costruita, mentre è stato rilevato invece, che nella parte centrale una parte del terreno della ditta confinante non è edificata (vuoto) di ml 4,50 circa. Nel tratto specificato non risultano rispettate le distanze, previste dal vigente PRG, tra il realizzando portico ed il confine di proprietà. Anche l'altezza dei pilastri è superiore a quanto consentito.

Dato atto che con raccomandata a.r., prot. n. 22691 del 29.09.2010 è stato comunicato l'avvio del procedimento amministrativo;

Vista l'ordinanza di abuso edilizio N. 13 del 29/10/2010 emessa a carico della ditta [redacted]

Visto che con nota prot. n. 31733 del 27/12/2010, i sig.ri [redacted] hanno presentato istanza per la realizzazione di una pergola frangisole, per occupare la parte di vuoto, oggetto della sospensione dei lavori in parola.

Vista che con nota del 28/12/2010 acquisita agli atti dell'Ente in data 29/12/2010 al n. 31906, la ditta [redacted] chiedeva la revoca dell'ordinanza in oggetto, in quanto la stessa comunicava che con i sig.ri [redacted] in comune accordo, hanno posto fine al giudizio pendente innanzi al tribunale di Siderno, cancellandolo dal ruolo ai sensi dell'art. 309 del c.p.c.

Rilevato che con la realizzazione dell'opera suddetta sul confine dei sig.ri [redacted], si estinguono i vincoli delle distanze tra i due fabbricati e pertanto si ritiene di poter revocare l'ordinanza in oggetto.

Visto il D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e s.m.i;

Visto l'art. 2, punto 12, della Legge 16 giugno 1998, n. 191 (modifiche ed integrazione alla Legge 15 maggio 1997, n. 127) e successive modifiche e integrazioni;

Visto che occorre in regime di autotutela, revocare l'ordinanza n. 13 del 29/09/2010, emessa alla ditta di cui sopra, disponendo l'emissione di un'altra ordinanza;  
Per quanto sopra con il presente atto;

ORDINA

La REVOCA dell'Ordinanza n. 13 del 29/09/2010 emessa a nome del Sig. [REDACTED] in quanto sono venuti meno i motivi che avevano determinato le cause.

Siderno, 04/04/2011

IL RESPONSABILE



[Handwritten signature]





**ALLEGATO 20**

# CITTA' DI SIDERNO

(Provincia di Reggio Calabria)

## UNITA' OPERATIVA ASSETTO DEL TERRITORIO

### IL RESPONSABILE

- Vista la domanda pervenuta in data 02.12.2009, prot. n. 27708, presentata dal signor [REDACTED]

[REDACTED] con la quale si chiede la proroga del termine di ultimazione lavori del permesso di costruire n. 113/2006 – Pratica n. 6158, relativo ai lavori di ampliamento del piano terra esistente con un portico, costruzione del secondo e terzo piano più sottotetto praticabile non abitabile (locale di sgombero) per civile abitazione in un fabbricato sito al Corso Garibaldi, di cui alla concessione edilizia n. 1652/83, in catasto al foglio di mappa n. 30, particelle nn. 801, 1045, 1052/A e 1141;

- Visto che con propria Ordinanza n. 13/2010 i lavori di cui sopra venivano sospesi per le motivazioni riportate nel verbale medesimo;

- Considerato che sono venuti meno le situazioni che hanno portato alla sospensione lavori in conseguenza della recente segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) prodotta dalla ditta confinante, mediante la quale è stato rimosso l'ostacolo oggetto di sospensione;

- Visti gli atti di Ufficio;

- Visto il D.Lgs 18 Agosto 2000, n. 267;

### PROROGA

Alla data del 04 Aprile 2012 il termine di ultimazione lavori del suddetto permesso di costruire.

Si rilascia in carta resa legale, facendo salvo tutto quanto contenuto nell'atto originario.

Siderno, li

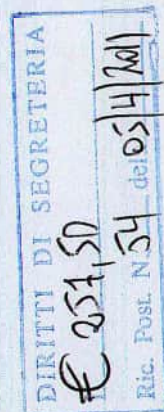
**5 APR. 2011**

[REDACTED]



IL RESPONSABILE

[REDACTED]



Comune di Siderno  
Data Prot.: 30/03/2012  
Num.: 0008988



*Al Responsabile dell' Ufficio Tecnico  
Comune di SIDERNO*

OGGETTO: Pratica edilizia n. 6158/2006 Richiesta Proroga ultimazione lavori.

Il sottoscritto

[REDACTED]

[REDACTED]

**CHIEDE**

**LA PROROGA** di anni uno per l'ultimazione dei lavori di cui al **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 113** rilasciato in data 04.12.2006.

La richiesta di cui sopra si rende necessaria in quanto per la sopraggiunta di imprevisti motivi di natura finanziaria non si possono ultimare i lavori nei termini previsti.

Distinti saluti

Siderno li 30.03.2012

[REDACTED]

[REDACTED]

NON ERASA  
VEDI SCIA

# ALLEGATO 22

1852



Città di Siderno

Comune di Siderno  
Data Prot.: 15/05/2012  
Num.: 0013188

Red. P.E. 6158



Riservato all'ufficio

Numero pratica edilizia **SCIA** /

## COMUNE DI SIDERNO

(Provincia di Reggio Calabria)

### SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.)

AREA **TED 2017** art. 22 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Legge 30 luglio 2010, n. 122

Il presente progetto è stato esaminato in data 11 GIU. 2012 con PARERE

**FAVOREVOLE** all'approvazione.

Siderno, li 11 GIU. 2012

**ALLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA  
DEL COMUNE DI SIDERNO**

Compilare tutti i campi e presentare dichiarazione e allegare copia del documento di riconoscimento



#### PER PERSONA FISICA:

II/ La sottoscritto/a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ tel. \_\_\_\_\_ /  
\_\_\_\_\_ fax \_\_\_\_\_ /  
\_\_\_\_\_

II/ La sottoscritto/a \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_  
nato/a a \_\_\_\_\_ Prov. \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
residente in: Comune \_\_\_\_\_ Prov. \_\_\_\_\_ C.A.P. \_\_\_\_\_  
indirizzo \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ tel. \_\_\_\_\_ /  
@mail \_\_\_\_\_ fax \_\_\_\_\_ /

#### PER PERSONA GIURIDICA:

La sottoscritta Soc. \_\_\_\_\_  
con sede in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ CAP \_\_\_\_\_  
codice fiscale \_\_\_\_\_ P.IVA \_\_\_\_\_  
tel. \_\_\_\_\_ / fax \_\_\_\_\_ / @mail \_\_\_\_\_  
qui rappresentata dal Sig. \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
in qualità di \_\_\_\_\_ della stessa;

**NB: per più proprietari compilare il modello A**

consapevole delle pene stabilite per false attestazioni e mendaci dichiarazioni ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e degli artt. 483,495 e 496 del Codice Penale e che inoltre, qualora dal controllo effettuato emerga la non veridicità del contenuto della dichiarazione resa, decadrà dai benefici conseguenti al provvedimento conseguito sulla base della dichiarazione non veritiera ai sensi dell'art. 75 del D.P.R. 445/2000, sotto la propria responsabilità dichiara (art. 47 DPR 445 del 28.12.2000)



Regione Calabria

DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE - LAVORI PUBBLICI

SETTORE 3

VIGILANZA NORMATIVA TECNICA SULLE COSTRUZIONI E SUPPORTO TECNICO – AREA MERIDIONALE – REGGIO CALABRIA

---



**ALLEGATO 23**

**(n. 7 pagg.)**

Arch. Nicola Cosenza  
[ncosenza@oappc-rc.it](mailto:ncosenza@oappc-rc.it)

**OGGETTO:** Richiesta di accesso a documenti amministrativi ditta [REDACTED]  
[REDACTED] Trasmissione documentazione

Facendo seguito alla richiesta di accesso agli atti indicata in oggetto, assunta al protocollo di questo Settore al n° 281217 del 22/04/2024 e successive integrazioni, si trasmette in allegato, ad evasione della stessa, copia della documentazione richiesta (adempimenti art. 6 e 7 L.1086/71).

IL RESPONSABILE di PROCEDIMENTO

[REDACTED]



[REDACTED]

nt. 67

0630583 *Adina B*

PRATICA n° 0630583

EC. 348 7246719

**Spett.le**  
**Settore Tecnico di Reggio Calabria**  
**(già ufficio del Genio Civile)**  
**Servizio Edilizia Asismica**

**OGGETTO:** Trasmissione Relazione di Collaudo Statico

**DITTA PROPRIETARIA:** [REDACTED]

**UBICAZIONE INTERVENTO:** corso Garibaldi – Siderno (RC)

Il sottoscritto Ing. Filippo Cosimo Racco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria al n.A1618, nella qualità di collaudatore statico per le opere in oggetto, su incarico della ditta committente sopraindicata, trasmette a Codesto Ufficio la seguente documentazione:

- N° 2 Copie Relazione di Collaudo Statico

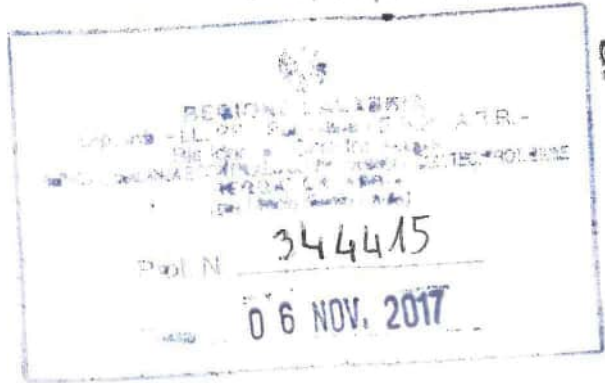
Cordiali saluti

Reggio Calabria, 06/11/2017

340525  
281111017

Dott. Ing. Filippo Cosimo **RACCO**  
Iscrizione all'Albo n° **A 1618**  
alla Sezione degli Ingegneri (Sez. A)  
- Settore civile e ambientale  
- Settore industriale  
- Settore dell'informazione  
**ORDINE DEGLI INGEGNERI**  
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

[REDACTED]



*RITIRATA COPIA IN DATA*  
*11-12-17*

[REDACTED]

**COLLUADO STATICO**

**REDATTO DA : ING. RACCO FILIPPO**

Istanza presentata da : **ING. RACCO FILIPPO**

prot. n° entrata 344415 del 06/11/2017

**Dati Generali:**

Ditta: [REDACTED]  
[REDACTED]

Nominativo del Direttore Lavori: ING. PIETRO FAZZARI

Nominativo del Collaudatore: ING. RACCO FILIPPO

Data inizio lavori 04/12/2016

Pratica n° [REDACTED]

Oggetto: Progetto per la sopraelevazione e l'ampliamento ( Portico ) di un esistente fabbricati ad un piano f.t. di due piani f.t. piu' sottotetto.-

**Regolarità del Collaudo Statico**

Doppio Esemplare con timbro e firma in originale  SI  No

correttezza nomina e accettazione e anzianità di iscrizione all'albo del collaudatore  SI  NO

indicazione del costruttore ed estremi della denuncia  SI  NO

Indicazione data inizio lavori  SI  NO

Correttezza indicazioni delle norme poste a base del progetto  SI  NO

Indicazione esame del progetto e sua impostazione in conformità alla normativa simica  SI  NO

Indicazione del controllo dei certificati dei materiali e loro conformità al progetto e

alla normativa tecnica  SI  NO

## CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO

(Art. 67 D.P.R. 06-06-2001, n. 380)

delle strutture in c.a. relative al progetto per la sopraelevazione e l'ampliamento di un esistente fabbricato ad un piano f.t. a tre piani f.t. più sottotetto, tramite la realizzazione di altri due piani e di un sottotetto, in corso Garibaldi a Siderno

### Committente:

### Progettista delle opere:

Ing. Pietro Fazzari – Geom. Tiziana Ricevuto

### Calcolatore delle strutture:

Ing. Pietro Fazzari

### Direttore dei Lavori:

Ing. Pietro Fazzari

### Appaltatore delle opere:

### Permesso di Costruire:

n°113 del 04/12/2006 - Rilasciato dal Comune di Siderno

### Deposito:

Assessorato ai Lavori Pubblici Regione Calabria – Settore Tecnico di Reggio Calabria – Servizio Edilizia Asismica, PRATICA n° 0630583 – Prot. 8318 del 20/11/2006.

### Inizio lavori:

Comunicazione inizio lavori in data 04/12/2006 - Prot. 8631 del 12/12/2006



**1) PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Filippo Cosimo Racco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria al n.A1618, nominato dalla suddetta committenza, collaudatore delle strutture in c.a. previste in progetto, ha proceduto ad eseguire quanto necessario all'espletamento dell'incarico.

**2) DESCRIZIONE DELLE OPERE**

Le opere riguardano la realizzazione della sopraelevazione e l'ampliamento di un esistente fabbricato ad un piano f.t. a tre piani f.t. più sottotetto con struttura intelaiata in c.a. normale; le strutture in elevazione sono costituite da telai in c.a. incastrati nelle opere di fondazione pure in c.a., impostate su sottofondazione in cls semplice.

I solai sono realizzati con travetti in c.a. e laterizi, con sovrastante soletta in calcestruzzo.

**3) ESAME DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA PRESSO IL SETTORE TECNICO DI REGGIO C.**

a) Documentazione allegata alla denuncia dei lavori:

La documentazione reca l'attestazione dell'avvenuto deposito presso l'Assessorato ai Lavori Pubblici Regione Calabria – Settore Tecnico di Reggio Calabria – Servizio Edilizia Asismica, PRATICA n° 0630583.

b) Relazione a struttura ultimata:

Relazione del Direttore dei Lavori, ai sensi dell'art. 65, comma 6, DPR 06 giugno 2001 n.380, attestante che i lavori sono stati ultimati il 03/06/2009. Alla relazione sono allegati i certificati nn.76575-76576 del 29/10/2015 rilasciati dal Laboratorio autorizzato TECNO-SUD, via Trapezzoli n°47, San Gregorio di Reggio Calabria, concernenti le prove di compressione su campioni di calcestruzzo costituiti da n° 6 serie, composte ciascuna da 2 cubetti di conglomerato cementizio, per un totale di n°12 cubetti; inoltre, è allegato il certificato n°76577 del 29/10/2015, rilasciato dal Laboratorio autorizzato TECNO-SUD, via Trapezzoli n°47, San Gregorio di Reggio Calabria relativo alle prove di trazione e piegamento delle barre ad aderenza migliorata utilizzate per la realizzazione della struttura in oggetto.

Relazione e certificati recano l'attestazione di avvenuto deposito presso l'Assessorato ai Lavori Pubblici Regione Calabria – Settore Tecnico di Reggio Calabria – Servizio Edilizia Asismica, protocollo n. 100220 del 23/03/2017, pratica n° 0630583.



#### 4) VISITA ALLE OPERE

Il giorno 28/08/2017, alle ore 10.30, alla presenza del Direttore dei Lavori, del Committente e dell'Appaltatore, il Collaudatore eseguiva la visita alle opere.

La ricognizione generale delle strutture in c.a. dell'intero edificio, permetteva di verificare la conformità dimensionale di pilastri, travi e solai agli elaborati di progetto. È stato possibile, altresì, verificare la corretta esecuzione delle strutture in c.a. e l'adeguata copertura delle armature metalliche, riscontrata attraverso saggi distruttivi a campione.

Nel complesso si è potuto accertare la piena conformità dell'opera rispetto agli elaborati di progetto depositati.

Il sottoscritto collaudatore, tenendo conto di quanto evidenziato dall'ufficio competente del Settore IV della Regione Calabria (PEC prot. 100024 del 23/03/2017), al fine di valutare la significatività dei risultati delle prove effettuate dal D.L., ha proceduto ad effettuare alcune prove sclerometriche.

Sono stati individuati alcuni elementi strutturali tra i più sollecitati, dopo avere spianato opportunamente le superfici al fine di liberarle da eventuali asperità.

Con l'ausilio dello sclerometro si è proceduto ad effettuare le prova, rilevando il valore dei rimbalzi e

calcolando i valori medi, i risultati sono di seguito riportati:

##### 1° impalcato

Pilastro n° 8      valore medio rilevato:  $R_{ck} = N/mm^2$  28.5

Trave 8-9          valore medio rilevato:  $R_{ck} = N/mm^2$  28.7

##### 2° impalcato

Pilastro n° 11    valore medio rilevato:  $R_{ck} = N/mm^2$  30.3

Trave 2-3          valore medio rilevato:  $R_{ck} = N/mm^2$  29.4

##### 3° impalcato

Pilastro n° 11    valore medio rilevato:  $R_{ck} = N/mm^2$  32.8

Trave 28-29      valore medio rilevato:  $R_{ck} = N/mm^2$  29.2

##### 4° impalcato

Pilastro n° 8      valore medio rilevato:  $R_{ck} = N/mm^2$  30.0

Trave 2-3          valore medio rilevato:  $R_{ck} = N/mm^2$  30.1

I dati sopra riportati confermano gli esiti positivi delle prove di laboratorio sui calcestruzzi prelevati dal D.L. in corso d'opera. Infatti, in ciascuna prova sclerometrica, si sono rilevati valori superiori alla resistenza caratteristica di calcolo.

## 5) ATTESTAZIONI E CERTIFICATO DI COLLAUDO

Il collaudatore:

- vista la documentazione depositata presso il Settore Tecnico di Reggio Calabria;
- visti i certificati allegati alla Relazione a struttura ultimata;
- vista i risultati della visita di collaudo alle strutture in c.a.

### CERTIFICA

che le strutture in c.a. dell'intero edificio interessato dall'intervento di cui trattasi, con la realizzazione della sopraelevazione e l'ampliamento di un esistente fabbricato ad un piano f.t., tramite la realizzazione di altri due piani e di un sottotetto, in corso Garibaldi a Siderno, sono collaudabili, come, in effetti, col presente atto

### COLLAUDA

entro i limiti della destinazione prevista in progetto ed ai sensi dell'art. 67 del D.P.R. 06-06-2001, n. 380

### ATTESTA

- a) ai sensi dell'art.7 comma 3 della L.R. n.7/98 e s.m.i., che le opere sono state eseguite in conformità al progetto depositato, nel rispetto delle norme tecniche di esecuzione e costruttive;
- b) ai sensi dell'art. 62 del DPR 380/2001, la rispondenza dell'opera collaudata alla normativa antisismica.

Siderno, 24/10/2017

**Dott. Ing. Filippo Cosimo RACCO** Collaudatore

Iscrizione all'Albo n° A 1618  
alla Sezione degli Ingegneri (Sez. A)  
- Settore civile e ambientale  
- Settore industriale  
- Settore dell'informazione



ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

Il sottoscritto Ing. Filippo Cosimo Racco dichiara di essere iscritto da oltre dieci anni all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria, al n°A1618, e di non aver partecipato alla progettazione, direzione ed esecuzione dei lavori in oggetto.

Il Collaudatore

**Dott. Ing. Filippo Cosimo RACCO**

Iscrizione all'Albo n° A 1618  
alla Sezione degli Ingegneri (Sez. A)  
- Settore civile e ambientale  
- Settore industriale  
- Settore dell'informazione



ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

  
REGIONE CALABRIA

SETTORE TECNICO DI REGGIO CA.

L. 11.71 n. 1086 - DPR 6.6.2001 n. 380

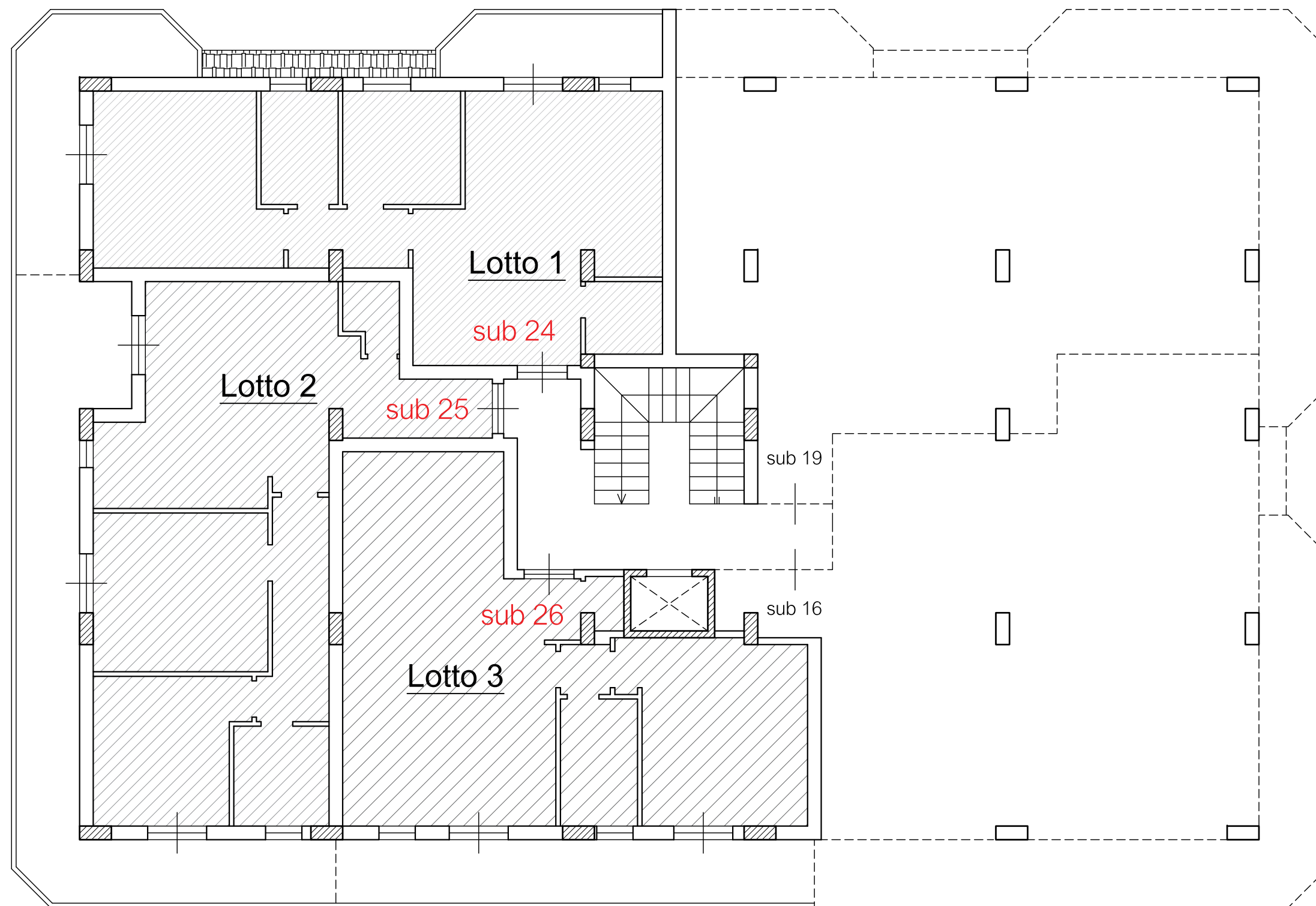
L. R. 27.04.98 n. 7 e successive mod. e integrazioni.

Si attesta l'avvenuto ricevimento depositato ai sensi dell'art. 67 comma 6 del DPR 380/2001, art. 7 della L. 1083/1971.

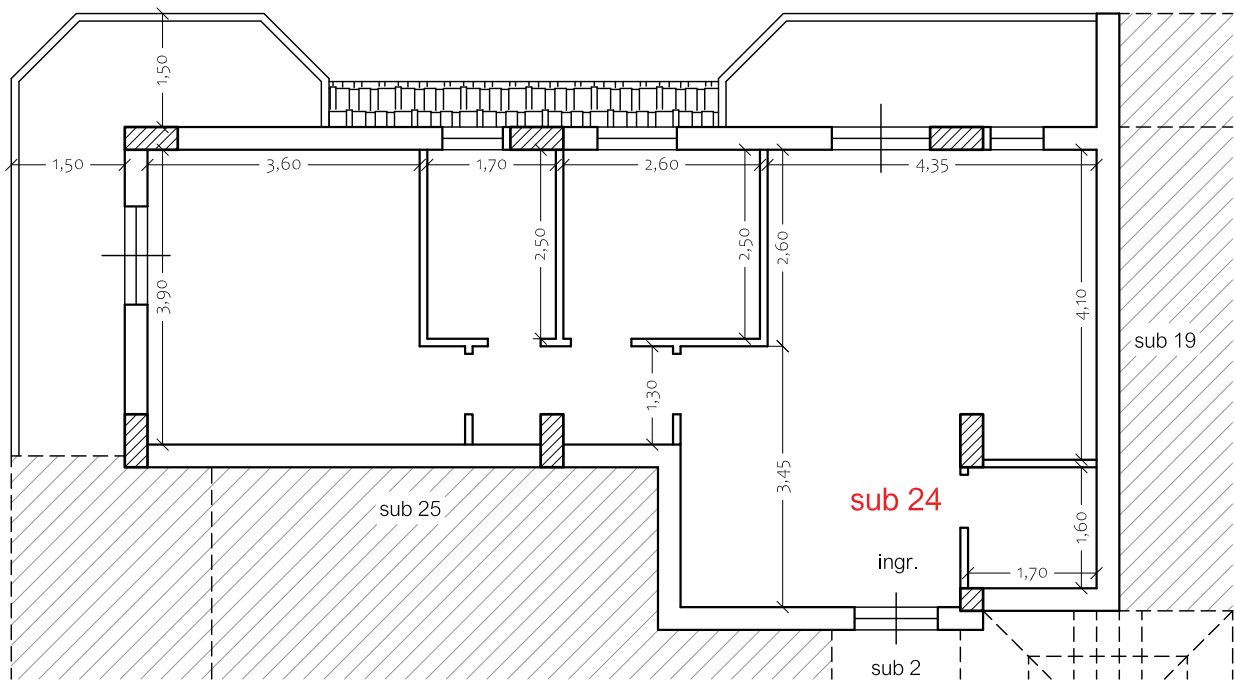
Pratica N. 0630583  
28/NOV/2017

Prot. N. 340525

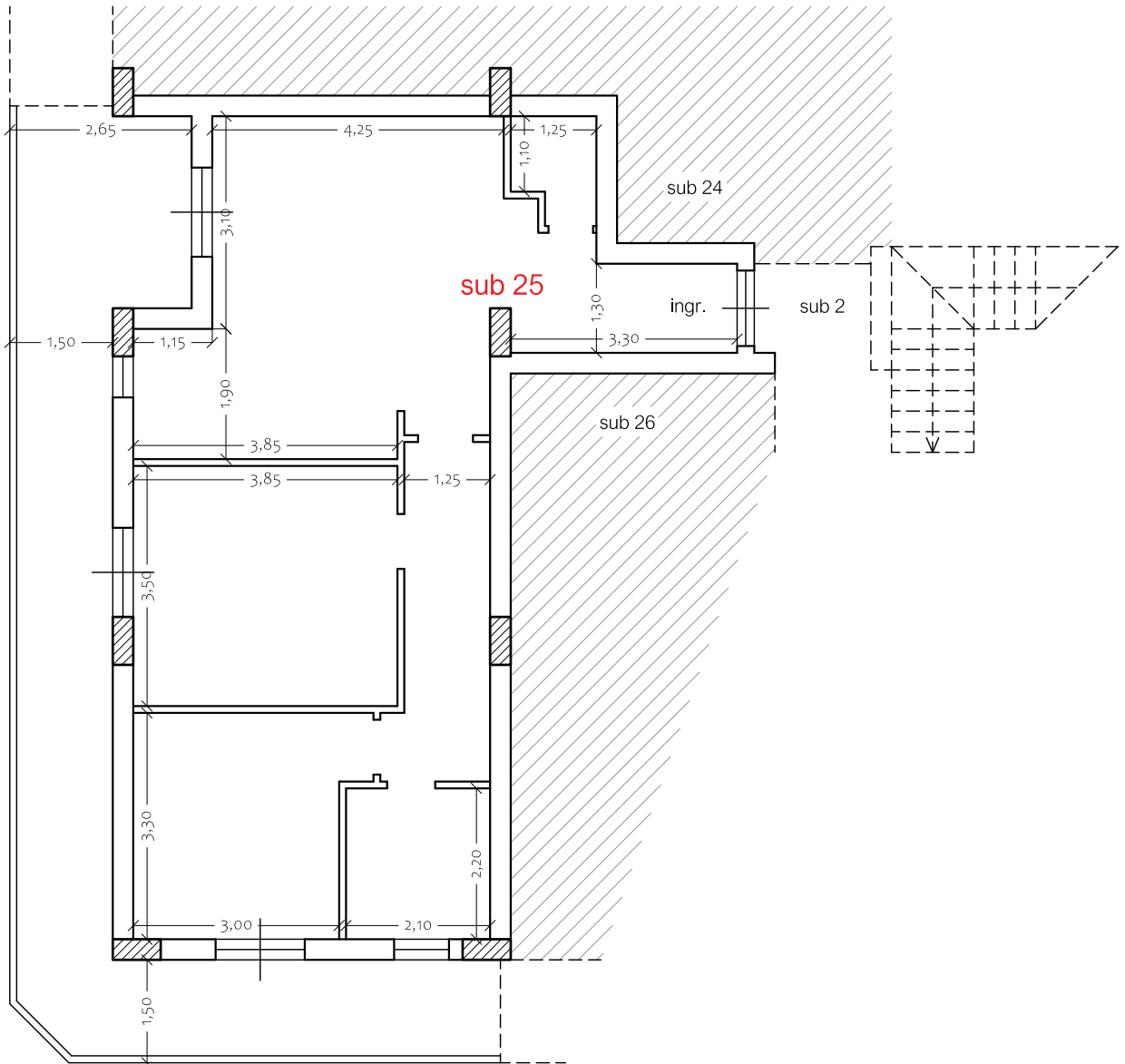
IL DIRIGENTE



- Planimetria **Lotto 1**: Foglio 30 Part. 801 Sub 24

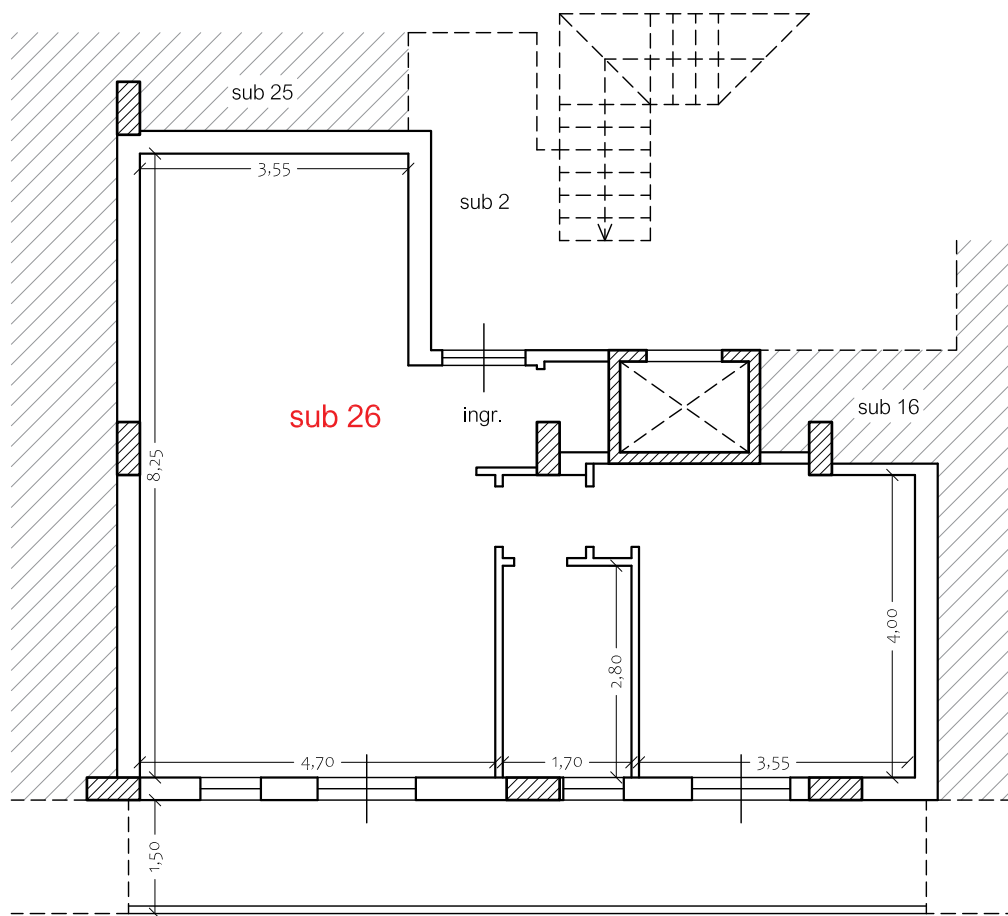


- Planimetria **Lotto 2: Foglio 30 Part. 801 Sub 25**



- Formato A4 - scala 1:100 -

- Planimetria **Lotto 3**: Foglio 30 Part. 801 Sub 26



- Formato A4 - scala 1:100 -