

➤ **particella n. 1713 del foglio n. 31 del Comune di Siderno: Pratiche edilizie presenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siderno:**

- Pratica edilizia n. **5061/2001** relativa alla particella n. 1713 del foglio n. 31 del Comune di Siderno: *COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO IN C.A A DUE PIANI F.T. E PIANO INTERRATO PER USO ATTIVITA' COMMERCIALE IN VIA DEI COLLI, ANGOLO VIA C. PISACANE.*
- Pratica edilizia n. **5721/2004 (VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA pratica edilizia n. 5061/2001)** relativa alla particella n. 1713 del foglio n. 31 del Comune di Siderno: *REALIZZAZIONE DI UN SOTTOTETTO PRATICABILE DA ADIBIRE A LOCALE DI SGOMBERO E QUALCHE MODIFICA STRUTTURALE.*

FABBRICATO CONFORME AI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI – **NESSUN ABUSO RISCONTRATO.** I LOCALI FACENTI PARTE DELLA PARTICELLA N. 1713 DEL FOGLIO N. 31 DEL COMUNE DI SIDERNO SONO STATI REALIZZATI IN CONFORMITÀ AL TITOLO AUTORIZZATIVO RILASCIATO DAL COMUNE DI SIDERNO E SONO PROVVISI, PER LE PARTI FINITE, DI CERTIFICATO DI AGIBILITÀ PER GLI USI CUI SONO DI FATTO DESTINATI.

- **PARTICELLA N. 333 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**

(COPIA DEGLI ATTI RELATIVI ALL'INDAGINE URBANISTICA RIPORTATI IN ALLEGATO A.4.2)

➤ **particella n. 333 sub 2/A del foglio n. 28 del Comune di Siderno:**

- Pratica di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 edilizia n. **1185/2010 (DOMANDA DI CONDONO DEL 27. 09. 1986 – ONERI VERSATI LIRE 1.388000)** relativa alla **particella n. 333, del foglio n. 28 del Comune di Siderno, subalterno 2/A, per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 974/2010** per la *REALIZZAZIONE DI UN CAPANNONE AGRICOLO, A SEMPLICE ELEVAZIONE, DESTINATO A STALLA BOVINI E DEPOSITO, DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA CONDONABILE DI MQ 342,00* –

Negli elaborati grafici allegati alla pratica di condono edilizio il subalterno 2/A viene riportato come un **fabbricato adibito a stalla per bovini** di forma rettangolare delle misure di **ml. 45,10 x ml 8,10 e altezza media di ml. 3,90.**

Il piazzale scoperto adiacente è riportato in pianta con le **misure di ml. 19,00 x ml 39,90.** In relazione tecnica allegata alla pratica di condono edilizio, **il tecnico riporta che la stalla per bovini ha una superficie di mq. 342,00 per una volumetria complessiva di mc. 1.424,70.**

In sede di sopralluogo, la sottoscritta C.T.U. ha rilevato che lo stato di fatto del subalterno 2/A della particella n. 333 risulta **non corrispondente** con il titolo autorizzativo rilasciato (**concessione edilizia in sanatoria n. 974/2010**).

Le misure del primo corpo di fabbrica sono leggermente diverse rispetto a quelle dichiarate negli elaborati tecnici, infatti le misure dichiarate sono ml. 45,10 x ml 8,10 e altezza media di ml. 3,90 e le misure rilevate in sede di sopralluogo sono ml. 45,38 x ml 8,35 e altezza media di ml. 3,71. Nello stato di fatto rilevato la superficie di mq. 342,00, riportata in concessione edilizia in sanatoria come superficie massima condonabile, risulta essere la superficie utile dell'edificio, coerentemente con **l'art. 51 della legge n. 47/85** che riporta come riferimento il calcolo delle superfici come da **decreto ministeriale 10 maggio 1977**:

Legge n. 47/85 - Art. 51. Determinazione delle superfici.

Ai fini del calcolo dell'oblazione, i riferimenti alle superfici, previsti dalla presente legge, sono computati in conformità ai parametri di cui agli articoli 2 e 3 del decreto ministeriale 10 maggio 1977, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 31 maggio 1977 (1).

Decreto Ministeriale Lavori Pubblici n. 801 del 10 maggio 1977

pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 31 maggio 1977, n. 146

2. Superficie complessiva (Sc.).

La superficie complessiva, alla quale, ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, si applica il costo unitario a metro quadrato, è costituita dalla somma della superficie utile abitabile di cui al successivo art. 3 e dal 60 per cento del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi e accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ($Sc = Su + 60 \text{ per cento } Snr$).

Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

- a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;*
- b) autorimesse singole o collettive;*
- c) androni di ingresso o porticati liberi;*
- d) logge e balconi.*

I porticati di cui al punto c) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.

3. Superficie utile abitabile (Su).

Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

Da questa analisi risulta che il primo corpo di fabbrica rilevato è conforme al titolo autorizzativo rilasciato (concessione edilizia in sanatoria n. 974/2010), e che la volumetria realizzata risulta inferiore rispetto alle previsioni di progetto (mc. 1.397,37 invece che mc.

1.424,70). Anche le misure del piazzale adiacente al corpo di fabbrica (secondo corpo di fabbrica) sono congruenti con quelle riportate in progetto (ml. 40,00 x ml 19,00) ma **LA DIFFORMITÀ CONSISTE NELLA COPERTURA DEL PIAZZALE. NELLA PRATICA DI CONDONO EDILIZIO, INFATTI, È STATO DICHIARATO UN PIAZZALE SCOPERTO** (vedi sezioni allegate al punto A.4.2 del fascicolo degli allegati), **IN REALTÀ IL PIAZZALE È STATO COPERTO CON UNA STRUTTURA IN METALLO, PER CUI È STATA REALIZZATA ULTERIORE CUBATURA RISPETTO A QUELLA AUTORIZZATA CON CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 974/2010.**
IL PIAZZALE COPERTO DETERMINA LA REALIZZAZIONE DI VOLUME EDIFICATO NON AUTORIZZATO.

Per quanto concerne **LA SANABILITÀ** dell'abuso determinato dalla copertura del piazzale previsto in progetto come piazzale scoperto, si afferma che non sussistono i presupposti per una eventuale richiesta di concessione edilizia in sanatoria, in quanto il rapporto di copertura (Rc) previsto per la ZONA OMOGENEA "E2" – AGRICOLA COLLINARE - sulla quale insiste in fabbricato già oggetto di condono, non prevede la possibilità di realizzazione di ulteriore volumetria.

Il rapporto di copertura Rc previsto per gli allevamenti bovini in ZONA OMOGENEA "E2" è di 1/150 mq/mq, la particella n. 333 del foglio n. 28, ha una estensione di mq. 25.854,00 circa, per cui si avrebbe la possibilità di realizzare mq. 172,36, (mq. 25.854,00/150 = 172,36) ma con concessione edilizia in sanatoria n. 974/2010 è stata già condonata una superficie di mq. 342,00, indicata come SUPERFICIE COMPLESSIVA CONDONABILE.

Inoltre non è possibile fare riferimento al c.d. nuovo condono edilizio ai sensi del D.L. n. 269 del 30. 09. 2003 convertito in Legge n. 326 del 24. 11. 2003, sia in quanto la possibilità di presentazione dell'istanza di condono è scaduta in data 31. 03. 2004 sia perché la volumetria realizzata non rientra nei limiti imposti dalla legge stessa.

D.L. n. 269 del 30. 09. 2003 convertito in Legge n. 326 del 24. 11. 2003

Art. 32 comma 25

25. Le disposizioni di cui ai Capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724 e successive modificazioni e integrazioni, nonché dalla presente normativa, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e che **non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi.** Le suddette disposizioni trovano altresì

applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi.

La volumetria assentita con concessione edilizia in sanatoria per il subalterno 2/A della particella n. 333 consiste in mc 1.387,00 circa e l'ampliamento (piazzale coperto) consiste in volumetria di mc 3.465,00, di conseguenza la volumetria realizzata non rientra nelle indicazioni dettate dalla Legge n. 326 del 24. 11. 2003 che pone come limite un ampliamento massimo di mc 750 e comunque non superiore al 30% del volume originario.

TUTTI GLI ALTRI SUBALTERNI INSISTENTI SULLA PARTICELLA N. 333 DEL FOGLIO N. 28 (sub 2/B – 2/C – 2/D – 2/E – 2/F – 2/G – 2/H) SONO REGOLARMENTE ACCATASTATI MA SONO STATI REALIZZATI IN ASSENZA DI TITOLO AUTORIZZATIVO E RISULTANO, QUINDI, ABUSIVI E NON REGOLARIZZABILI POICHE' REALIZZATI NON IN CONFORMITA' ALLE NORMATIVE TECNICHE DEL SETTORE.

TALE LIMITAZIONE E' PREVISTA ANCHE DALLA LEGGE SUL NUOVO CONDONO EDILIZIO CHE DI SEGUITO VIENE RIPORTATA.

D.L. n. 269 del 30. 09. 2003 convertito in Legge n. 326 del 24. 11. 2003

Art. 32 comma 27

27. Fermo restando quanto previsto dagli articoli 32 e 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, le opere abusive **non sono comunque suscettibili di sanatoria, qualora:**

a) siano state eseguite dal proprietario o avente causa condannato con sentenza definitiva, per i delitti di cui agli articoli 416-bis, 648-bis e 648-ter del Codice penale o da terzi per suo conto;

b) non sia possibile effettuare interventi per l'adeguamento antisismico, rispetto alle categorie previste per i comuni secondo quanto indicato dalla Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 20 marzo 2003, n. 3274, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana 8 maggio 2003, n. 105;

c) non sia data la disponibilità di concessione onerosa dell'area di proprietà dello Stato o degli enti pubblici territoriali, con le modalità e condizioni di cui all'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e del presente decreto;

d) siano state realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima della esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;

e) siano state realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi degli articoli 6 e 7 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora articoli 13 e 14 del decreto legislativo n. 42 del 2004 - n.d.r.);

f) fermo restando quanto previsto dalla legge 21 novembre 2000, n. 353 e indipendentemente dall'approvazione del piano regionale di cui al comma 1 dell'articolo 3 della citata legge n. 353 del 2000, il comune subordina il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria alla verifica che le opere non insistano su aree boscate o su pascolo i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco. Agli effetti dell'esclusione dalla sanatoria è sufficiente l'acquisizione di elementi di prova, desumibili anche dagli atti e dai registri del ministero dell'Interno, che le aree interessate dall'abuso edilizio siano state, nell'ultimo decennio, percorse da uno o più incendi boschivi;

g) siano state realizzate nei porti e nelle aree appartenenti al demanio marittimo, lacuale e fluviale, nonché nei terreni gravati da diritti di uso civico.

• **PARTICELLA N. 313 (ex 37) DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(COPIA DEGLI ATTI RELATIVI ALL'INDAGINE URBANISTICA RIPORTATI IN ALLEGATO A.4.3)

➤ **particella n. 37 (ora n. 313) del foglio n. 28 del Comune di Siderno:**

- Copia della pratica edilizia n. **543/1972** relativa alla particella n. 37 (ora particella n. 313) del foglio n. 28 del Comune di Siderno: **COSTRUZIONE DI UNA CASETTA RURALE.**

La particella n. 313 (ex n. 37) consiste in **un immobile a tre piani fuori terra** con struttura in cemento armato, la copertura è a tetto a due falde spioventi è libero su tutti i lati e risulta suddiviso in n. 5 subalterni destinati a **civile abitazione**. La pratica edilizia n. **543/1972** relativa alla particella stessa riguarda la **COSTRUZIONE DI UNA CASETTA RURALE ad un piano fuori terra.**

IN BASE ALLO STATO DI FATTO RILEVATO E ALLO STUDIO DEGLI ATTI AUTORIZZATIVI PRESENTI PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI SIDERNO RELATIVI ALLA PARTICELLA N. 313 (ex n. 37), RISULTA CHE IL FABBRICATO E' CONFORME SOLO IN PARTE AL TITOLO AUTORIZZATIVO RILASCIATO, INFATTI RISULTA REGOLARE IL SOLO PIANO TERRA DEL FABBRICATO, I PIANI SUPERIORI (primo e secondo) SONO STATI REALIZZATI SENZA TITOLO ABILITATIVO E QUINDI SONO ABUSIVI.

Per quanto concerne **LA SANABILITA'** dell'abuso determinato dalla realizzazione del primo e del secondo piano del fabbricato (secondo e terzo fuori terra) si afferma che non sussistono i presupposti per una eventuale richiesta di concessione edilizia in sanatoria, in

quanto l'indice di fabbricabilità (Iff) previsto per la ZONA OMOGENEA "E2" – AGRICOLA COLLINARE - sulla quale insiste in fabbricato, non prevede la possibilità di realizzazione di ulteriore volumetria.

L'indice di fabbricabilità previsto per gli edifici residenziali in ZONA OMOGENEA "E2" è di 0,03 mc/mq e l'altezza massima consentita è di 7,50 ml.

La particella n. 333 del foglio n. 28, (sulla quale insiste il fabbricato censito alla particella n. 313, ex n. 37) ha una estensione di mq. 25.854,00 circa, per cui si avrebbe la possibilità di realizzare mc. 775,60, (mq. 25.854,00 x 0,03 mc/mq = mc 775,60) ma con licenza di costruzione edilizia del 03. 08. 1972 relativa alla pratica edilizia n. 543/1972 è stata già realizzata una volumetria di mc. 517,00 circa per il solo piano terra. I piani primo e secondo hanno una volumetria di mc 1.097,00 circa.

E' stato superato anche il limite di altezza massima consentita di ml. 7,50, infatti il fabbricato ha un'altezza media di circa ml. 9,50.

Inoltre non è possibile fare riferimento al c.d. nuovo condono edilizio ai sensi del D.L. n. 269 del 30. 09. 2003 convertito in Legge n. 326 del 24. 11. 2003, sia in quanto la possibilità di presentazione dell'istanza di condono è scaduta in data 31. 03. 2004 sia perché la volumetria realizzata non rientra nei limiti imposti dalla legge stessa.

D.L. n. 269 del 30. 09. 2003 convertito in Legge n. 326 del 24. 11. 2003

Art. 32 comma 25

25. Le disposizioni di cui ai Capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724 e successive modificazioni e integrazioni, nonché dalla presente normativa, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e che **non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi**. Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi.

La volumetria assentita con licenza di costruzione edilizia del 03. 08. 1972 per particella n. 313 consiste in mc 517,00 circa e l'ampliamento (piani primo e secondo) consiste in volumetria di mc 1.097,00 circa, di conseguenza la volumetria realizzata non rientra nelle

indicazioni dettate dalla Legge n. 326 del 24. 11. 2003 che pone come limite un ampliamento massimo di mc 750 e comunque non superiore al 30% del volume originario.

I PIANI PRIMO E SECONDO DEL FABBRICATO CENSITO ALLA PARTICELLA N. 313 (EX N. 37) SONO REGOLARMENTE ACCATASTATI MA SONO STATI REALIZZATI IN ASSENZA DI TITOLO AUTORIZZATIVO E RISULTANO, QUINDI, ABUSIVI E NON REGOLARIZZABILI POICHE' REALIZZATI NON IN CONFORMITA' ALLE NORMATIVE TECNICHE DEL SETTORE.

DALL'ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA PRATICA EDILIZIA PRESENTATA PER IL SOLO PIANO TERRA RISULTA CHE QUEST'ULTIMO E' STATO REALIZZATO IN MURATURA PORTANTE CON CORDOLI IN C.A., MENTRE I PIANI SUPERIORI, PRIMO E SECONDO, DAL RILIEVO EFFETTUATO DALLA SOTTOSCRITTA C.T.U. SONO STATI REALIZZATI CON TELAI IN C.A., TALE TECNICA COSTRUTTIVA RISULTA NON CONGRUENTE CON LE NORME TECNICHE DI SETTORE E QUINDI NON REGOLARIZZABILE SOTTO IL PROFILO STRUTTURALE.

TALE LIMITAZIONE E' PREVISTA ANCHE DALLA LEGGE SUL NUOVO CONDONO EDILIZIO CHE DI SEGUITO VIENE RIPORTATA.

D.L. n. 269 del 30. 09. 2003 convertito in Legge n. 326 del 24. 11. 2003

Art. 32 comma 27

27. Fermo restando quanto previsto dagli articoli 32 e 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, le opere abusive **non sono comunque suscettibili di sanatoria, qualora:**

a) siano state eseguite dal proprietario o avente causa condannato con sentenza definitiva, per i delitti di cui agli articoli 416-bis, 648-bis e 648-ter del Codice penale o da terzi per suo conto;

b) non sia possibile effettuare interventi per l'adeguamento antisismico, rispetto alle categorie previste per i comuni secondo quanto indicato dalla Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 20 marzo 2003, n. 3274, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana 8 maggio 2003, n. 105;

c) non sia data la disponibilità di concessione onerosa dell'area di proprietà dello Stato o degli enti pubblici territoriali, con le modalità e condizioni di cui all'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e del presente decreto;

d) siano state realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima della esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;

e) siano state realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi degli articoli 6 e 7 del

decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora articoli 13 e 14 del decreto legislativo n. 42 del 2004 - n.d.r.);

f) fermo restando quanto previsto dalla legge 21 novembre 2000, n. 353 e indipendentemente dall'approvazione del piano regionale di cui al comma 1 dell'articolo 3 della citata legge n. 353 del 2000, il comune subordina il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria alla verifica che le opere non insistano su aree boscate o su pascolo i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco. Agli effetti dell'esclusione dalla sanatoria è sufficiente l'acquisizione di elementi di prova, desumibili anche dagli atti e dai registri del ministero dell'Interno, che le aree interessate dall'abuso edilizio siano state, nell'ultimo decennio, percorse da uno o più incendi boschivi;

g) siano state realizzate nei porti e nelle aree appartenenti al demanio marittimo, lacuale e fluviale, nonché nei terreni gravati da diritti di uso civico.

- **PARTICELLA N. 320 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**

(COPIA DEGLI ATTI RELATIVI ALL'INDAGINE URBANISTICA RIPORTATI IN ALLEGATO A.4.4)

➤ **particella n. 320 del foglio n. 28 del Comune di Siderno:**

- Copia della pratica edilizia **n. 2341/1987** relativa alla particella n. 320 del foglio n. 28 del Comune di Siderno: *COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO IN C.A. A PIANO TERRA PER L'AMPLIAMENTO AZIENDALE DI UN INSEDIAMENTO PRODUTTIVO DI POLLICOLTURA IN CONTRADA TENDA, AI SENSI DELL'ART. 6 DEL R.E.*
- Copia della pratica edilizia **n. 2799/1989** relativa alla particella n. 320 del foglio n. 28 del Comune di Siderno: *SOPRAELEVAZIONE DEL SECONDO E DEL TERZO PIANO F.T. IN C.A. (DI CUI PARZIALE SECONDO PIANO F.T. SANATO AI SENSI DELL'ART.13 DELLA LEGGE 47/85) DEL FABBRICATO (DI CUI CONC. EDIL. PRAT. N. 2341 DEL 15.12.1987) SITO IN C.DA TENDA PER CIVILE ABITAZIONE.*
- Copia della pratica edilizia **n. 4050/1995** relativa alla particella n. 320 del foglio n. 28 del Comune di Siderno: *AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO CON N.2 CORPI AL PIANO TERRA DESTINATI A PORTICATO USO COLLETTIVO E COMPLETAMENTO DI UN LABORATORIO CASEARIO.*
- Copia della pratica edilizia **n. 5218/2002** relativa alla particella n. 320 del foglio n. 28 del Comune di Siderno: *CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO , DA LOCALI MAGAZZINI A LOCALI PER LABORATORIO ARTIGIANALE DI LAVORAZIONE CARNI SUINE E PRODUZIONE DI INSACCATI, IN UNA PORZIONE DEL PIANO TERRA DI UN EDIFICIO SITO IN C.DA OLIVETO.*

La particella n. 320 del foglio n. 28 è stata oggetto di quattro successive pratiche edilizie che ne hanno modificato la consistenza e la destinazione d'uso. Come già precedentemente descritto il fabbricato censito alla particella n.320 consiste in un manufatto di grandi dimensioni a tre piani fuori terra con struttura in cemento armato e tamponature in mattoni forati a tre piani fuori terra.

IN BASE ALLO STATO DI FATTO RILEVATO E ALLO STUDIO DEGLI ATTI AUTORIZZATIVI PRESENTI PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI SIDERNO RELATIVI ALLA PARTICELLA N. 320 RISULTA CHE IL FABBRICATO E' CONFORME SOLO IN PARTE AI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI.

- **IL PIANO TERRA PRESENTA DELLE DIFFORMITA' RISPETTO ALLA CONCESSIONE DI COSTRUZIONE DEL 15. 12. 1987 CONSISTENTI IN VOLUMI TECNICI REALIZZATI SENZA CONCESSIONE E VOLUMETRIE ALL'INTERNO DEL PORTICO AD USO PUBBLICO NON DICHIARATE.**
- **IL PIANO PRIMO PRESENTA DELLE DIFFORMITA' RISPETTO ALLA CONCESSIONE DI COSTRUZIONE DEL 13. 10. 1989, CONSISTENTI NELL'AMPLIAMENTO DEL SUBALTERNO N. 5 CON UNA VOLUMETRIA DI MC. 36,30 NON AUTORIZZATA.**

Per quanto concerne **LA SANABILITA'** dell'abuso determinato dalla realizzazione di volumetrie non autorizzate al piano terra e al piano primo si afferma che non sussistono i presupposti per una eventuale richiesta di concessione edilizia in sanatoria, in quanto l'indice di fabbricabilità (If) e il rapporto di copertura (Rc) previsti per la ZONA OMOGENEA "E2" – AGRICOLA COLLINARE - sulla quale insiste il fabbricato, non prevedono la possibilità di realizzazione di ulteriore volumetria.

L'indice di fabbricabilità previsto per gli edifici residenziali in ZONA OMOGENEA "E2" è di 0,03 mc/mq e l'altezza massima consentita è di 7,50 ml.

La particella n. 320 del foglio n. 28 ha una estensione di mq. 2.053,00 circa, per cui si avrebbe la possibilità di realizzare una volumetria ad uso residenziale di mc. 61,60, (mq. 2.053,00 x 0,03 mc/mq = mc 61,60) ma con le pratiche edilizie presentate per la particella n.320 è stata già realizzata una volumetria adibita a residenza di mc. 1.481,00 circa poiché al tempo della realizzazione del fabbricato la particella n. 320 ricadeva in ZONA OMOGENEA "B7" CON INDICE DI FABBRICABILITA' DI 2 MC/MQ, VARIATA CON

RIPIANAMENTO DELL'ANNO 2000 A ZONA AGRICOLA COLLINARE "E2" CON INDICE DI FABBRICABILITA' DI 0,03 MC/MQ.

Per quanto concerne la parte di fabbricato adibita a laboratorio caseario al piano terra si deve tenere conto del rapporto di copertura indicato per gli accessori in ZONA OMOGENEA "E2" che è di 1/150 mq/mq. La particella n. 320 del foglio n. 28 ha una estensione di mq. 2.053,00 circa, per cui si avrebbe la possibilità di realizzare mq. 13,68, (mq. 2.053,00/150 = mq 13,68) ma con le pratiche edilizie presentate per la particella n.320 è stata già realizzata una superficie adibita a laboratorio caseario di mq 205,70 circa.

E' stato superato anche il limite di altezza massima consentita di ml. 7,50, infatti il fabbricato ha un'altezza media di circa ml. 9,40.

Inoltre non è possibile fare riferimento al c.d. nuovo condono edilizio ai sensi del D.L. n. 269 del 30. 09. 2003 convertito in Legge n. 326 del 24. 11. 2003, sia in quanto la possibilità di presentazione dell'istanza di condono è scaduta in data 31. 03. 2004 sia perché la volumetria realizzata non rientra nei limiti imposti dalla legge stessa.

D.L. n. 269 del 30. 09. 2003 convertito in Legge n. 326 del 24. 11. 2003

Art. 32 comma 25

25. Le disposizioni di cui ai Capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724 e successive modificazioni e integrazioni, nonché dalla presente normativa, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi. **Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi.**

La volumetria assentita con successive pratiche edilizie sopra citate per particella n. 320 consiste in mc 5.250,00 circa quindi la volumetria realizzata non rientra nelle indicazioni dettate dalla Legge n. 326 del 24. 11. 2003 che pone come limite: opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri

cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi.

DALL'ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLE PRATICHE EDILIZIE PRESENTATE PER IL FABBRICATO CENSITO ALLA PARTICELLA N. 320 DEL FOGLIO N. 28 RISULTA CHE:

- IL PIANO TERRA PRESENTA DELLE DIFFORMITA' RISPETTO ALLA CONCESSIONE DI COSTRUZIONE DEL 15. 12. 1987 CONSISTENTI IN VOLUMI TECNICI REALIZZATI SENZA CONCESSIONE E VOLUMETRIE ALL'INTERNO DEL PORTICO NON DICHIARATE.
- IL PIANO PRIMO PRESENTA DELLE DIFFORMITA' RISPETTO ALLA CONCESSIONE DI COSTRUZIONE DEL 13. 10. 1989, CONSISTENTI NELL'AMPLIAMENTO DEL SUBALTERNO N. 5 CON UNA VOLUMETRIA DI MC. 36,30 NON AUTORIZZATA.

IL VOLUME ALL'INTERNO DEL PORTICO E QUELLO REALIZZATO AL PIANO PRIMO NON RISULTANO SANABILI PER INDISPONIBILITA' DI ULTERIORE CUBATURA RELATIVA ALLA PARTICELLA, MENTRE I VOLUMI TECNICI AL PIANO TERRA RISULTANO REALIZZATI CON TECNICA COSTRUTTIVA NON CONGRUENTE CON LE NORME TECNICHE DI SETTORE E QUINDI NON REGOLARIZZABILE SOTTO IL PROFILO STRUTTURALE.

TALE LIMITAZIONE E' PREVISTA ANCHE DALLA LEGGE SUL NUOVO CONDONO EDILIZIO CHE DI SEGUITO VIENE RIPORTATA.

D.L. n. 269 del 30. 09. 2003 convertito in Legge n. 326 del 24. 11. 2003

Art. 32 comma 27

27. Fermo restando quanto previsto dagli articoli 32 e 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, le opere abusive **non sono comunque suscettibili di sanatoria, qualora:**

a) siano state eseguite dal proprietario o avente causa condannato con sentenza definitiva, per i delitti di cui agli articoli 416-bis, 648-bis e 648-ter del Codice penale o da terzi per suo conto;

b) non sia possibile effettuare interventi per l'adeguamento antisismico, rispetto alle categorie previste per i comuni secondo quanto indicato dalla Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 20 marzo 2003, n. 3274, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana 8 maggio 2003, n. 105;

c) non sia data la disponibilità di concessione onerosa dell'area di proprietà dello Stato o degli enti pubblici territoriali, con le modalità e condizioni di cui all'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e del presente decreto;

d) siano state realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima della

esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;

e) siano state realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi degli articoli 6 e 7 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora articoli 13 e 14 del decreto legislativo n. 42 del 2004 - n.d.r.);

f) fermo restando quanto previsto dalla legge 21 novembre 2000, n. 353 e indipendentemente dall'approvazione del piano regionale di cui al comma 1 dell'articolo 3 della citata legge n. 353 del 2000, il comune subordina il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria alla verifica che le opere non insistano su aree boscate o su pascolo i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco. Agli effetti dell'esclusione dalla sanatoria è sufficiente l'acquisizione di elementi di prova, desumibili anche dagli atti e dai registri del ministero dell'Interno, che le aree interessate dall'abuso edilizio siano state, nell'ultimo decennio, percorse da uno o più incendi boschivi;

g) siano state realizzate nei porti e nelle aree appartenenti al demanio marittimo, lacuale e fluviale, nonché nei terreni gravati da diritti di uso civico.

• **PARTICELLA N. 370 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**

(COPIA DEGLI ATTI RELATIVI ALL'INDAGINE URBANISTICA RIPORTATI IN ALLEGATO A.4.5)

➤ **particella n. 370 del foglio n. 28 del Comune di Siderno:**

- Copia della pratica edilizia **n. 38/2001** (sportello unico delle attività produttive) relativa alla particella n. 370 del foglio n. 28 del Comune di Siderno, **FABBRICATO A:** *REALIZZAZIONE DI UN CAPANNONE PER ALLEVAMENTO AVICOLO COSTITUTO DA DUE CORPI DI FABBRICA ATTIGUI PIU' SILOS ED IMPIANTO LEVATORE POLLINA QUALE SOSTITUZIONE ED AMPLIAMENTO DELL'IMPIANTO DELL'AZIENDA ESISTENTE IN C.DA OLIVETO.*
- Copia della pratica edilizia **n. 82/2005** (sportello unico delle attività produttive) relativa alla particella n. 370 del foglio n. 28 del Comune di Siderno, **FABBRICATO B:** *COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE IN ACCIAIO PER DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI E FORAGGIO ANIMALE CON UFFICIO, SERVIZIO ARCHIVIO-PIF "OLIO DI OLIVA GERACESE"*

La particella n. 370 consta di due fabbricati denominati FABBRICATO "A" e FABBRICATO "B" adibiti a FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE (categoria catastale D/10) che hanno diversa natura e consistenza e si trovano disposti parallelamente in senso longitudinale all'interno di un piazzale in cemento ad una distanza di ml. 9,00.

In base al rilievo dello stato di fatto, alle planimetrie catastali richieste e agli elaborati tecnici relativi alle pratiche edilizie sopra citate, si riscontrano delle **incongruenze** tra i

manufatti realizzati e le previsioni di progetto presentate. **La posizione dei due fabbricati** (fabbricato A e fabbricato B) **in realtà risulta invertita rispetto agli elaborati tecnici** allegati alle pratiche edilizie presentate, e **vengono meno anche le distanze dal confine di altra proprietà** (particella n. 41 del foglio di mappa n. 28) che avrebbero dovuto quantificarsi in ml. 10, come da N.T.A. del comune di Siderno, *(Art. 16 – ZONA “E2” AGRICOLA COLLINARE - [...]“La distanza minima dei manufatti dai confini di proprietà e dai fabbricati di altra unità aziendale non dovrà essere inferiore rispettivamente a ml. 10 e ml. 20” [...])* invece i due fabbricati sono stati realizzati a ridosso del confine di proprietà.

TITOLI AUTORIZZATIVI:

Per il **FABBRICATO A** è stata presentata la pratica edilizia n. 38/2001, per la **realizzazione di un capannone per allevamento avicolo costituito da due corpi di fabbrica attigui più silos ed impianto levatore pollina quale sostituzione ed ampliamento dell'impianto dell'azienda esistente in c. da Oliveto**. Per la pratica predetta è stata rilasciata la **CONCESSIONE EDILIZIA n. 30/2004, successivamente**, probabilmente perché non si è dato inizio ai lavori, è stato rilasciato il **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 29/2007 in riferimento al quale è stato in seguito rilasciato il CERTIFICATO DI AGIBILITÀ in data 14 aprile 2008**.

Per il **FABBRICATO B** è stata presentata la pratica edilizia n. 82/2005, per la **costruzione di un capannone in acciaio per deposito attrezzi agricoli e foraggio animale con ufficio, servizio archivio - pif “olio di oliva geracese”**. Per la pratica predetta è stato rilasciato il **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 52/2005, in riferimento al quale è stato in seguito rilasciato il CERTIFICATO DI AGIBILITÀ in data 14 aprile 2008**.

IN BASE ALLO STATO DI FATTO RILEVATO E ALLO STUDIO DEGLI ATTI AUTORIZZATIVI PRESENTI PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI SIDERNO RELATIVI ALLA PARTICELLA N. 370 RISULTA CHE I FABBRICATI INSISTENTI SULLA PARTICELLA STESSA SONO CONFORMI SOLO IN PARTE AI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI.

I DUE FABBRICATI DENOMINATI FABBRICATO “A” E FABBRICATO “B” HANNO UNA SUPERFICIE DI INGOMBRO PLANIMETRICO INFERIORE RISPETTO A QUELLA DICHIARATA PER CUI NON SUSSISTONO INGOMBRI NON CONSENTITI, MA I FABBRICATI SONO STATI REALIZZATI IN UNA POSIZIONE DIVERSA RISPETTO AGLI ELABORATI TECNICI DI PROGETTO E LE DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETÀ RISULTANO NON CONGRUENTI CON LE INDICAZIONI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL COMUNE DI SIDERNO.

I FABBRICATI SONO DOTATI DI CERTIFICATI DI AGIBILITÀ RILASCIATI IN DATA 14. 04. 2008 RELATIVI ALLE PRATICHE EDILIZIE PER GLI STESSI PRESENTATE E AGLI ATTI AUTORIZZATIVI RILASCIATI.

Per quanto concerne **LA SANABILITÀ** dell'incongruenza determinata dal mancato rispetto delle distanze dal confine di proprietà nella realizzazione dei fabbricati e dalla modifica della posizione dei fabbricati stessi rispetto alle previsioni di progetto si afferma che non è possibile regolarizzare tale incongruenza, perché bisognerebbe demolire e ricostruire i fabbricati nella posizione prevista in progetto.

I due fabbricati risultano **REGOLARMENTE AUTORIZZATI E DOTATI DI CERTIFICATO DI AGIBILITÀ**, PER CUI L'INCONGRUENZA RELATIVA AL POSIZIONAMENTO DEGLI STESSI NON PRESUPPONE LA NON TRASFERIBILITÀ DEL BENE.

- **PARTICELLA N. 371 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**

(COPIA DEGLI ATTI RELATIVI ALL'INDAGINE URBANISTICA RIPORTATI IN ALLEGATO A.4.6)

- **particella n. 371 del foglio n. 28 del Comune di Siderno:**

- Copia della pratica edilizia n. **6304/2007** relativa alla particella n. 371 del foglio n. 28 del Comune di Siderno: *RISTRUTTURAZIONE ED ADEGUAMENTO DI UN FABBRICATO IN MURATURA AD UN PIANO F.T. DA ADIBIRE AD AGRITURISMO IN LOCALITÀ OLIVETO DI SIDERNO (RC).*

NESSUN ABUSO RISCONTRATO - IN BASE ALLO STATO DI FATTO RILEVATO E ALLO STUDIO DEGLI ATTI AUTORIZZATIVI PRESENTI PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI SIDERNO RELATIVI ALLA PARTICELLA N. 371 RISULTA CHE IL FABBRICATO E'CONFORME AL TITOLO AUTORIZZATIVO RILASCIATO.

- **PARTICELLA N. 329 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**

(COPIA DEGLI ATTI RELATIVI ALL'INDAGINE URBANISTICA RIPORTATI IN ALLEGATO A.4.7)

- **particella n. 329 del foglio n. 28 del Comune di Siderno:**

- Copia della pratica edilizia n. **4359/1997** relativa alla particella n. 329 del foglio n. 28 del Comune di Siderno: *COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO IN C.A. A DUE PIANI F.T. OLTRE PIANO SEMINTERRATO IN LOCALITÀ MARINELLO, DA DESTINARE A CIVILE ABITAZIONE (RESIDENZA RURALE) E A LOCALI ACCESSORI PER ATTIVITÀ AGRICOLA.*

- Copia della pratica edilizia n. **4447/1997** relativa alla particella n. 329 del foglio n. 28 del Comune di Siderno: *VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO DEL PIANO SEMINTERRATO, DA LOCALI ACCESSORI PER USO AGRICOLO, AD IMPIANTO OLEARIO A CICLO CONTINUO, DEL FABBRICATO IN LOCALITA' MARINELLO GIA' ASSENTITO CON CONCESSIONE EDILIZIA N. 4359 DEL 30.01.1997.*
- Copia della pratica edilizia n. **4588/1997** relativa alla particella n. 329 del foglio n. 28 del Comune di Siderno: *COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO IN C.A. AL PIANO SEMINTERRATO PER L'AMPLIAMENTO ED IL COMPLETAMENTO DI UN IMPIANTO OLEARIO IN LOCALITA' MARINELLO.*

Il bene censito alla particella n. 329 del foglio n. 28 consiste in un fabbricato di grandi dimensioni su tre livelli: piano seminterrato (**sub. n. 6 categoria D/1 - opificio**), piano terra (**sub. 4 - da definire - e sub. 5 categoria A/2 – abitazione di tipo civile**) e piano primo (**sub. 5 categoria A/2 – abitazione di tipo civile**), con struttura in cemento armato e tamponature in mattoni forati tradizionali.

NESSUN ABUSO RISCONTRATO - IN BASE ALLO STATO DI FATTO RILEVATO E ALLO STUDIO DEGLI ATTI AUTORIZZATIVI PRESENTI PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI SIDERNO RELATIVI ALLA PARTICELLA N. 329 RISULTA CHE IL FABBRICATO E'CONFORME AI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI, SEBBENE ALCUNE DELLE DISTRIBUZIONI INTERNE RISULTIVO VARIATE, QUESTO TIPO DI INCOGRUENZA NON INFICIA L'EFFICACIA DEL TITOLO AUTORIZZATIVO.

- **PARTICELLA N. 437 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(COPIA DEGLI ATTI RELATIVI ALL'INDAGINE URBANISTICA RIPORTATI IN ALLEGATO A.4.8)

Il fabbricato censito alla particella n. 437 del foglio n. 28 del comune di Siderno risulta essere stato **REALIZZATO IN ASSENZA DI TITOLO AUTORIZZATIVO, IL FABBRICATO QUINDI E' ABUSIVO.**

Per quanto concerne **LA SANABILITA'** dell'abuso determinato dalla realizzazione del fabbricato non autorizzato si afferma che **non sussistono i presupposti per una eventuale richiesta di concessione edilizia in sanatoria**, in quanto l'indice di fabbricabilità (Ifb) previsto per la ZONA OMOGENEA "E2" – AGRICOLA COLLINARE - sulla quale insiste in fabbricato, non prevede la possibilità di realizzazione di ulteriore volumetria.

Inoltre non è possibile fare riferimento al c.d. nuovo condono edilizio ai sensi del D.L. n. 269 del 30. 09. 2003 convertito in Legge n. 326 del 24. 11. 2003, sia in quanto la possibilità di presentazione dell'istanza di condono è scaduta in data 31. 03. 2004 sia perché la volumetria realizzata non rispetta le normative tecniche del settore in materia antisismica.

IL FABBRICATO RISULTA REALIZZATO CON TECNICA COSTRUTTIVA NON CONGRUENTE CON LE NORME TECNICHE DI SETTORE E QUINDI NON REGOLARIZZABILE NE' SOTTO IL PROFILO STRUTTURALE NE' SOTTO IL PROFILO URBANISTICO.

L'INSUSCETTIBILITA' DI SANATORIA IN ASSENZA DI POSSIBILE ADEGUAMENTO ANTISISMICO E' PREVISTA ANCHE DALLA LEGGE SUL NUOVO CONDONO EDILIZIO CHE DI SEGUITO VIENE RIPORTATA.

D.L. n. 269 del 30. 09. 2003 convertito in Legge n. 326 del 24. 11. 2003

Art. 32 comma 27

27. Fermo restando quanto previsto dagli articoli 32 e 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, le opere abusive **non sono comunque suscettibili di sanatoria, qualora:**

a) siano state eseguite dal proprietario o avente causa condannato con sentenza definitiva, per i delitti di cui agli articoli 416-bis, 648-bis e 648-ter del Codice penale o da terzi per suo conto;

b) non sia possibile effettuare interventi per l'adeguamento antisismico, rispetto alle categorie previste per i comuni secondo quanto indicato dalla Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 20 marzo 2003, n. 3274, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana 8 maggio 2003, n. 105;

c) non sia data la disponibilità di concessione onerosa dell'area di proprietà dello Stato o degli enti pubblici territoriali, con le modalità e condizioni di cui all'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e del presente decreto;

d) siano state realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima della esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;

e) siano state realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi degli articoli 6 e 7 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora articoli 13 e 14 del decreto legislativo n. 42 del 2004 - n.d.r.);

f) fermo restando quanto previsto dalla legge 21 novembre 2000, n. 353 e indipendentemente dall'approvazione del piano regionale di cui al comma 1 dell'articolo 3 della citata legge n. 353 del 2000, il comune subordina il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria alla verifica che le opere

non insistano su aree boscate o su pascolo i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco. Agli effetti dell'esclusione dalla sanatoria è sufficiente l'acquisizione di elementi di prova, desumibili anche dagli atti e dai registri del ministero dell'Interno, che le aree interessate dall'abuso edilizio siano state, nell'ultimo decennio, percorse da uno o più incendi boschivi;

g) siano state realizzate nei porti e nelle aree appartenenti al demanio marittimo, lacuale e fluviale, nonché nei terreni gravati da diritti di uso civico.

TERRENI:

- **PARTICELLA N. 13 DEL FOGLIO N. 26 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)
- **NESSUN ABUSO RISCONTRATO**
- **PARTICELLA N. 36 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)
- **NESSUN ABUSO RISCONTRATO**
- **PARTICELLA N. 42 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)
- **NESSUN ABUSO RISCONTRATO**
- **PARTICELLA N. 367 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)
- **NESSUN ABUSO RISCONTRATO**
- **PARTICELLA N. 13 DEL FOGLIO N. 26 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)
- **NESSUN ABUSO RISCONTRATO**
- **PARTICELLA N. 369 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)

Come si evince dal rilievo fotografico effettuato in data 24. 06. 2015 allegato alla presente relazione al punto A. 3. 13, **il terreno censito alla particella n. 369 del foglio n. 28 si trova in posizione antistante la particella n. 370 della stessa ditta, e si presenta come un piazzale che dà l'accesso a quest'ultima particella, libero da ingombri e coltivazioni.**

SULLA PARTICELLA N. 369 DEL FOGLIO N. 28 SI RILEVA LA PRESENZA DI UN **MANUFATTO PRIVO DI TITOLO AUTORIZZATIVO, REALIZZATO IN MODO NON CONFORME ALLA NORMATIVA DI SETTORE**, TRATTASI DI UNA TETTOIA PIUTTOSTO ESTESA (MQ. 260,00 CIRCA) REALIZZATA CON STRUTTURA IN BLOCCHI DI CLS E PROFILATI METALLICI CON COPERTURA IN ETERNIT SU STRUTTURA LIGNEA.

IL MANUFATTO RISULTA NON REGOLARIZZABILE E ASSOLUTAMENTE PRIVO DI QUALSIASI VALORE D'USO. (vedi rilievo fotografico al punto A.3.13 del fascicolo degli allegati)

- **PARTICELLA N. 163 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)
- **NESSUN ABUSO RISCOSTRATO**
- **PARTICELLA N. 165 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)
- **NESSUN ABUSO RISCOSTRATO**
- **PARTICELLA N. 427 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)
- **NESSUN ABUSO RISCOSTRATO**
- **PARTICELLA N. 428 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)
- **NESSUN ABUSO RISCOSTRATO**
- **PARTICELLA N. 429 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)
- **NESSUN ABUSO RISCOSTRATO**

QUESITO f) “evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di certificazione energetica”

L'attestato di certificazione energetica è stato sostituito dal D.Lgs. 63/2013 con l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), tuttavia quanto di seguito esposto vale anche per il nuovo attestato di prestazione energetica.

L'obbligo di produrre l'ACE, ovvero l'APE, interviene nei seguenti casi:

1) Nuova costruzione e immobili sottoposti a ristrutturazioni importanti

L' APE deve essere prodotto a cura del costruttore sia esso committente della costruzione o società di costruzione che opera direttamente e deve essere allegato alla documentazione per l'agibilità;

2) Compravendita

L' APE deve essere prodotto a cura del proprietario/venditore; il Consiglio Nazionale del Notariato, nella sua nota CNN del 7/8/2013, ha chiarito, devono ritenersi ricomprese, nell'obbligo di allegazione dell'APE, tutte le fattispecie contrattuali di trasferimento a titolo oneroso (es. permuta);

3) Atto di trasferimento a titolo gratuito (successione, donazione)

~~L' APE è prodotto a cura del proprietario dell'immobile;~~ eliminato dal D.L. 145 del 23 dicembre 2013

4) **contratto di locazione (o sub-locazione)**

L'APE è prodotto a cura del proprietario/locatore. Si evidenzia che l'obbligo sussiste solo se si è in presenza di una nuova locazione e non di un rinnovo, proroga o reiterazione di un precedente rapporto di locazione. Resta esonerato, quindi, dall'obbligo il proprietario che rinnova un contratto di locazione stipulato prima del 6 giugno 2013. Secondo la Nota del CNN si deve ritenere applicabile in via estensiva la disciplina dettata per la locazione ai seguenti contratti: leasing (avente ad oggetto un edificio comportante consumo energetico), affitto di azienda (qualora il relativo contratto comprenda anche l'affitto di edifici comportanti consumo energetico).

Nei casi di vendita, locazione ecc. il proprietario deve rendere disponibile l'APE al potenziale acquirente o al nuovo locatario all'avvio delle rispettive trattative se ciò avviene anche tramite un agente immobiliare e consegnarlo alla fine delle medesime (es. rogito); in caso di vendita o locazione prima della sua costruzione/ultimazione il venditore (ma dovrebbe intendersi anche il costruttore) o locatore fornisce evidenza della futura prestazione energetica dell'edificio e produrrà l'APE entro 15 giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità (allegato anche alla richiesta del certificato di agibilità). Nei contratti di vendita o nei nuovi contratti di locazione dovrà inoltre essere inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore dia atto di aver ricevuto le informazioni e l'attestazione della prestazione energetica dell'edificio (APE).

La certificazione energetica si applica a tutte le categorie di edifici di cui all'articolo 3, del Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, ossia:

1. Edifici adibiti a residenza e assimilabili:

- abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena, caserme;
- abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili;
- edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari;

2. Edifici adibiti a uffici e assimilabili: pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite anche ad attività industriali o artigianali, purché siano da tali costruzioni scorporabili agli effetti dell'isolamento termico;

3. Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili ivi compresi quelli adibiti a ricovero o cura di minori o anziani nonché le strutture protette per l'assistenza ed il recupero dei tossico-dipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici;

4. Edifici adibiti ad attività ricreative o di culto e assimilabili:

- quali cinema e teatri, sale di riunioni per congressi;
 - quali mostre, musei e biblioteche, luoghi di culto;
 - quali bar, ristoranti, sale da ballo;
- 5. Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili:** quali negozi, magazzini di vendita all'ingrosso o al minuto, supermercati, esposizioni;
- 6. Edifici adibiti ad attività sportive:**
- piscine, saune e assimilabili;
 - palestre e assimilabili;
 - servizi di supporto alle attività sportive;
- 7. Edifici adibiti ad attività scolastiche** a tutti i livelli e assimilabili;
- 8. Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili.**

L'APE non deve essere prodotto per:

- 1. edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzano reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;**
- 2. edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione;**
- 3. fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati** (eccetto le porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione energetica);
- 4. edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi** (eccetto le porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione energetica);
- 5. edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose.**
- 6. gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42** (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n.137) e quelli individuati come tali negli strumenti urbanistici, se il rispetto delle prescrizioni implica un'alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici.

7. In caso di edifici o porzioni di edificio in corso di costruzione o non ancora ultimati deve intendersi escluso l'obbligo di certificazione energetica. Infatti, ai fini dell'applicazione della normativa sulla certificazione energetica degli edifici, la definizione di edificio è direttamente contenuta nel decreto 192/2005, all'art. 2, ove «edificio» viene definito il complesso delle strutture esterne delimitanti uno spazio volumetrico definito, unitamente alle strutture interne che ripartiscono tale volume e i relativi impianti e dispositivi tecnologici. In particolare, il riferimento a questi ultimi ed il riferimento letterale, contenuto nell'art. 6, comma 1, al momento del sorgere dell'obbligo di dotazione dell'attestato di certificazione energetica, coincidente con la fine dei lavori di costruzione, escludono che possa parlarsi di «edificio» qualora lo stesso non sia stato ancora terminato.

VENGONO DI SEGUITO RIPORTATE LE PARTICELLE RELATIVE AI FABBRICATI OGGETTO DELLA PROCEDURA, CON INDICAZIONE DELLA NECESSITA' DI REDAZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DISTINTA PER OGNI SUBALTERNO COMPONENTE LA PARTICELLA.

FABBRICATI:

- **PARTICELLA N. 1713 DEL FOGLIO N. 31 DEL COMUNE DI SIDERNO**

Catasto: **Fabbricati** Comune: **SIDERNO** Codice: **1725**

- Foglio: **31** Particella: **1713** Subalterno: **5**
Categoria C/2 - Classe 1 - Consistenza 240,00 mq – rendita € 421,43

C/2 Magazzini e locali di deposito: NO REDAZIONE A.P.E.

- Foglio: **31** Particella: **1713** Subalterno: **6**
Categoria C/1 - Classe 6 - Consistenza 213,00 mq – rendita € 3.432,17

C/1 Negozi e botteghe : SOGGETTO A REDAZIONE A.P.E.

- Foglio: **31** Particella: **1713** Subalterno: **7**
Categoria C/1 - Classe 6 - Consistenza 151,00 mq – rendita € 2.433,13

C/1 Negozi e botteghe : SOGGETTO A REDAZIONE A.P.E.

- Foglio: **31** Particella: **1713** Subalterno: **11**
Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 35,00 mq – rendita € 68,69

C/6 Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse: NO REDAZIONE A.P.E.

- **PARTICELLA N. 333 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**

Catasto: **Fabbricati** Comune: **SIDERNO** Codice: **I725**

Foglio: **28** Particella: **333** Subalterno: **2**

Categoria D/10 - Classe - - Consistenza - - rendita € 3.188,00

**D/10 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole:
NO REDAZIONE A.P.E.**

(Sono inoltre esclusi:

i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili)

- **PARTICELLA N. 37 (ora n.313) DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**

Catasto: **Fabbricati** Comune: **SIDERNO** Codice: **I725**

- Foglio: **28** Particella: **313** Subalterno: **3**

Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza 6,5 VANI – rendita € 386,05

A/3 Abitazione di tipo economico: SOGGETTO A REDAZIONE A.P.E.

- Foglio: **28** Particella: **313** Subalterno: **4**

Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 4,5 VANI – rendita € 227,76

A/3 Abitazione di tipo economico: SOGGETTO A REDAZIONE A.P.E.

- Foglio: **28** Particella: **313** Subalterno: **5**

Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 4,5 VANI – rendita € 227,76

A/3 Abitazione di tipo economico: SOGGETTO A REDAZIONE A.P.E.

- Foglio: **28** Particella: **313** Subalterno: **6**

Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 4,5 VANI – rendita € 227,76

A/3 Abitazione di tipo economico: SOGGETTO A REDAZIONE A.P.E.

- Foglio: **28** Particella: **313** Subalterno: **7**

Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 4,5 VANI – rendita € 227,76

A/3 Abitazione di tipo economico: SOGGETTO A REDAZIONE A.P.E.

- **PARTICELLA N. 320 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**

Catasto: **Fabbricati** Comune: **SIDERNO** Codice: **I725**

- Foglio: **28** Particella: **320** Subalterno: **4**

Categoria C/3 - Classe 2 - Consistenza mq182,00 – rendita € 554,57

C/3 Laboratori e locali di deposito: NO REDAZIONE A.P.E.

- Foglio: **28** Particella: **320** Subalterno: **5**

Categoria A/2 - Classe 3 - Consistenza 6 vani – rendita € 495,80

A/2 Abitazione di tipo civile: SOGGETTO A REDAZIONE A.P.E.

- Foglio: **28** Particella: **320** Subalterno: **6**

Categoria A/2 - Classe 3 - Consistenza 6 vani – rendita € 495,80

A/2 Abitazione di tipo civile: SOGGETTO A REDAZIONE A.P.E.

- Foglio: **28** Particella: **320** Subalterno: **7**

- Unità in corso di costruzione: NO REDAZIONE A.P.E.

- Foglio: **28** Particella: **320** Subalterno: **8**

- Unità in corso di costruzione: NO REDAZIONE A.P.E.

- Foglio: **28** Particella: **320** Subalterno: **9**

- Unità in corso di costruzione: NO REDAZIONE A.P.E.

- Foglio: **28** Particella: **320** Subalterno: **10**

- Unità in corso di costruzione: NO REDAZIONE A.P.E.

- Foglio: **28** Particella: **320** Subalterno: **11**

- Unità in corso di costruzione: NO REDAZIONE A.P.E.

- Foglio: **28** Particella: **320** Subalterno: **12**

- Unità in corso di costruzione: NO REDAZIONE A.P.E.

- Foglio: **28** Particella: **320** Subalterno: **13**

- Unità in corso di costruzione: NO REDAZIONE A.P.E.

- **PARTICELLA N. 370 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**

Catasto: **Fabbricati** Comune: **SIDERNO** Codice: **I725**

Foglio: **28** Particella: **370**

Categoria D/10 - Classe -- Consistenza -- rendita € 6.818,00

**D/10 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole:
NO REDAZIONE A.P.E.**

(Sono inoltre esclusi:

i fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili)

- **PARTICELLA N. 371 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**

Catasto: **Fabbricati** Comune: **SIDERNO** Codice: **I725**

Foglio: **28** Particella: **371**

Categoria D/10 - Classe - - Consistenza - - rendita € 1.558,00

**D/10 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole:
SOGGETTO A REDAZIONE A.P.E.**

(Edifici adibiti ad attività ricreative o di culto e assimilabili: quali bar, ristoranti, sale da ballo.)

- **PARTICELLA N. 329 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**

Catasto: **Fabbricati** Comune: **SIDERNO** Codice: **I725**

Foglio: **28** Particella: **329** Subalterno: **4**

- **Unità in corso di costruzione: NO REDAZIONE A.P.E.**

Foglio: **28** Particella: **329** Subalterno: **5**

Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 10,5 vani – rendita € 732,08

A/2 Abitazione di tipo civile: SOGGETTO A REDAZIONE A.P.E.

Foglio: **28** Particella: **329** Subalterno: **6**

Categoria D/1 - Classe - - Consistenza - - rendita € 2.396,36

D/1 Opifici: SOGGETTO A REDAZIONE A.P.E.

- **PARTICELLA N. 437 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**

Catasto: **Fabbricati** Comune: **SIDERNO** Codice: **I725**

Foglio: **28** Particella: **437** Subalterno: **1**

Categoria A/4 - Classe 2 - Consistenza 3,5 vani – rendita € 110,26

A/4 Abitazione di tipo popolare: SOGGETTO A REDAZIONE A.P.E.

LE PARTICELLE SOTTO ELENcate – TRATTANDOSI DI TERRENI - NON SONO SOGGETTE A
REDAZIONE A.P.E.

- **Foglio n. 26, particella n. 13;**
- **Foglio n. 28, particella n. 36;**
- **Foglio n. 28, particella n. 42;**
- **Foglio n. 28, particella n. 367;**
- **Foglio n. 28, particella n. 369;**
- **Foglio n. 28, particella n. 163;**
- **Foglio n. 28, particella n. 165;**

- Foglio n. 28, particella n. 427;
- Foglio n. 28, particella n. 428;
- Foglio n. 28, particella n. 429.

QUESITO g) “precisi se gli immobili pignorati sono liberi o meno da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù o altro; in caso affermativo, chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione”

VEDI RISPOSTA AL QUESITO d)

QUESITO h) “indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale”

NON SONO STATI RICONTRATI VINCOLI STORICI, ARTISTICI O ALBERGHIERI, FINITURE DI PARTICOLARE PREGIO O DI CARATTERE ORNAMENTALE RIGUARDO I BENI OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA.

QUESITO i) “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”

La sottoscritta C.T.U., **con istanza di accesso agli atti prot. n. 46174 del 16.07.2015**, ha effettuato una ricerca presso **gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate – sede di Locri -** al fine di estrarre copia di tutta la documentazione presente negli archivi relativa ai beni oggetto della presente procedura (contratti registrati in data antecedente al pignoramento).

Sono stati rilevati due vincoli relativi alla particella n. 1713 del foglio di mappa n. 31 del comune di Siderno, oggetto della presente procedura:

- **dichiarazione di vincolo per l'uso del porticato del 11. 06. 2002;**
- **dichiarazione di vincolo di destinazione d'uso del sottotetto del 05. 04 2005.**

La documentazione acquisita presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate relativa alla particella n. 1713 del foglio di mappa n. 31 viene riportata all'ALLEGATO 7 - INDAGINE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE: VINCOLI GRAVANTI SULLA PARTICELLA N. 1713, FOGLIO N. 31.

- **PARTICELLA N. 1713 DEL FOGLIO N. 31 DEL COMUNE DI SIDERNO**

Dichiarazione di vincolo per l'uso del porticato del 11. 06. 2002:

la dichiarazione resa in data 11. 06. 2002 dal Sig. kkkkkkkkkkkk fa riferimento alla prima pratica edilizia presentata per la realizzazione del fabbricato sito in via dei colli, pratica edilizia n. 5061. Tale dichiarazione, in relazione all'articolo n. 10 – comma n. 21 delle N.T.A. del Comune di Siderno **vincola il portico antistante il fabbricato, al piano terra, ad uso pubblico e in virtù di tale vincolo ne impedisce la chiusura.**

N.T.A. del Comune di Siderno - Art. 10 - comma n. 21: Volume di un fabbricato (mc)

Per i porticati o porzioni di essi, i sottotetti e i volumi tecnici, deve essere registrato e trascritto, prima del rilascio della concessione, **regolare vincolo che impedisca qualsiasi genere di chiusura o differente uso degli stessi.** Nel caso dei sottotetti, in particolare, devono essere specificate, mediante elaborato da allegare all'atto di vincolo, le destinazioni dei singoli locali, l'unità immobiliare sottostante cui ogni locale è accessorio, o la individuazione come bene comune non suddivisibile.

Dichiarazione di vincolo di destinazione d'uso del sottotetto del 05. 04 2005:

la dichiarazione resa in data 05. 04. 2005 dal Sig. kkkkkkkkkkkkkkkk fa riferimento alla pratica edilizia presentata per la realizzazione del fabbricato sito in via dei colli, pratica edilizia n. 5721. Tale dichiarazione, in relazione all'articolo n. 10 - comma n. 21 delle N.T.A. del Comune di Siderno **vincola il sottotetto, al piano secondo, al mantenimento della destinazione d'uso (sottotetto non abitabile locale di sgombero a disposizione dei locali sottostanti destinati ad uso commerciale) - di progetto e al rispetto delle previsioni del progetto stesso.**

N.T.A. del Comune di Siderno - Art. 10 - comma n. 21: Volume di un fabbricato (mc)

Per i porticati o porzioni di essi, i sottotetti e i volumi tecnici, deve essere registrato e trascritto, prima del rilascio della concessione, **regolare vincolo che impedisca qualsiasi genere di chiusura o differente uso degli stessi.** Nel caso dei sottotetti, in particolare, devono essere specificate, mediante elaborato da allegare all'atto di vincolo, le destinazioni dei singoli locali, l'unità

immobiliare sottostante cui ogni locale è accessorio, o la individuazione come bene comune non suddivisibile.

QUESITO j) “dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente”

NON SI RISCOVTRANO, PER I BENI OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

QUESITO k) “determini il valore commerciale degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo valore), avuto riguardo agli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo 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 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)”

Il valore commerciale degli immobili verrà determinato applicando la norma UNI 10750/2005 come modificata dalla norma UNI EN 15733/2011 facendo riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

PARTICELLA N. 1713 DEL FOGLIO N. 31 DEL COMUNE DI SIDERNO

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

Gruppo T (Unità immobiliari a destinazione terziaria)

T/1 _ Negozi e locali assimilabili.

T/2 _ Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali.

T/3 _ Fabbricati e locali per esercizi sportivi.

T/4 _ Pensioni.

T/5 _ Autosilos, autorimesse e parcheggi a raso di tipo pubblico.

T/6 _ Stalle, scuderie e simili.

T/7 _ Uffici, studi e laboratori professionali.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Gruppo T (Unità immobiliari a destinazione terziaria)

Superficie commerciale

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

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

Superficie delle pertinenze accessorie

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

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

Locali accessori

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

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

La superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata come segue:

- al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale;
- al 25% qualora non comunicanti;
- La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 10%, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

ASTALEGALE.NET

PARTICELLA N. 1713 DEL FOGLIO N. 31 DEL COMUNE DI SIDERNO

Catasto: **Fabbricati** Comune: **SIDERNO** Codice: **I725**

Foglio: **31** Particella: **1713** Subalterno: **5**

Categoria C/2 - Classe 1 - Consistenza 240,00 mq – rendita € 421,43

Foglio: **31** Particella: **1713** Subalterno: **6**

Categoria C/1 - Classe 6 - Consistenza 213,00 mq – rendita € 3.432,17

Foglio: **31** Particella: **1713** Subalterno: **7**

Categoria C/1 - Classe 6 - Consistenza 151,00 mq – rendita € 2.433,13

Foglio: **31** Particella: **1713** Subalterno: **11**

Categoria C/6 - Classe 1 - Consistenza 35,00 mq – rendita € 68,69

Elenco Intestati

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE E CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

PER LA DESCRIZIONE COMPLETA DELL'IMMOBILE VEDI PAG. 24.

TRIBUNALE DI LOCRI – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI - Proc. Civile 83/2013 R.G.

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Pag. 128 di 213

- **IL PIANO INTERRATO:**

ha una **superficie utile di mq. 240,00** (corrispondente con la superficie dichiarata in visura catastale) **ed un'altezza di ml. 2,80** ed è adibito a **deposito** per la conservazione degli alimenti a **servizio dell'attività commerciale posta al piano terra** dello stesso fabbricato.

LOCALE ACCESSORIO COMUNICANTE CON IL LOCALE PRINCIPALE:

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 143,70 (50% della superficie lorda di mq. 287,40).

- **IL PIANO TERRA:**

Ambiente principale adibito a locale commerciale di prodotti alimentari, ha una superficie utile di mq. 222,90 (metratura dichiarata in visura catastale mq. 213,00).

- **LOCALE PRINCIPALE: SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 293,70 (superficie lorda)**
- **CORTE DEL FABBRICATO** dotata di ingresso carrabile dalla via Reggio, la corte ha una **superficie utile di mq. 78,00.**

AREA DI PERTINENZA ESCLUSIVA DEL LOCALE PRINCIPALE (T/1):

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 18,78 (20% della superficie lorda di mq. 93,93).

- **PORTICO della superficie di mq. 111,40.**

AREA DI PERTINENZA ESCLUSIVA DEL LOCALE PRINCIPALE (T/1)::

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 22,28 (20% della superficie lorda di mq. 111,40).

- **IL PIANO PRIMO:**

La parte coperta adibita a locale commerciale ha una superficie utile di mq. 151,00 e altezza di ml. 2,86. Parte del piano primo è adibita a **terrazzo per una superficie utile di mq. 168,70.**

- **LOCALE PRINCIPALE: SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 182,20 (superficie lorda).**
- **TERRAZZA:**

AREA DI PERTINENZA ESCLUSIVA DEL LOCALE PRINCIPALE (T/1):

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 33,90 (20% della superficie lorda di mq. 169,50).

- **IL PIANO SECONDO (MANSARDA):**

Unità immobiliare in corso di costruzione dichiarato in pratica edilizia come locale deposito a servizio dell'attività principale sita al piano terra, con vincolo di destinazione d'uso. L'ambiente ha una **superficie utile prevista di mq. 289,80 circa** ed una **superficie da adibire a terrazzo prevista di mq. 49,40 circa.**

- **DEPOSITO IN CORSO DI COSTRUZIONE:**

LOCALE ACCESSORIO NON COMUNICANTE CON IL LOCALE PRINCIPALE:

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 100,58 [percentuale utilizzata per il calcolo della superficie commerciale dovuta allo stato dell'unità immobiliare (in corso di costruzione) : 30% della superficie lorda di mq. 335,28.]

- **TERRAZZA:**

AREA DI PERTINENZA ESCLUSIVA DEL LOCALE ACCESSORIO (T/2):

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 5,61 [percentuale utilizzata per il calcolo della superficie commerciale dovuta allo stato dell'unità immobiliare (in corso di costruzione) : 10% della superficie lorda di mq. 56,10.]

Si segnala, inoltre, che all'interno dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni della particella n. 1713 del foglio di mappa n. 31 non trova riscontro il subalterno n. 11 che invece risulta in visura come vano di mq. 35,00 al piano terra, categoria C/6, via Carlo Pisacane 15. Il subalterno, in fase di sopralluogo, non è stato identificato.

VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:

ESTRATTO DELLA BANCA DATI O. M. I.

(Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio)

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 2

Provincia: **REGGIO CALABRIA**

Comune: **SIDERNO**

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

Codice di zona: **B1**

Microzona catastale n.: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Commerciale**

VALORE DI MERCATO NEGOZI:

MIN: €/MQ 950,00

MAX: €/MQ 1.400,00

VALORE DI LOCAZIONE:

MIN: €/MQ X MESE: 6,3

MAX: €/MQ X MESE: 9,3

TENUTO CONTO DELLA POSIZIONE CENTRALE DEL FABBRICATO ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO DEL COMUNE DI SIDERNO, DELLE CONDIZIONI CONSERVATIVE DELLO STESSO, DELLA CORRISPONDENZA AI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI, DEGLI AFFACCI, DEL PIANO E DELLE FINITURE DEL FABBRICATO STESSO, SI EFFETTUA LA SEGUENTE VALUTAZIONE IN RIFERIMENTO ALLA DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO.

TRIBUNALE DI LOCRI – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI - Proc. Civile 83/2013 R.G.

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Pag. 130 di 213

- PIANO TERRA CON DEPOSITO AL PIANO INTERRATO E PERTINENZE: VALORE €/MQ APPLICATO: €/MQ 1.400,00
- PIANO PRIMO CON PERTINENZE: VALORE €/MQ APPLICATO: €/MQ 1.250,00
- PIANO SECONDO CON PERTINENZE: VALORE €/MQ APPLICATO: €/MQ 1.250,00

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

- PIANO INTERRATO: DEPOSITO - LOCALE ACCESSORIO COMUNICANTE CON IL LOCALE PRINCIPALE:
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 143,70 (50% della superficie lorda di mq. 287,40).
- PIANO TERRA: LOCALE PRINCIPALE:
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 293,70 (superficie lorda)
 - CORTE DEL FABBRICATO: AREA DI PERTINENZA ESCLUSIVA DEL LOCALE PRINCIPALE (T/1):
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 18,78 (20% della superficie lorda di mq. 93,93).
 - PORTICO: AREA DI PERTINENZA ESCLUSIVA DEL LOCALE PRINCIPALE (T/1)::
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 22,28 (20% della superficie lorda di mq. 111,40).

TOTALE MQ 478,46
- PIANO PRIMO:
LOCALE PRINCIPALE:
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 182,20 (superficie lorda).
 - TERRAZZA:
AREA DI PERTINENZA ESCLUSIVA DEL LOCALE ACCESSORIO (T/1):
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 33,90 (20% della superficie lorda di mq. 169,50).

TOTALE MQ 216,10
- PIANO SECONDO:
 - DEPOSITO IN CORSO DI COSTRUZIONE:
LOCALE ACCESSORIO NON COMUNICANTE CON IL LOCALE PRINCIPALE:
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 100,58 [percentuale utilizzata per il calcolo della superficie commerciale dovuta allo stato dell'unità immobiliare (in corso di costruzione) : 30% della superficie lorda di mq. 335,28.]
 - TERRAZZA:
AREA DI PERTINENZA ESCLUSIVA DEL LOCALE ACCESSORIO (T/2):
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 5,61 [percentuale utilizzata per il calcolo della superficie commerciale dovuta allo stato dell'unità immobiliare (in corso di costruzione) : 10% della superficie lorda di mq. 56,10.]

TOTALE MQ 106,19

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA: (MQ 143,70 + MQ 293,70 + MQ 18,78 + MQ 22,28) + (MQ 182,20 + MQ 33,90) + (MQ 100,58 + MQ 5,61) = MQ 800,75

(SUPERFICIE COMMERCIALE) MQ 478,46 X (VALORE DI RIFERIMENTO) €/MQ 1.400,00 =
€ 669.844,00

(SUPERFICIE COMMERCIALE) MQ 216,10 X (VALORE DI RIFERIMENTO) €/MQ 1.250,00 =
€ 270.125,00

(SUPERFICIE COMMERCIALE) MQ 106,19 X (VALORE DI RIFERIMENTO) €/MQ 1.250,00 =
€ 132.737,50

**IL FABBRICATO CENSITO ALLA PARTICELLA N. 1713 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 31 DEL
COMUNE DI SIDERNO HA UN VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO DI € 1.072.706,50
(diconsi euro unmilionesettanduemilasettecentosei/50)**

SUDDIVISIONE IN LOTTI:

Si precisa che il fabbricato, essendo composto da più piani, di cui il primo ed il secondo serviti da scala esterna, ai fini della vendita, può essere diviso in lotti.

LOTTO 1) PIANO INTERRATO + PIANO TERRA (sub 5 e sub 6)

- PIANO INTERRATO: DEPOSITO - LOCALE ACCESSORIO COMUNICANTE CON IL LOCALE PRINCIPALE:

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 143,70 (50% della superficie lorda di mq. 287,40).

- PIANO TERRA: LOCALE PRINCIPALE:

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 293,70 (superficie lorda)

- CORTE DEL FABBRICATO: AREA DI PERTINENZA ESCLUSIVA DEL LOCALE PRINCIPALE (T/1):

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 18,78 (20% della superficie lorda di mq. 93,93).

- PORTICO: AREA DI PERTINENZA ESCLUSIVA:

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 22,28 (20% della superficie lorda di mq. 111,40).

SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 1) MQ 143,70 + MQ 293,70 + MQ 18,78 + MQ 22,28 = MQ 478,46

(SUPERFICIE COMMERCIALE) MQ 478,46 X (VALORE DI RIFERIMENTO) €/MQ 1.400,00 =
€ 669.844,00

**IL LOTTO 1) DEL FABBRICATO CENSITO ALLA PARTICELLA N. 1713 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 31
DEL COMUNE DI SIDERNO HA UN VALORE COMMERCIALE DI € 669.844,00
(diconsi euro seicentosessantannovemilaottocentoquarantaquattro/00)**

LOTTO 2) PIANO PRIMO (sub 7)

LOCALE PRINCIPALE:

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 182,20 (superficie lorda).

- TERRAZZA:

AREA DI PERTINENZA ESCLUSIVA DEL LOCALE ACCESSORIO (T/1):

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 33,90 (20% della superficie lorda di mq. 169,50).

SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 2) MQ 182,20 + MQ 33,90 = MQ 216,10

(SUPERFICIE COMMERCIALE) MQ 216,10 X (VALORE DI RIFERIMENTO) €/MQ 1.250,00 =

€ 270.125,00

**IL LOTTO 2) DEL FABBRICATO CENSITO ALLA PARTICELLA N. 1713 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 31
DEL COMUNE DI SIDERNO HA UN VALORE COMMERCIALE DI € 270.125,00
(diconsi euro duecentosettantamila duecentoventicinque/00)**

LOTTO 3) PIANO SECONDO (unità in corso di costruzione)

- DEPOSITO IN CORSO DI COSTRUZIONE:

LOCALE ACCESSORIO NON COMUNICANTE CON IL LOCALE PRINCIPALE:

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 100,58 [percentuale utilizzata per il calcolo della superficie commerciale dovuta allo stato dell'unità immobiliare (in corso di costruzione) : 30% della superficie lorda di mq. 335,28.]

- TERRAZZA:

AREA DI PERTINENZA ESCLUSIVA DEL LOCALE ACCESSORIO (T/2):

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 5,61 [percentuale utilizzata per il calcolo della superficie commerciale dovuta allo stato dell'unità immobiliare (in corso di costruzione) : 10% della superficie lorda di mq. 56,10.]

SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 3) MQ 100,58 + MQ 5,61 = MQ 106,19

(SUPERFICIE COMMERCIALE) MQ 106,19 X (VALORE DI RIFERIMENTO) €/MQ 1.250,00 =

**IL LOTTO 3) DEL FABBRICATO CENSITO ALLA PARTICELLA N. 1713 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 31
DEL COMUNE DI SIDERNO HA UN VALORE COMMERCIALE DI € 132.737,50
(diconsi euro centotrentaduemilasettecentotrentasette/50)**

PARTICELLA N. 333 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO

Catasto: **Fabbricati** Comune: **SIDERNO** Codice: **I725**

Foglio: **28** Particella: **333** Subalterno: **2**

Categoria D/10 - Classe - - Consistenza - - rendita € 3.188,00

Elenco Intestati

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

PER LA DESCRIZIONE COMPLETA DELL'IMMOBILE VEDI PAG. 27.

Il bene consiste in un terreno, in zona agricola ("E2" – AGRICOLA COLLINARE -) del Comune di Siderno, sul quale insistono diversi fabbricati censiti come subalterni della particella n. 333 come di seguito specificato:

- **Particella n. 333 del foglio n. 28 sub. 2/A, 2/B, 2/C, 2/D, 2/E, 2/F, 2/G, 2/H**

I fabbricati censiti ai diversi subalterni della particella n.333 hanno diversa natura e consistenza e sono censiti in **categoria D/10: fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole.**

Come già esposto nella risposta al **QUESITO C** riguardo la corrispondenza dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, si riscontra che **l'unico fabbricato per il quale sia presente una pratica edilizia è quello corrispondente al Sub. 2/A** (pratica di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 edilizia n. 1185/2010 per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n. 974/2010 per la *REALIZZAZIONE DI UN CAPANNONE AGRICOLO, A SEMPLICE ELEVAZIONE, DESTINATO A STALLA BOVINI E DEPOSITO, DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA CONDONABILE DI MQ 342,00*)

Dall' analisi dei titoli autorizzativi risulta che la parte di fabbricato soggetta a condono è conforme al titolo autorizzativo rilasciato ma esiste una difformità che consiste nella

copertura del piazzale. Nella pratica di condono edilizio, infatti, è stato dichiarato un piazzale scoperto, in realtà il piazzale è stato coperto con una struttura in metallo, per cui è stata realizzata ulteriore cubatura non autorizzata con concessione edilizia in sanatoria n. 974/2010.

Il fabbricato, composto da due corpi di fabbrica, risulta attualmente inutilizzato anche se in discrete condizioni conservative.

- Il primo corpo di fabbrica ha una superficie coperta di mq. 378, 92 compresi i due locali a servizio dei recinti, ed un'altezza media di ml. 3,71.
- Il secondo corpo di fabbrica ha una superficie di mq. 760,00, ed un'altezza media di ml. 4,80, per una superficie coperta complessiva di mq. 1.138,92.

SI PROCEDERÀ ALLA STIMA DEL SUBALTERNO 2/A DETERMINANDO IL VALORE COMMERCIALE DEL BENE.

I FABBRICATI CORRISPONDENTI AI SUBALTERNI 2/B, 2/C, 2/D, 2/E, 2/F, 2/G, 2/H SONO PRIVI DI TITOLO AUTORIZZATIVO E RISULTANO NON SANABILI, PER CUI SI PROCEDERÀ ALLA STIMA DEI PREDETTI FABBRICATI COME DA DISPOSIZIONE RIPORTATA AL QUESITO e) DELL'ORDINANZA DI NOMINA DEL C.T.U.:

"[...] 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 tal fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione)."

- SUBALTERNO 2/A

Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene adottato il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo Z.

Gruppo Z (Unità immobiliari a destinazione terziaria produttiva e diversa)

Z/1 _ Unità immobiliari per funzioni produttive.

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

Z/3 _ Unità immobiliari per funzioni terziario_commerciali.

Z/4 _ Unità immobiliari per funzioni terziario_direzionali.

Z/5 _ Unità immobiliari per funzioni ricettive.

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

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

Z/8 _ Posti barca compresi in porti turistici.

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

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

CRITERI DI VALUTAZIONE

Gruppo Z (Unità immobiliari a destinazione terziaria produttiva e diversa)

Superficie commerciale

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

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

Superficie delle pertinenze accessorie

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

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

Locali accessori

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

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

La superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata come segue:

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

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

• CORPO DI FABBRICA N.1 – STALLA PER BOVINI -

LOCALE PRINCIPALE: SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 378,92 (superficie lorda)

• CORPO DI FABBRICA N.2 - PIAZZALE COPERTO – RECINTO -

AREA DI PERTINENZA ESCLUSIVA DEL LOCALE PRINCIPALE:

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 76,00 (10% della superficie lorda di mq. 760,00)

VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:

ESTRATTO DELLA BANCA DATI O. M. I.

(Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio)

Provincia: **REGGIO CALABRIA**

Comune: **SIDERNO**

Fascia/zona: **Extraurbana/FRAZIONI DONISI, MIRTO, GONIA, GRAPPIDARO E TERRITORIO URBANIZZATO CIRCOSTANTE IN ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE E COLLINARE**

TRIBUNALE DI LOCRI – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI - Proc. Civile 83/2013 R.G.

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Pag. 136 di 213

Codice di zona: **R1**
Microzona catastale n.: **0**
Tipologia prevalente: **Non presente**
Destinazione: **Produttiva**

VALORE DI MERCATO CAPANNONI TIPICI

MIN: €/MQ 385,00
MAX: €/MQ 550,00

VALORE DI LOCAZIONE:

MIN: €/MQ X MESE: 2,00
MAX: €/MQ X MESE: 3,00

TENUTO CONTO DELLA POSIZIONE DEL FABBRICATO ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO DEL COMUNE DI SIDERNO, DELLE CONDIZIONI CONSERVATIVE DELLO STESSO, DELLA CORRISPONDENZA AI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI, SI EFFETTUA LA SEGUENTE VALUTAZIONE IN RIFERIMENTO ALLA DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO.

STALLA PER BOVINI E PERTINENZE: VALORE €/MQ APPLICATO: €/MQ 450,00

- STALLA PER BOVINI – LOCALE PRINCIPALE: SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 378,92
- PIAZZALE COPERTO - AREA DI PERTINENZA ESCLUSIVA:
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 76,00 (10% della superficie lorda di mq. 760,00).

SUPERFICIE COMMERCIALE: MQ 378,92 + MQ 76,00 = MQ 454,92

(SUPERFICIE COMMERCIALE) MQ 454,92 X (VALORE DI RIFERIMENTO) €/MQ 450,00 =

€ 204.714,00

IL SUBALTERNO 2/A DELLA PARTICELLA N. 333 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO HA UN VALORE COMMERCIALE DI € 204.714,00
(diconsi euro duecentoquattromilasettecentoquattordici/00)

- SUBALTERNI 2/B, 2/C, 2/D, 2/E, 2/F, 2/G, 2/H

"[...] 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 tal fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione)."

- SUBALTERNO 2/D

L'unico fabbricato insistente sulla particella n. 333 che può possedere un valore economico d'uso fino alla demolizione è il capannone censito al subalterno 2/D. Tale fabbricato versa in buone condizioni conservative e può essere utilizzato per una eventuale attività agricola fino alla demolizione.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

CAPANNONE: SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 757,00 (superficie lorda)

VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:

ESTRATTO DELLA BANCA DATI O. M. I.

(Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio)

Provincia: **REGGIO CALABRIA**

Comune: **SIDERNO**

Fascia/zona: **Extraurbana/FRAZIONI DONISI, MIRTO, GONIA, GRAPPIDARO E TERRITORIO URBANIZZATO CIRCOSTANTE IN ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE E COLLINARE**

Codice di zona: **R1**

Microzona catastale n.: **0**

Tipologia prevalente: **Non presente**

Destinazione: **Produttiva**

VALORE DI MERCATO CAPANNONI TIPICI

MIN: €/MQ 385,00

MAX: €/MQ 550,00

VALORE DI LOCAZIONE:

MIN: €/MQ X MESE: 2,00

MAX: €/MQ X MESE: 3,00

TENUTO CONTO DELLA POSIZIONE DEL FABBRICATO ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO DEL COMUNE DI SIDERNO, DELLE CONDIZIONI CONSERVATIVE DELLO STESSO, DELLA CORRISPONDENZA AI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI, SI EFFETTUA LA SEGUENTE VALUTAZIONE IN RIFERIMENTO ALLA DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO.

VALORE DI LOCAZIONE €/MQ APPLICATO: €/MQ 1,50

(SUPERFICIE COMMERCIALE) MQ 757,00 X (VALORE DI LOCAZIONE) €/MQ 1,50 = € 1.135,50

VALORE ECONOMICO D'USO: € 1.135,50 X 60 MESI = € 68.130,00

**IL SUBALTERNO 2/D DELLA PARTICELLA N. 333 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI
SIDERNO HA UN VALORE ECONOMICO D'USO DI € 68.130,00
(diconsi euro sessantottomilacentotrenta/00)**

I fabbricati censiti ai subalterni 2/B, 2/C, 2/E, 2/F, 2/G, risultano essere stati realizzati in assenza di titolo autorizzativo, quindi abusivamente, tali manufatti non possono essere soggetti a sanatoria perché costruiti con tecniche e materiali non compatibili con le vigenti normative tecniche di settore, sia sotto il profilo urbanistico che sotto il profilo strutturale.

I fabbricati predetti, inoltre, non possiedono valore economico d'uso perché le condizioni di conservazione degli stessi non sono compatibili con un eventuale utilizzo. Per i motivi sopra esposti, come indicato al **quesito e)** dell'ordinanza di nomina della sottoscritta C.T.U., **si procederà alla valutazione del terreno sul quale insistono i fabbricati predetti, detraendo da tale valutazione il costo di demolizione dei fabbricati stessi.**

- STIMA DEI COSTI DI DEMOLIZIONE

la stima dei costi di demolizione dei fabbricati abusivi e non sanabili viene effettuata facendo riferimento al prezzario delle opere edili della regione Calabria, precisamente alle voci relative alla demolizione di fabbricati con struttura corrispondente a quella dei fabbricati oggetto della procedura.

VOCI DA PREZZARIO OPERE EDILI REGIONE CALABRIA – DEMOLIZIONE DI FABBRICATI –

PR.R.00210.010.a

Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature ed inoltre ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte. Eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica: **per fabbricati con strutture verticali in legno, muratura e ferro, vuoto per pieno**_____€/mc 13,25

PR.R.00210.010.b

Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature ed inoltre ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte. Eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica: **per fabbricati con strutture verticali in cemento armato e misto cemento armato e muratura, vuoto per pieno**_____€/mc 16,52

CALCOLO DELLE VOLUMETRIE:

- SUBALTERNO 2/B: Mq. 496,40 x hm ml 3,40 = **mc 1.687,76**
- SUBALTERNO 2/C: Mq. 230,00 x hm ml 2,76 = **mc 634,80**
- SUBALTERNO 2/D: Mq. 757,00 x hm ml 3,15 = **mc 2.384,55**
- SUBALTERNO 2/E: Mq. 60,40 x hm ml 2,00 = **mc 120,80**
- SUBALTERNO 2/F: Mq. 65,70 x hm ml 3,31 = **mc 217,46**
- SUBALTERNO 2/G: Mq. 458,50 x hm ml 2,75 = **mc 1.260,87**
Mq. 215,16 x hm ml 3,21 = **mc 690,66**

COSTI DI DEMOLIZIONE:

- SUBALTERNO 2/B: mc 1.687,76 x €/mc 13,25 = **€ 22.362,82**
- SUBALTERNO 2/C: mc 634,80 x €/mc 13,25 = **€ 8.411,10**
- SUBALTERNO 2/D: mc 2.384,55 x €/mc 16,52 = **€ 39.392,76**
- SUBALTERNO 2/E: mc 120,80 x €/mc 13,25 = **€ 1.600,60**
- SUBALTERNO 2/F: mc 217,46 x €/mc 13,25 = **€ 2.881,34**
- SUBALTERNO 2/G: (mc 1.260,87 + mc 690,66) x €/mc 13,25 = **€ 25.857,77**

TOTALE _____ € 100.506,39

IL COSTO DI DEMOLIZIONE DEI SUBALTERNI NON SANABILI RELATIVI ALLA PARTICELLA N. 333

DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 AMMONTA AD € 100.506,39

(diconsi euro centomilacinquecentosei/39)

- STIMA DELLA SUPERFICIE RESIDUA DEL TERRENO DELLA PARTICELLA N.333

La particella n. 333 del foglio n. 28 ha le seguenti dimensioni:

TOTALE PARTICELLA MQ 25.854,00

Sulla particella n. 333 insistono tre fabbricati dei quali è necessario sottrarre l'ingombro planimetrico rispetto alla superficie totale del terreno, i fabbricati predetti sono:

p.lla 333, sub 2/A - p.lla 313 - p.lla 437

INGOMBRI PLANIMETRICI:**1. p.lla 333, sub 2/A:**

- STALLA PER BOVINI – LOCALE PRINCIPALE: MQ 378,92
- PIAZZALE COPERTO - SUPERFICIE MQ 760,00

TOTALE SUPERFICIE COPERTA: MQ 1.138,92

2. p.lla 313: TOTALE SUPERFICIE COPERTA: MQ 219,28**3. p.lla 437: TOTALE SUPERFICIE COPERTA: MQ 118,40**

SUPERFICIE RESIDUA DELLA PARTICELLA N. 333:

MQ 25.854,00 - MQ 1.138,92 - MQ 219,28 - MQ 118,40 = MQ 24.377,40

TOTALE SUPERFICIE DELLA PARTICELLA N. 333

DI CUI STIMARE IL VALORE COMMERCIALE: MQ 24.377,40

- IL VALORE DI STIMA

Il terreno della particella n. 333 del foglio di mappa n. 28 non è catastalmente classificato secondo la coltura praticata, in quanto la particella viene definita attraverso la destinazione dei subalterni su di essa insistenti. **Essendo però, di fatto, in atto una coltura mista, in parte seminativo irriguo ed in parte uliveto irriguo**, si procederà alla valutazione del terreno facendo una media del valore dei terreni basandosi sulla **tabella dei VALORI AGRICOLI MEDI** DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA – ANNO 2014 – in riferimento alle colture predette.

(ALLEGATO 8 – TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA – ANNO 2014)

- SEMINATIVO IRRIGUO: €/HA 16.850,00 (€/MQ 1,68)
- ULIVETO IRRIGUO: €/HA 32.000,00 (€/MQ 3,20)

IN BASE ALLA POSIZIONE DEL TERRENO, ALLO STATO DI MANUTENZIONE, ALLA PRESENZA DI ACQUA PER IRRIGAZIONE, E ALLA LIMITROFA AZIENDA AGRICOLA IL VALORE DI STIMA E' IL SEGUENTE: €/MQ 2,80

SUPERFICIE RESIDUA DELLA PARTICELLA N. 333: MQ 24.377,40

STIMA DELLA SUPERFICIE RESIDUA DEL TERRENO: MQ 24.377,40 X €/MQ 2,80 = € 68.256,72

(diconsi euro sessantottomiladuecentocinquantasei/72)

- STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DELLA PARTICELLA N. 333 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DETRATTI I COSTI DI DEMOLIZIONE:

- IL SUBALTERNO 2/A DELLA PARTICELLA N. 333 HA UN VALORE COMMERCIALE DI € 204.714,00
- IL SUBALTERNO 2/D DELLA PARTICELLA N. 333 HA UN VALORE ECONOMICO D'USO DI € 68.130,00
- IL COSTO DI DEMOLIZIONE DEI SUBALTERNI NON SANABILI AMMONTA AD € 100.506,39

- IL VALORE COMMERCIALE DELLA SUPERFICIE RESIDUA DEL TERRENO AMMONTA AD € 68.256,72

VALORE COMMERCIALE DEL SUB 2/A + VALORE DEL TERRENO:

$$€ 204.714,00 + € 68.256,72 + 68.130,00 = € 341.100,72$$

VALORE COMMERCIALE DELLA PARTICELLA N. 333 DETRATTI I COSTI DI DEMOLIZIONE:

$$€ 341.100,72 - € 100.506,39 = € 240.594,33$$

**LA PARTICELLA N. 333 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO HA UN
VALORE COMMERCIALE DI € 240.594,33**

(diconsi euro duecentoquarantamila cinquecentonovantaquattro/33)

SUDDIVISIONE IN LOTTI:

Per quanto riguarda la possibile suddivisione in lotti della particella n. 333, si specifica che i subalterni utilizzabili ai fini della vendita e/o locazione (sub 2/A e sub 2/D) sono raggiungibili solamente attraversando la particella stessa, per cui è ragionevole ipotizzare l'apposizione di una servitù di passaggio al momento della vendita e/o locazione a seconda delle esigenze del soggetto subentrante.

PARTICELLA N. 313 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO

Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene adottato il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo R(R/1).

Gruppo R

**(Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato
e locali destinati a funzioni complementari)**

R/1 _ Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.

R/2 _ Abitazioni in villino e in villa.

R/3 _ Abitazioni tipiche dei luoghi.

R/4 _ Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli.

CRITERI DI VALUTAZIONE

**Gruppo R (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato
e locali destinati a funzioni complementari)**

Superficie commerciale:

a) Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

- del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

- del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.
- Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc)
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

PARTICELLA N. 313 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO

Catasto: **Fabbricati** Comune: **SIDERNO** Codice: **I725**

Foglio: **28** Particella: **313** Subalterno: **3**
Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza 6,5 VANI – rendita € 386,05

Foglio: **28** Particella: **313** Subalterno: **4**
Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 4,5 VANI – rendita € 227,76

Foglio: **28** Particella: **313** Subalterno: **5**
Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 4,5 VANI – rendita € 227,76

Foglio: **28** Particella: **313** Subalterno: **6**
Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 4,5 VANI – rendita € 227,76

Foglio: **28** Particella: **313** Subalterno: **7**
Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 4,5 VANI – rendita € 227,76

Elenco Intestati

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE

PER LA DESCRIZIONE COMPLETA DELL'IMMOBILE VEDI PAG. 33.

(Si segnala la difformità della planimetria catastale del subalterno n. 3 rispetto allo stato di fatto rilevato dalla sottoscritta C.T.U. in sede di sopralluogo, si rileva infatti la presenza di un volume esterno alla sagoma del fabbricato depositata all'Agenzia del territorio. Il volume predetto è stato realizzato in epoca posteriore rispetto alla realizzazione dell'intero fabbricato, condiste in un volume di superficie lorda di mq. 8,10 ed altezza media ml.2,40 e non è mai stato dichiarato per l'aggiornamento della sagoma del fabbricato e della planimetria catastale del subalterno.)

L'immobile in oggetto è a tre piani fuori terra. I subalterni, dislocati ai diversi piani, sono serviti da una scala esterna in cemento armato posta sul prospetto principale che, tramite un ballatoio permette l'accesso alle unità immobiliari. Il piano terra è composto da un'unica unità immobiliare (sub 3) adibita a civile abitazione. Il piano primo è composto da due unità immobiliari (sub 4 e sub 5) adibite a civile abitazione con accesso dal ballatoio, la stessa distribuzione si riscontra al piano secondo, dove si trovano il sub 6 ed il sub 7.

Come già segnalato solo il piano terra dell'immobile risulta concesso con titolo autorizzativo, mentre i piani primo e secondo sono stati realizzati in assenza di titolo

autorizzativo e per tale motivo risultano abusivi e non sanabili [vedi risposta ai quesiti c) ed e) riguardo la conformità dei manufatti alle licenze e riguardo la possibilità di sanatoria].

Si procede, quindi, alla QUANTIFICAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE AL PIANO TERRA DELL'IMMOBILE (sub 3) e alla QUANTIFICAZIONE DEL VALORE D'USO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI POSTE AL PIANO PRIMO E AL PIANO SECONDO (sub 4 – 5 – 6 – 7) FINO ALLA DEMOLIZIONE. come da disposizione riportata al quesito e) dell'ordinanza di nomina del C.T.U.:

"[...] 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 tal fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione)."

- SUBALTERNO 3 – piano terra

Posta al piano terra del fabbricato, l'unità immobiliare è composta da: ingresso, due bagni, corridoio, soggiorno, quattro camere da letto ed un piccolo vano realizzato in un secondo momento rispetto alla realizzazione dell'intero fabbricato, al quale non è stato possibile accedere per il rilievo interno, le misure sono state ricavate dall'esterno. Tutti gli ambienti sono aerati ed illuminati naturalmente e hanno un'altezza di ml. 2,97.

Gli ambienti dell'unità immobiliare hanno le seguenti superfici utili:

- ingresso: mq 13,70
- Bagno 1: mq 6,15
- Bagno 2: mq 5,90
- Camera 1: mq 25,40
- Camera 2: mq 23,40
- Camera 3: mq 21,50
- Camera 3: mq 18,00
- Corridoio: mq 6,10
- Soggiorno: mq 23,10
- Vano rilevato dall'esterno (superficie lorda mq. 8,10)

Il totale della **superficie utile** dell'appartamento è di **mq 143,25**
(escluso vano non rilevato internamente)

Il totale della **superficie lorda** dell'appartamento è di **mq 181,95**

L'altezza dell'interpiano dell'appartamento è di **ml. 2,97**

LA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE CORRISPONDE ALLA SUPERFICIE LORDA DELL'APPARTAMENTO CHE EQUIVALE MQ 181,95

VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:

ESTRATTO DELLA BANCA DATI O. M. I.

(Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio)

Provincia: **REGGIO CALABRIA**

Comune: **SIDERNO**

Fascia/zona: **Extraurbana/FRAZIONI DONISI, MIRTO, GONIA, GRAPPIDARO E TERRITORIO URBANIZZATO CIRCOSTANTE IN ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE E COLLINARE**

Codice di zona: **R1**

Microzona catastale n.: **0**

Tipologia prevalente: **Non presente**

Destinazione: **Residenziale**

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

VALORE DI MERCATO

MIN: €/MQ 500,00

MAX: €/MQ 700,00

VALORE DI LOCAZIONE:

MIN: €/MQ X MESE: 1,7

MAX: €/MQ X MESE: 2,3

TENUTO CONTO DELLA POSIZIONE DEL FABBRICATO ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO DEL COMUNE DI SIDERNO, DELLE CONDIZIONI CONSERVATIVE DELLO STESSO, DEL PIANO, DELLE RIFINITURE RISCONTRATE E DELLA CORRISPONDENZA AI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI, SI EFFETTUA LA SEGUENTE VALUTAZIONE IN RIFERIMENTO ALLA DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO.

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO: VALORE €/MQ APPLICATO: €/MQ 380,00

(SUPERFICIE COMMERCIALE) MQ 181,95 X (VALORE DI RIFERIMENTO) €/MQ 380,00 =

€ 69.141,00

IL SUBALTERNO 3 DELLA PARTICELLA N. 313 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI

SIDERNO HA UN VALORE COMMERCIALE DI € 69.141,00

(diconsi euro sessantanovemilacentoquarantuno/00)

I SUBALTERNI 4 – 5 – 6 – 7 – VERRANNO VALUTATI IN BASE AL VALORE ECONOMICO

D'USO DEGLI STESSI PER CINQUE ANNI.

- SUBALTERNO 4 – piano primo

L'unità immobiliare, collocata al piano primo dell'immobile, è servita dalla scala esterna e dal ballatoio. L'unità immobiliare è composta da: ingresso - soggiorno, cucina, bagno e

TRIBUNALE DI LOCRI – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI - Proc. Civile 83/2013 R.G.

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Pag. 146 di 213

due camere da letto. Tutti gli ambienti sono aerati ed illuminati naturalmente e hanno un'altezza di ml. 2,97.

Gli ambienti dell'unità immobiliare hanno le seguenti superfici utili:

- Ingresso - soggiorno: mq 22,80
- Bagno 1: mq 5,00
- Cucina: mq 17,45
- Camera 1: mq 14,30
- Camera 2: mq 14,00

Il totale della **superficie utile** dell'appartamento è di **mq 73,55**

Il totale della **superficie lorda** dell'appartamento è di **mq 85,90**

L'altezza dell'interpiano dell'appartamento è di **ml. 2,97**

LA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE CORRISPONDE ALLA SUPERFICIE LORDA DELL'APPARTAMENTO CHE EQUIVALE MQ 85,90

VALORE ECONOMICO D'USO DELL'IMMOBILE:

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

VALORE DI MERCATO

MIN: €/MQ 500,00

MAX: €/MQ 700,00

VALORE DI LOCAZIONE:

MIN: €/MQ X MESE: 1,7

MAX: €/MQ X MESE: 2,3

TENUTO CONTO DELLA POSIZIONE DEL FABBRICATO ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO DEL COMUNE DI SIDERNO, DELLE CONDIZIONI CONSERVATIVE DELLO STESSO, DEL PIANO, DELLE RIFINITURE RISCONTRATE E DELLA CORRISPONDENZA AI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI, SI EFFETTUA LA SEGUENTE VALUTAZIONE IN RIFERIMENTO ALLA DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO.

- **ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO: VALORE DI LOCAZIONE €/MQ APPLICATO: €/MQ 2,00**
- **(SUPERFICIE COMMERCIALE) MQ 85,90 X (VALORE DI LOCAZIONE) €/MQ 2,00 = € 171,80**
- **(VALORE DI LOCAZIONE) € 171,80 X 60 MESI = € 10.308,00**

IL SUBALTERNO 4 DELLA PARTICELLA N. 313 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO HA UN VALORE ECONOMICO D'USO DI € 10.308,00
(dicansi euro diecimilatrecentootto/00)

- **SUBALTERNO 5 – piano primo**

L'unità immobiliare, collocata al piano primo dell'immobile ed è perfettamente speculare rispetto all'unità immobiliare posta accanto e censita al subalterno 4. L'unità immobiliare è composta da: ingresso - soggiorno, cucina, bagno e due camere da letto. Tutti gli ambienti sono aerati ed illuminati naturalmente e hanno un'altezza di ml. 2,97.

Gli ambienti dell'unità immobiliare hanno le seguenti superfici utili:

- Ingresso - soggiorno: mq 24,16
- Bagno 1: mq 5,10
- Cucina: mq 17,30
- Camera 1: mq 14,30
- Camera 2: mq 14,20

Il totale della **superficie utile** dell'appartamento è di **mq 75,00**

Il totale della **superficie lorda** dell'appartamento è di **mq 88,00**

L'altezza dell'interpiano dell'appartamento è di **ml. 2,97**

LA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE CORRISPONDE ALLA SUPERFICIE LORDA DELL'APPARTAMENTO CHE EQUIVALE MQ 88,00

VALORE ECONOMICO D'USO DELL'IMMOBILE:

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

VALORE DI MERCATO

MIN: €/MQ 500,00

MAX: €/MQ 700,00

VALORE DI LOCAZIONE:

MIN: €/MQ X MESE: 1,7

MAX: €/MQ X MESE: 2,3

TENUTO CONTO DELLA POSIZIONE DEL FABBRICATO ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO DEL COMUNE DI SIDERNO, DELLE CONDIZIONI CONSERVATIVE DELLO STESSO, DEL PIANO, DELLE RIFINITURE RISCONTRATE E DELLA CORRISPONDENZA AI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI, SI EFFETTUA LA SEGUENTE VALUTAZIONE IN RIFERIMENTO ALLA DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO.

- ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO: VALORE DI LOCAZIONE €/MQ APPLICATO: €/MQ 2,00
- (SUPERFICIE COMMERCIALE) MQ 88,00 X (VALORE DI LOCAZIONE) €/MQ 2,00 = € 176,00
- (VALORE DI LOCAZIONE) € 176,00 X 60 MESI = € 10.560,00

IL SUBALTERNO 5 DELLA PARTICELLA N. 313 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO HA UN VALORE ECONOMICO D'USO DI € 10.560,00
(diconsi euro diecimilacinquecentosessanta/00)

- SUBALTERNO 6 – piano secondo

L'unità immobiliare collocata al piano secondo dell'immobile, è servita dalla scala esterna e dal ballatoio che permette l'accesso all'appartamento che avviene tramite un portone in legno. L'unità immobiliare è composta da: ingresso - soggiorno, cucina, bagno e due camere da letto. Tutti gli ambienti sono aerati ed illuminati naturalmente e l'unità immobiliare ha un'altezza media di ml. 3,20

Gli ambienti dell'unità immobiliare hanno le seguenti superfici utili:

- Ingresso - soggiorno: mq 23,70
- Bagno 1: mq 5,10
- Cucina: mq 16,80
- Camera 1: mq 14,60
- Camera 2: mq 14,20

Il totale della **superficie utile** dell'appartamento è di **mq 74,40**

Il totale della **superficie lorda** dell'appartamento è di **mq 87,30**

L'altezza media dell'interpiano dell'appartamento è di **ml. 3,20**

LA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE CORRISPONDE ALLA SUPERFICIE LORDA DELL'APPARTAMENTO CHE EQUIVALE MQ 87,30

VALORE ECONOMICO D'USO DELL'IMMOBILE:

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

VALORE DI MERCATO

MIN: €/MQ 500,00

MAX: €/MQ 700,00

VALORE DI LOCAZIONE:

MIN: €/MQ X MESE: 1,7

MAX: €/MQ X MESE: 2,3

TENUTO CONTO DELLA POSIZIONE DEL FABBRICATO ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO DEL COMUNE DI SIDERNO, DELLE CONDIZIONI CONSERVATIVE DELLO STESSO, DEL PIANO, DELLE RIFINITURE RISCONTRATE E DELLA CORRISPONDENZA AI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI, SI EFFETTUA LA SEGUENTE VALUTAZIONE IN RIFERIMENTO ALLA DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO.

- ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO: VALORE DI LOCAZIONE €/MQ APPLICATO: €/MQ 1,80**
- (SUPERFICIE COMMERCIALE) MQ 87,30 X (VALORE DI LOCAZIONE) €/MQ 1,80 = € 157,14**
- (VALORE DI LOCAZIONE) € 157,14 X 60 MESI = € 9.428,40**

**IL SUBALTERNO 6 DELLA PARTICELLA N. 313 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI
SIDERNO HA UN VALORE ECONOMICO D'USO DI € 9.428,40
(diconsi euro novemilaquattrocentoventotto/40)**

- SUBALTERNO 7 – piano secondo

L'unità immobiliare, collocata al piano secondo dell'immobile è perfettamente speculare rispetto all'unità immobiliare posta accanto e censita al subalterno 6. L'unità immobiliare è servita dalla scala esterna e dal ballatoio posto al piano secondo che permette l'accesso all'appartamento che avviene tramite un portone in legno. L'unità immobiliare è composta da: ingresso - soggiorno, cucina, bagno e due camere da letto. Tutti gli ambienti sono aerati ed illuminati naturalmente e l'unità immobiliare ha un'altezza media di ml. 3,20

Gli ambienti dell'unità immobiliare hanno le seguenti superfici utili:

- Ingresso - soggiorno: mq 22,91
- Bagno 1: mq 5,10
- Cucina: mq 17,60
- Camera 1: mq 14,30
- Camera 2: mq 14,00

Il totale della **superficie utile** dell'appartamento è di **mq 73,90**

Il totale della **superficie lorda** dell'appartamento è di **mq 86,55**

L'altezza media dell'interpiano dell'appartamento è di **ml. 3,20**

LA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE CORRISPONDE ALLA SUPERFICIE LORDA DELL'APPARTAMENTO CHE EQUIVALE MQ 86,55

VALORE ECONOMICO D'USO DELL'IMMOBILE:

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

VALORE DI MERCATO

MIN: €/MQ 500,00

MAX: €/MQ 700,00

VALORE DI LOCAZIONE:

MIN: €/MQ X MESE: 1,7

MAX: €/MQ X MESE: 2,3

TENUTO CONTO DELLA POSIZIONE DEL FABBRICATO ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO DEL COMUNE DI SIDERNO, DELLE CONDIZIONI CONSERVATIVE DELLO STESSO, DEL PIANO, DELLE RIFINITURE RISCONTRATE E DELLA CORRISPONDENZA AI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI, SI EFFETTUA LA SEGUENTE VALUTAZIONE IN RIFERIMENTO ALLA DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO.