



## Indice

1. Premessa
2. Risposte ai quesiti
3. Allegati
  1. *-Verbale di sopralluogo*
  2. *-Documentazione Ipocatastale*
  3. *-Documentazione Fotografica*
  4. *-Visura Catastale*
  5. *-Planimetria Catastale*
  6. *- Concessione Edilizia*
    - Certificato Urbanistico*
    - Autorizzazione e Collaudo Genio Civile*
  7. *-Elaborati grafici*
    - Identificazione dell'immobile*
    - Pianta Planimetria Stato di fatto*

---

arch. Maria Carmela Alvaro

via Superstrada 106, n°57 – 89034 Bovalino (RC) – Cell. 3283093607

e-mail [architalv@libero.it](mailto:architalv@libero.it) - PEC [mcalvaro@oappc-rc.it](mailto:mcalvaro@oappc-rc.it)

P. I.V.A.02061500803

-

## **Premessa**

Io sottoscritta arch. Maria Carmela Alvaro, libero professionista con studio tecnico in Bovalino via Superstrada 106 n°. 57, ed iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Reggio Calabria al n°. 1506, nominato C.T.U. dal Giudice Dott.ssa Martina Castaldo nell'**Esecuzione Immobiliare n. 5/2025** promossa da **VELA OBG S.r.l.** con sede legale a Corigliano (TV), via Alfieri n.1, iscritta al Registro delle Imprese di Treviso con Partita IVA 04514090267 e all'Albo degli Intermediari Finanziari al n. 42019, (ceduta da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.), rappresentata e difesa dall'Avv. Roberto Franco con studio in Vibo Valentia, Piazza del Lavoro n°3 **CONTRO** i Signori: [REDACTED] e residente in Grotteria (RC), C/da Grotteria Mare [REDACTED] (C.F. [REDACTED] e residente a Gioiosa Ionica (RC) [REDACTED]

Prestato giuramento il 17/03/2025, venivo incaricata di procedere, previo studio degli atti ed accesso sui luoghi agli accertamenti necessari per rispondere ai seguenti quesiti:

- a) prima di ogni attività, controlli unitamente al custode giudiziario nominato nel presente provvedimento la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità;
- b) descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in m.q., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- c) indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;
- d) dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affini; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;
- e) evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
- f) indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;

---

arch. Maria Carmela Alvaro

via Superstrada 106, n°57 – 89034 Bovalino (RC) – Cell. 3283093607

e-mail [architalv@libero.it](mailto:architalv@libero.it) - PEC [mcalvaro@oappc-rc.it](mailto:mcalvaro@oappc-rc.it)

P. I.V.A.02061500803

- g) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- h) informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- i) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- j) in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, a. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);
- k) dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;
- l) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione – sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);
- m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;
- n) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;

---

arch. Maria Carmela Alvaro

via Superstrada 106, n°57 – 89034 Bovalino (RC) – Cell. 3283093607

e-mail [architalv@libero.it](mailto:architalv@libero.it) - PEC [mcalvaro@oappc-rc.it](mailto:mcalvaro@oappc-rc.it)

P. I.V.A.02061500803

-

- o) formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;
- p) alla fine della propria relazione, indichi una descrizione completa delle unità immobiliari da porre in vendita (con dati catastali, comune, via e numero civico, diritto reale da porre in vendita, eventuale quota del diritto) distinte in lotti, con la specificazione dei singoli prezzi di stima (al netto dei costi sopra indicati); in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);
- q) terminata la relazione (da depositare entro l'udienza sopra fissata), ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il proseguo, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria;
- r) depositi anche una copia della propria relazione e degli allegati con i dati sensibili oscurati (con modalità telematiche);
- s) compaia alla predetta udienza, qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con la modalità di cui sopra.



**BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Unità immobiliare facente parte di un maggior fabbricato nel Comune di Grotteria (RC), in C/da Grotteria Mare al n° 5, riportato al Catasto Fabbricati al Foglio 45, particella 505, Sub 28 (Piano Secondo) Categoria A/3, consistenza 5 vani, dati di superficie 94 mq.

**Svolgimento delle operazioni peritali**

Le operazioni peritali hanno avuto inizio giorno 17 maggio 2025, unitamente al Custode Giudiziario Dott.ssa Maria Larosa, dopo regolare invito delle parti in causa. In quest'occasione, dopo la visione di tutta la documentazione acquisita, sono stati effettuati rilievi fotografici, analitici e metrici.

L'immobile oggetto di stima si trova al secondo piano di un maggior fabbricato a sei piani fuori terra e copertura a tetto, con corte di pertinenza. Viene identificato catastalmente al Foglio 45, p.lla 505, sub 28 Cat. A/3, di consistenza 5 vani e superficie totale 94 mq. (di cui 86 mq. coperti), si trova nel Comune di Grotteria (RC), in C/da Grotteria Mare al n° 5.

Dall'indagine effettuata si evince che la struttura è in ottimo stato di conservazione e non necessita di alcuna manutenzione.

All'interno troviamo: un ampio spazio adibito a cucina/soggiorno, un disimpegno servito da un armadio a muro e a seguire un bagno, stanza da letto matrimoniale e seconda stanza da letto.

La pavimentazione in tutti gli ambienti è stata realizzata in gres porcellanato di colore chiaro, il bagno è rivestito e pavimentato in ceramica. Per quanto riguarda gli infissi, quelli interni sono in legno tamburato, il portone d'ingresso è del tipo blindato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio bianco con persiane, sempre in alluminio, tutto di buona fattura. All'interno dell'unità abitativa vi sono due macchine per l'aria condizionata e precisamente una in cucine/soggiorno e l'altra nella camera da letto matrimoniale.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà del Signor [REDACTED] nato a Locri (RC) giorno [REDACTED] e residente nel comune di Grotteria (RC) in C/da Grotteria Mare [REDACTED].

Dalle indagini effettuate la documentazione catastale risulta completa.

*Allegato 1: Verbale di Sopralluogo*

## ***Risposte ai quesiti***

### **Quesito a.**

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

### **ISCRIZIONI**

ISCRIZIONE del 18/12/2003 - Registro Particolare 2337 Registro Generale 18293  
Pubblico ufficiale PUTORTI' GIOVANNI Repertorio 2398 del 15/12/2003  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.  
(Cancellazione Totale)

ISCRIZIONE del 21/07/2010 - Registro Particolare 3203 Registro Generale 14990  
Pubblico ufficiale GIANNITTI ACHILLE Repertorio 42805/12714 del 20/07/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

### **TRASCRIZIONI**

TRASCRIZIONE del 07/11/2001 - Registro Particolare 12720 Registro Generale 15315  
Pubblico ufficiale GIANNITTI ACHILLE Repertorio 11684 del 09/10/2001  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 31/01/2025 - Registro Particolare 1550 Registro Generale 1834  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LOCRI – UNEP Repertorio 19 del 09/01/2025  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*Allegato 2: Documentazione Ipocatastale*

### **Quesito b.**

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

Il bene oggetto di pignoramento riguarda una porzione immobiliare situata nel Comune di Grotteria in C/da Grotteria Mare al n° 5, al secondo piano f.t., facente parte di un maggior

arch. Maria Carmela Alvaro

via Superstrada 106, n°57 – 89034 Bovalino (RC) – Cell. 3283093607

e-mail [architalv@libero.it](mailto:architalv@libero.it) - PEC [mcalvaro@oappc-rc.it](mailto:mcalvaro@oappc-rc.it)

P. I.V.A.02061500803

fabbricato composto da sei piani fuori terra più tetto e corte di pertinenza.

L'immobile viene identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Grotteria al Foglio 45, p.lla 505, sub 28 Cat. A/3, di consistenza 5 vani e superficie totale 94 mq. (di cui 86 mq. coperti). Il bene oggetto di stima confina su tre lati con altra ditta e a Nord con il vano scala e l'ascensore, questi servono tutte le abitazioni dello stabile. Il fabbricato è adiacente alla statale 106 Ionica. Al piano terra e al primo piano vi sono negozi/magazzini e uffici, mentre ai restanti piani vi sono 4 unità abitative a piano. L'entrata allo stabile è servita da un portone d'ingresso a vetri, all'interno sul lato nord è situato l'ascensore e di seguito il vano scala. I gradini e il pianerottolo sono pavimentati in granito. Arrivati al secondo piano fuori terra, nel lato sud vi è il portone d'ingresso all'immobile oggetto di stima. Si entra in un ampio vano adibito a soggiorno/cucina (mq 35 circa) fornito di una porta-finestra con uscita sul balcone (mq. 3). Attraversando il piccolo disimpegno, dove è stato ricavato un armadio a muro, ci troviamo di fronte il bagno (mq 10) e a seguire una stanza adibita a camera da letto matrimoniale (mq 20) con uscita sul balcone (mq. 5 circa) e successivamente una seconda stanza adibita a camera da letto (mq16). L'appartamento è interamente pavimentato in gres porcellanato, escluso il bagno che è pavimentato e piastrellato in ceramica. I balconi sono ben rifiniti, pavimentati in pietra di colore grigio, le ringhiere sono in ferro. Gli infissi interni sono in legno tamburate, il portone d'ingresso dell'unità abitativa è del tipo blindato. Gli infissi esterni sono in alluminio bianco con persiane dello stesso colore, tutto di buona fattura.

Il bene è in ottime condizioni di conservazione sia strutturalmente che l'ambiente abitativo e non necessita di alcuna manutenzione.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in zona "B" di completamento del Programma di Fabbricazione del Comune di Grotteria (nel Comune di Grotteria vige il Programma di Fabbricazione in quanto sprovvisto di Piano Regolatore Generale).

L'immobile è ubicato in ottima posizione, si trova a pochi metri dal mare ma è anche ben servito dal punto di vista infrastrutturale trovandosi proprio davanti alla statale 106 e allo svincolo con la strada di grandi comunicazioni Strada Statale 682 Jonio-Tirreno.

Dalle indagini effettuate i dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con i dati catastali attuali.

*Allegato 3: Documentazione Fotografica*

### **Quesito C.**

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

Per lo svolgimento dell'incarico è stato effettuato idoneo sopralluogo e verifica, presso i beni oggetto di pignoramento, nonché presso gli uffici pubblici interessati rintracciando i dati e le notizie qui riportate.

arch. Maria Carmela Alvaro

via Superstrada 106, n°57 – 89034 Bovalino (RC) – Cell. 3283093607

e-mail [architalv@libero.it](mailto:architalv@libero.it) - PEC [mcalvaro@oappc-rc.it](mailto:mcalvaro@oappc-rc.it)

P. I.V.A.02061500803

L'immobile risulta di proprietà del Signor ██████ nato a Locri (RC) giorno ██████ (C.F. ██████) e residente in Grotteria (RC), C/da Grotteria Mare ██████ (quota 1/1).

Il bene oggetto di pignoramento viene identificato al Catasto fabbricati del Comune di Grotteria al Foglio 45, p.lla 505, subalterno 28, Cat. A/3 (civile abitazione di tipo economico) della consistenza di 5 vani, di mq 94 di cui 86 mq. coperti e 8 mq. scoperti (balconi).

Dopo regolare richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Grotteria, riguardante il suddetto bene sono stati identificati i seguenti documenti:

- Concessione Edilizia n. 1 Prot. n.93/U.T. del 17 febbraio 2000;
- Certificazione Destinazione Urbanistica rilasciata dal Comune di Grotteria il 29.11.1999
- Autorizzazione Genio Civile e Collaudo Statico Genio Civile Prot. n° 505 18 maggio 2001;

Non risulta nessuna certificazione di abitabilità e/o usabilità. Non risulta inoltre nei fascicoli nessun certificato di agibilità sul sub 28.

*Allegato 4: Visura Catastale*

*Allegato 5: Planimetrie Catastali*

*Allegato 6: Concessione Edilizia, Certificazione Urbanistica  
- Autorizzazione e Collaudo Statico Genio Civile*

#### **Quesito d.**

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

L'immobile alla data del sopralluogo risulta intestato al Signor ██████ nato a Locri (RC) giorno ██████ e residente in Grotteria (RC), C/da Grotteria Mare ██████ (Quota 1/1).

Non risultano contratti d'affitto sull'immobile oggetto di stima. Il Signor ██████ in fase di sopralluogo dichiara che l'abitazione in questione è la casa in cui vive.

#### **Quesito e.**

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

Sul bene oggetto di stima non gravano vincoli o oneri neanche di natura condominiale.

arch. Maria Carmela Alvaro

via Superstrada 106, n°57 – 89034 Bovalino (RC) – Cell. 3283093607

e-mail [architalv@libero.it](mailto:architalv@libero.it) - PEC [mcalvaro@oappc-rc.it](mailto:mcalvaro@oappc-rc.it)

P. I.V.A.02061500803

**Quesito f.**

***Indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;***

Non esistono sul bene oggetto di pignoramento vincoli storici, alberghieri, di finiture di pregio o di carattere ornamentale.

**Quesito g.**

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

Sul bene non risultano vincoli o oneri neanche di natura condominiale.

**Quesito h.**

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

L'immobile oggetto di stima fa parte di un fabbricato a sei piani fuori terra dove il piano terra e il primo piano sono adibiti a negozio/magazzino e uffici, i restanti piani sono unità abitative. Attualmente ci sono 4 unità abitative a piano (4 piani) e in più il sottotetto. A questi appartamenti si accede da un unico ingresso. Il Signor ██████████ in fase di sopralluogo dichiara che è stato nominato un amministratore condominiale e che la quota (forfettaria) annua è di circa €500,00. Le spese condominiali comprendono: la pulizia delle scale e dello spazio di pertinenza dell'abitazione ed eventuale manutenzione dell'ascensore o di altre parti che riguardano l'immobile stesso, nonché le quote elettriche di pertinenza.

Alla data del sopralluogo l'attuale possessore del bene dichiara che al momento non ci sono spese insolute.

**Quesito i.**

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

I beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censo, livello o uso civico o altre formalità.

arch. Maria Carmela Alvaro

via Superstrada 106, n°57 – 89034 Bovalino (RC) – Cell. 3283093607

e-mail [architalv@libero.it](mailto:architalv@libero.it) - PEC [mcalvaro@oappc-rc.it](mailto:mcalvaro@oappc-rc.it)

P. I.V.A.02061500803

**Quesito j.**

*In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, a. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);*

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta abusivo. Nei fascicoli comunali sono stati identificati sia il Permesso a Costruire rilasciato dal Comune Grotteria, che l'autorizzazione e il Collaudo Statico del Genio Civile. Non vi è nessuna presentazione di condono per l'immobile considerato.

**Quesito k.**

*dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di certificazione energetica*

Per l'unità immobiliare in esame non è stato rintracciato nessun attestato di prestazione energetica, pertanto non si è in grado di riferire a quale delle classificazioni previste dalla normativa vigente sia ascrivibile.

Considerando comunque la consistenza dell'immobile, il tipo di finiture e la qualità dello stesso, si ritiene che abbia costi di gestione energetica nella norma con indice di buona qualità energetica.

**Quesito l.**

*determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di*

arch. Maria Carmela Alvaro

via Superstrada 106, n°57 – 89034 Bovalino (RC) – Cell. 3283093607

e-mail [architalv@libero.it](mailto:architalv@libero.it) - PEC [mcalvaro@oappc-rc.it](mailto:mcalvaro@oappc-rc.it)

P. I.V.A.02061500803

-

**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);**

### Criteri di stima

Unità abitativa facente parte di un maggior fabbricato nel comune di Grotteria (RC), in C/da Grotteria Mare n°5, riportati al **Catasto Fabbricati Foglio 45, particella 505, subalterno 28, Classe A/3 (abitazione di tipo economico) della consistenza di 5 vani con superficie totale di mq. 94 di cui mq. 86 coperti e mq. 8 scoperti (balconi).**

Il criterio estimativo che si reputa più idoneo visto il tipo di immobile è il metodo comparativo, partendo comunque dalla quotazione OMI, riferita al secondo semestre del 2024.

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: GROTTERIA

Fascia/zona: Suburbana/GROTTERIA MARE

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	405	590	L	1,3	1,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	395	550	L	1,3	1,7	L
Box	NORMALE	290	425	L	1,5	2,1	L
Ville e Villini	NORMALE	510	740	L	1,8	2,7	L

Per calcolare ed esprimere il giudizio di stima si è tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile ed in particolare l'ubicazione (ubicazione favorevole visto che si trova a pochi metri dalla spiaggia, inoltre è ben servito dalla Strada Statale 106 ed è ben collegato alla tirrenica grazie alla strada statale di grande comunicazione 682 Jonio-Tirreno). Si è tenuto conto anche del tipo di fabbricato nonché lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche architettoniche e funzionali, il

arch. Maria Carmela Alvaro

via Superstrada 106, n°57 – 89034 Bovalino (RC) – Cell. 3283093607

e-mail [architalv@libero.it](mailto:architalv@libero.it) - PEC [mcalvaro@oappc-rc.it](mailto:mcalvaro@oappc-rc.it)

P. I.V.A.02061500803

-

grado delle rifiniture. Si è poi considerata la possibilità di collocare sul mercato l'immobile oggetto di perizia, considerando le quotazioni correnti in loco per immobili della stessa tipologia esistenti e con analoghe caratteristiche e dotazioni (quotazione corrente attuali di circa € 1400 al mq). Dalla situazione congiunturale del mercato immobiliare si è giunti alla determinazione del valore unitario dell'immobile come sotto specificato.

### **Determinazione della superficie commerciale**

Per la determinazione della superficie vendibile sono stati adoperati i seguenti coefficienti:

- Le superfici coperte sono state computate con i seguenti criteri:
  - 100% delle superfici calpestabili;
  - 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
  - 100% delle superfici pareti portanti perimetrali.
- Le superficie scoperte sono state computate pari al 50%

### **PREZZO UNITARIO DI MERCATO**

#### ***Premessa***

Nella stima si è assunto come valore unitario di comparazione la superficie in metri quadrati (mq.)

Il valore, da indagini effettuate in loco su **beni analoghi a quelli oggetto di stima** (€1400 circa su mq) e considerando la **quotazione media OMI** riferita al secondo semestre del 2024 (€ 480 su mq) risulta essere pari a € 950 al mq.

### **STIMA DEI BENI**

Unità immobiliare facente parte di un maggior fabbricato nel comune di Grotteria (RC), in C/da Grotteria Mare n° 5, riportati al **Catasto Fabbricati Foglio 45, particella 505, subalterno 28, Classe A/3, di consistenza pari a mq. 94 totali di cui 86 coperti e 8 scoperti (balconi)**

- **Superficie coperta: mq. 86 \* 950 €/mq = € 81.700,00**
- **Superficie scoperta: mq. 8 \* 475 €/mq (50% di 950 €/mq) = € 3.800,00**
- **TOTALE VALORE DI STIMA € 85.500,00**

arch. Maria Carmela Alvaro

via Superstrada 106, n°57 – 89034 Bovalino (RC) – Cell. 3283093607

e-mail [architalv@libero.it](mailto:architalv@libero.it) - PEC [mcalvaro@oappc-rc.it](mailto:mcalvaro@oappc-rc.it)

P. I.V.A.02061500803

-

**Quesito m.**

*per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;*

*Allegato 7: Elaborati grafici – Identificazione dell'immobile - Pianta Planimetria Stato di fatto*

**Quesito n.**

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

La vendita degli immobili non è soggetta a IVA, perché i beni in oggetto sono di proprietà di persona fisica e non di operatori commerciali, ma è soggetta alle imposte di registrazione: registro – bollo – ipoteca – catastale – tributi speciali e tutto ciò che è previsto dalla legge vigente, tutti da calcolare dopo la definizione del prezzo di vendita.

**Conclusioni**

In riferimento a quanto esposto sopra è possibile concludere quanto segue:

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un maggior fabbricato nel Comune di Grotteria (RC), in C/da Grotteria Mare al n° 5, riportato al Catasto Fabbricati al Foglio 45, particella 505, Sub 28 (piano secondo fuori terra), Categoria A/3, consistenza 5 vani, dati di superficie 94 mq., di proprietà (Quota 1/1) del Signor ██████████ nato a Locri (RC) giorno ██████████ (C.F. ██████████) e residente in Grotteria (RC), C/da Grotteria Mare ██████████

Il bene è in ottime condizioni di conservazione e non necessita di alcuna manutenzione.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in zona "B" di completamento del Programma di Fabbricazione del Comune di Grotteria.

Dalle indagini effettuate i dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con i dati catastali attuali. E' presente nei fascicoli dell'ufficio tecnico del comune di Grotteria sia la Concessione Edilizia che l'autorizzazione e il collaudo statico del Genio Civile.

Non risulta invece alcuna agibilità né tantomeno alcuna certificazione energetica che riguarda il subalterno 28.

Nell'immobile è presente un amministratore condominiale, la quota forfettaria annua, per quanto dichiarato dall'attuale proprietario in fase di sopralluogo è di circa € 500,00. Lo stesso dichiara che alla data del sopralluogo non ci sono quote condominiali insolute.

Sull'immobile non gravano vincoli o oneri di nessun genere.

Il criterio estimativo utilizzato, visto il tipo di immobile, è il metodo comparativo, partendo comunque dalla quotazione OMI, riferita al secondo semestre del 2024. Chiaramente si è tenuto conto delle caratteristiche degli immobili ed in particolare l'ubicazione, il tipo di fabbricato nonché

arch. Maria Carmela Alvaro

via Superstrada 106, n°57 – 89034 Bovalino (RC) – Cell. 3283093607

e-mail [architalv@libero.it](mailto:architalv@libero.it) - PEC [mcalvaro@oappc-rc.it](mailto:mcalvaro@oappc-rc.it)

P. I.V.A.02061500803

lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche architettoniche e funzionali, il grado delle rifiniture e l'urbanizzazione della zona.

**Il valore di mercato è stato considerato pari a 950 €/mq.**

**Per il valore totale di stima sono stati considerati mq. 86 di superficie coperta e mq 8 di superficie scoperta (balconi).**

**Valore Totale di stima € 85.500,00**



---

arch. Maria Carmela Alvaro

via Superstrada 106, n°57 – 89034 Bovalino (RC) – Cell. 3283093607

e-mail [architalv@libero.it](mailto:architalv@libero.it) - PEC [mcalvaro@oappc-rc.it](mailto:mcalvaro@oappc-rc.it)

P. I.V.A.02061500803

-

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti posti, si ringrazia per la fiducia accordata rimanendo a disposizione del G.E. per fornire i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Il Consulente tecnico d'Ufficio  
ARCHITETTO  
MARIA CARMELA ALVARO  
(arch. Maria Carmela Alvaro)  
ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA  
CONSIGLIO REGIONALE  
CONSERVATORI E CONSULENTI IMMOBILIARI

 ASTALEGALE.NET

---

arch. Maria Carmela Alvaro

via Superstrada 106, n°57 - 89034 Bovalino (RC) - Cell. 3283093607

e-mail [architalv@libero.it](mailto:architalv@libero.it) - PEC [mcalvaro@oappc-rc.it](mailto:mcalvaro@oappc-rc.it)

P. I.V.A.02061500803

# ALLEGATO 1

## Verbale di Sopralluogo



## VERBALE DI SOPRALLUOGO

L'anno 2025, il giorno 17 del mese di maggio alle ore 10.30, dopo regolare comunicazione alle parti in data 02/05/2025, io sottoscritta arch. Maria Carmela Alvaro, nominata C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n.5/2025 del Tribunale di Locri, promossa da VELA OBG S.R.L. creditore procedente contro [REDACTED] con provvedimento del G.E. Dott.ssa MARTINA CASTALDO, mi sono recata in C/da Grotteria Mare, comune di Grotteria, per effettuare il sopralluogo all'immobile identificato in N.C.E.U. al foglio 45, p.lla 505, sub 28, insieme alla Dott.ssa Avv. Maria Larosa, nominata custode giudiziario della procedura esecutiva.

Sono presenti presso l'immobile oggetto di stima i signori:

sig. [REDACTED], nato a LOCRI il 08.01.1977  
residente in GROTTERIA (RC) la via GROTTERIA MARE [REDACTED]  
identificato a mezzo CARDA IDENTITA' rilasciata da COMUNE DI GROTTERIA 23/09/2020

sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
residente in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_  
identificato a mezzo \_\_\_\_\_ rilasciata da \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

oltre all'Avv. \_\_\_\_\_

Alla continua presenza degli intervenuti si procede a visionare l'immobile.

L'unità abitativa si trova al 2° piano F.F.  
Si entra in cucina/soppiano - vi è uno spazio adibito  
ad armadio-superficie e segue il servizio  
e doppie porte del letto. Risulta essere la planimetria  
esistente - le pavimentazioni è in tutti gli ambienti  
in gres - parte del letto - il bagno è rivestito in  
ceramica e anche pavimento in ceramica.  
Il portone d'ingresso è del tipo blindato, le porte  
interne in legno laccato. Gli infissi esterni  
sono in alluminio di colore bianco.

Sie in Comune de detto medinaiele che in  
cune visone tre macchine per l'aria condi-  
zionate - Vie un eminidatore condominiale.  
Alle douete parte e possedente e anche il  
centro sono condominiale, il sign. [redacted]  
risponde e ne sono anni.

Unico proprietario e il signor [redacted]  
Non vi sono rate insolute condominiali.  
L'appartamento e un ~~due~~ ~~di~~ ~~tri~~ e prime case,  
con viene offerendo dal proprietario.  
L'abitazione e in buona stato di conservazione.

Viene chiesto ai presenti se hanno qualcosa da dichiarare:

Il signor [redacted] dichiara che la BNL e colpevole  
del 80% delle rinunce odierne della stessa  
per non aver dato una possibilita ~~per~~ ~~per~~ ~~per~~  
poter estinguere le rate insolute.

Alle ore 11:30 non avendo le parti null'altro da dichiarare si chiude il presente verbale che  
viene letto, confermato e sottoscritto.

Il debitore esecutato [redacted]

Custode Giudiziario Mario Lorenzini

L'Esperto C.T.U.

[Signature]

Il Custode Giudiziario \_\_\_\_\_

## ALLEGATO 2

### Documentazione Ipotecaria



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

Data 26/05/2025 Ora 15:21:38  
Pag. 1 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T335180 del 26/05/2025

per immobile

Richiedente SPDMSM

---

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di GROTTERIA (RC)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 45 - Particella 505 - Subalterno 28

Ulteriori restrizioni: Nessuna

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 24/03/1992 al 26/05/2025

---

**Elenco immobili**

Comune di GROTTERIA (RC) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0045 Particella 00505 Subalterno 0028

---

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 07/11/2001 - Registro Particolare 12720 Registro Generale 15315  
Pubblico ufficiale GIANNITTI ACHILLE Repertorio 11684 del 09/10/2001  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 18/12/2003 - Registro Particolare 2337 Registro Generale 18293  
Pubblico ufficiale PUTORTI' GIOVANNI Repertorio 2398 del 15/12/2003  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 116 del 12/01/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. ISCRIZIONE del 21/07/2010 - Registro Particolare 3203 Registro Generale 14990  
Pubblico ufficiale GIANNITTI ACHILLE Repertorio 42805/12714 del 20/07/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 31/01/2025 - Registro Particolare 1550 Registro Generale 1834  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LOCRI - UNEP Repertorio 19 del 09/01/2025  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

## **ALLEGATO 3**

### **Documentazione Fotografica**





Vista Fabbricato identificato catastalmente al Foglio 45, p.lla 505 - C/da Grotteria Mare n°5 – Comune di Grotteria - il Subalterno 28 si trova al piano secondo Lato Nord.

---

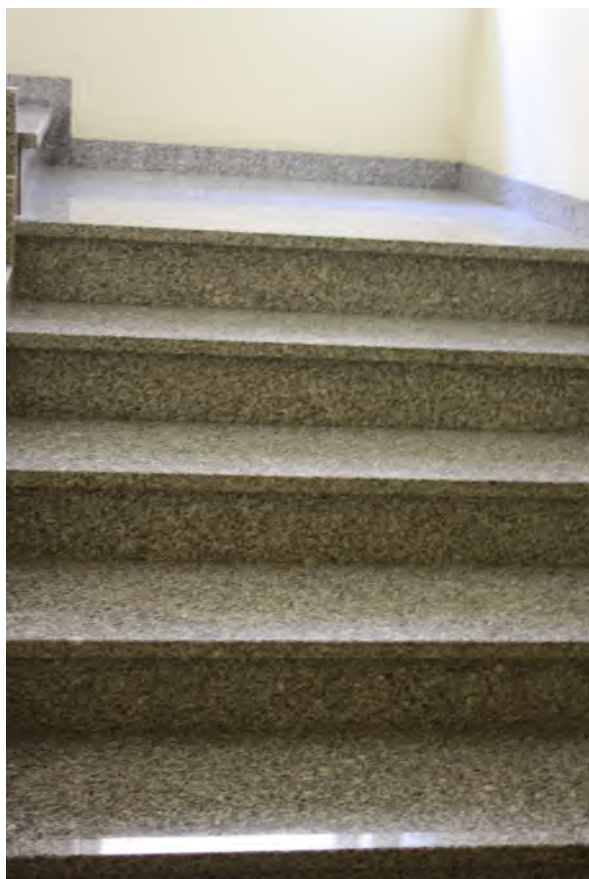
*arch. Maria Carmela Alvaro*


via Degli Ulivi, 2 – 89034 Bovalino (RC) – Cell. 3283093607

e-mail [architalv@libero.it](mailto:architalv@libero.it) - PEC [mcalvaro@oappc-rc.it](mailto:mcalvaro@oappc-rc.it)

P. I.V.A.02061500803

-



 Vano Scala e ascensore fabbricato



Pianerottolo piano secondo e ingresso subalterno 28

---

arch. Maria Carmela Alvaro

via Degli Ulivi, 2 – 89034 Bovalino (RC) – Cell. 3283093607

e-mail [architalv@libero.it](mailto:architalv@libero.it) - PEC [mcalvaro@oappc-rc.it](mailto:mcalvaro@oappc-rc.it)

P. I.V.A.02061500803

-

Foto Unità Immobiliare oggetto di stima

Ingresso sub 28 Cucina/soggiorno



arch. Maria Carmela Alvaro

via Degli Ulivi, 2 – 89034 Bovalino (RC) – Cell. 3283093607

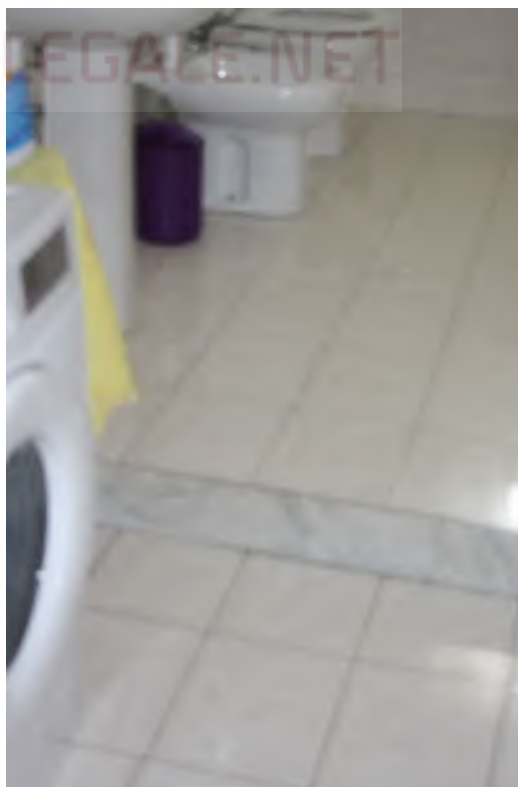
e-mail [architalv@libero.it](mailto:architalv@libero.it) - PEC [mcalvaro@oappc-rc.it](mailto:mcalvaro@oappc-rc.it)

P. I.V.A.02061500803

-



*disimpegno con armadio a muro*



*Bagno*

arch. Maria Carmela Alvaro

via Degli Ulivi, 2 – 89034 Bovalino (RC) – Cell. 3283093607

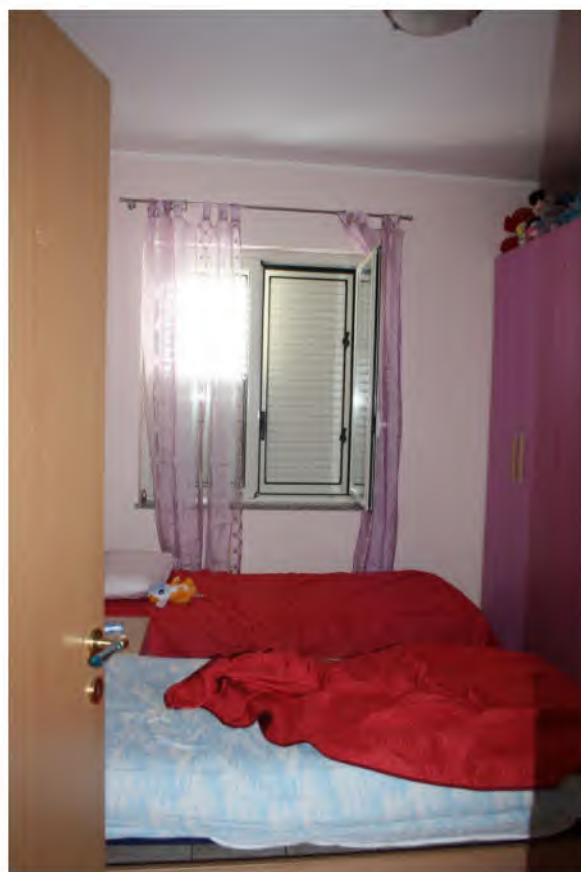
e-mail [architalv@libero.it](mailto:architalv@libero.it) - PEC [mcalvaro@oappc-rc.it](mailto:mcalvaro@oappc-rc.it)

P. I.V.A.02061500803

-



*Camera da letto matrimoniale con balcone*



*Seconda camera da letto*



*Balcone affaccio cucina/soggiorno*



arch. Maria Carmela Alvaro

via Degli Ulivi, 2 - 89034 Bovalino (RC) - Cell. 3283093607

e-mail [architalv@libero.it](mailto:architalv@libero.it) - PEC [mcalvaro@oappc-rc.it](mailto:mcalvaro@oappc-rc.it)

P. I.V.A.02061500803



*Particolari infissi interni ed esterni*



*Macchina per aria condizionata (sono presenti n°2 - una in camera da letto e una in cucina)*

---

arch. Maria Carmela Alvaro

via Degli Ulivi, 2 – 89034 Bovalino (RC) – Cell. 3283093607

e-mail [architalv@libero.it](mailto:architalv@libero.it) - PEC [mcalvaro@oappc-rc.it](mailto:mcalvaro@oappc-rc.it)

P. I.V.A.02061500803

-

## **ALLEGATO 4**

**Visura Catastale**



## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 03/05/2025

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di GROTTERIA (Codice:E212)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di REGGIO DI CALABRIA</b>
	<b>Foglio: 45 Particella: 505 Sub.: 28</b>

#### INTESTATO

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

#### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>		<b>45</b>	<b>505</b>	<b>28</b>			<b>A/3</b>	<b>3</b>	<b>5 vani</b>	<b>Totale: 94 m<sup>2</sup> Totale:esluse aree scoperte**: 86 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 271,14</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
<b>Indirizzo</b>		CONTRADA GROTTERIA MARE Interno 2 Piano 2											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		-
<b>Annotazioni</b>		-classamento e rendita validati											

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E212 - Foglio 45 - Particella 505

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 04/10/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>45</b>	<b>505</b>	<b>28</b>			<b>A/3</b>	<b>3</b>	<b>5 vani</b>		<b>Euro 271,14 L. 525.000</b>	VARIAZIONE del 04/10/2001 Pratica n. 220944 in atti dal 04/10/2001 ULTIMAZIONE LAVORI (n. 4949.1/2001)
<b>Indirizzo</b>		CONTRADA GROTTERIA MARE Interno 2 Piano 2										

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 03/05/2025

Notifica		Partita		Mod.58	-
Annotazioni	-classamento e rendita validati				

**Mappali Terreni Correlati**

Codice Comune E212 - Foglio 45 - Particella 505

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

**Situazione degli intestati dal 09/10/2001**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Atto del 09/10/2001 Pubblico ufficiale GIANNITTI ACHILLE Sede GIOIOSA IONICA (RC) Repertorio n. 11684 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 12720.1/2001 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 14/11/2001		

**Situazione degli intestati dal 04/10/2001**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 09/10/2001
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	VARIAZIONE del 04/10/2001 Pratica n. 220944 in atti dal 04/10/2001 ULTIMAZIONE LAVORI (n. 4949.1/2001)		

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/06/2001**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>		<b>45</b>	<b>505</b>	<b>10</b>			<b>F/3</b>						IN CORSO DI COSTRUZIONE del 01/06/2001 Pratica n. 126794 in atti dal 01/06/2001 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 1277.1/2001)
<b>Indirizzo</b>	CONTRADA GROTTERIA MARE Interno 2 Piano 2												
Notifica						Partita				Mod.58	-		

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

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 03/05/2025

#### Situazione degli intestati dal 01/06/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 04/10/2001
<b>DATI DERIVANTI DA</b> IN CORSO DI COSTRUZIONE del 01/06/2001 Pratica n. 126794 in atti dal 01/06/2001 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 1277.1/2001)			

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



## **ALLEGATO 5**

### **Planimetria Catastale**



MODULARIO  
F. fig. rond. 497



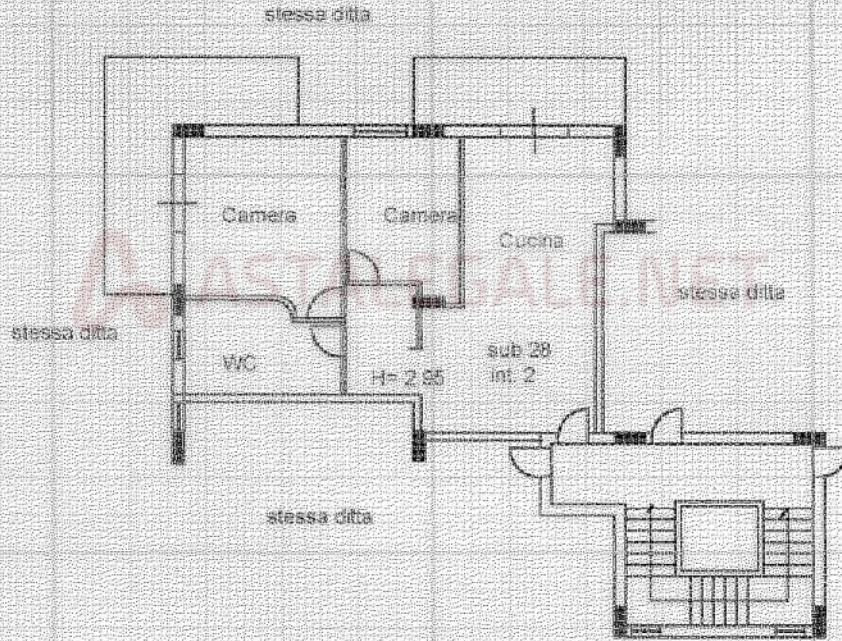
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di GROTTERIA via CONTRADA GROTTERIA MARE civ.

### PIANTA PIANO SECONDO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200



RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Ultima planimetria in atti

Compilata dal ARCH. FARMARTINO  
(Titolo, cognome e nome)

FRANCESCO

Iscritto all'albo de GLI ARCH.  
P. G. G. M.

data 29.09.2001

Firma Farmartino

Data presentazione: 04/10/2001 - Data: 03/05/2025 - n. T23285 - Richiedente: RMNGPP75T24B098L  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)  
n. 505 sub. 28

Catasto di Fabbricati - Situazione al 03/05/2025 - Comune di GROTTERIA(E212) - Foglio 45 - Paticella 505 - Subalterno 28 -  
CONTRADA GROTTERIA MARE Interno 2 Piano 2

Piano - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.M.

## ALLEGATO 6

Concessione Edilizia, **Certificazione Urbanistica, Autor. e Collaudo Genio Civile**





# COMUNE DI GROTTERIA

Provincia di Reggio Calabria

## UFFICIO TECNICO

Prot. n° 93/U.T.

Li' 17.02.2000

Pratica Edilizia N.12

Anno 1996

### CONCESSIONE EDILIZIA N° 1

**Costruzione fabbricato in ca. a sei piani fuori terra e copertura a tetto.**

#### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la domanda di concessione presentata in data 08/07/1996 n. 4145 di protocollo da [redacted] nata a [redacted] (RC) il [redacted] codice fiscale n. [redacted], residente a Grotteria alla via [redacted], con allegato progetto elaborato dal tecnico Arch. Francesco Fammartino, con studio in Grotteria alla via Marcinà Inf, n. 5, codice fiscale n. FMMFNC58P04E044R, **PER COSTRUZIONE FABBRICATO IN C.A. A SEI PIANI F.T. e copertura a tetto**, in un immobile ubicato in Grotteria alla via GROTTERIA MARE n. [redacted], sull'immobile identificato al catasto terreni foglio 45, mappale n.° 94-211-212.

Vista la domanda di voltura presentata in data 24/01/2000 Prot. n. 290 da i Sigg. [redacted] nato a Locri il [redacted] e [redacted] nata a Locri il [redacted] in qualità di amministratori della società [redacted] di [redacted] con sede in Grotteria alla località [redacted]

Accertato che i richiedenti la voltura hanno titolo per richiedere la suddetta Concessione nella qualità di Amministratori della Società [redacted] proprietaria come risulta atto costitutivo della società del Notaio Labbadia Erminia rep. n. 47744 del 02.12.1999, registrato a Locri il 07.12.1999 al n. == serie I° e atto di vendita del Notaio Labbadia Erminia 5.2.1999 rep. 47009 registrato a Locri il 17.2.1990 al n. 290 e dichiarazione dello stesso Notaio del 13.01.2000 dalla quale risulta che [redacted] hanno venduto alla Società [redacted] tutti i diritti, in ragione dei due terzi sul suolo distinto in catasto con le particelle 94, 211 e 212 del foglio di mappa 45.

VISTE le leggi 17 agosto 1942, n.°1150, 6 agosto 1967, n.° 765, 28 gennaio 1977, n.°10, 28 febbraio 1985, n.° 47 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTO il parere del Medico Igienista dell'Azienda A.S.L., competente, espresso a norma dell'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n.° 1265;

VISTO il parere espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 19.10.98 e di cui al verbale n.° 5/3;

VISTO il regolamento edilizio comunale e l'annesso P.di F. approvato con D.P.G.R- n. 211 del 5.2.1977;

12/12/00

VISTA la legge 5 marzo 1990, n.° 46 ed il relativo regolamento di attuazione approvato con DPR 6 dicembre 1991, n.° 447 sulla sicurezza degli impianti tecnici;  
VISTO il D.P.C.M. 1 marzo 1991 e la legge quadro 26 ottobre 1995, n.° 447, in materia di inquinamento acustico;

VISTO il Nuovo Codice della Strada, approvato con D.Lgs. 30 aprile 1992, n.° 285, integrato e corretto con D.Lgs. 10 settembre 1993, n.° 360;

VISTO il Regolamento di esecuzione del Codice della Strada, approvato con DPR 16 dicembre 1992, n.° 495, integrato e corretto con DPR 26 aprile 1993, n.° 147 e con DPR 16 settembre 1996, n.° 610;

VISTO l'art. 4 del D.L. 5 ottobre 1993, n.° 398, convertito con modifiche, dalla legge 4 dicembre 1993, n.° 493, così come sostituito dall'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n.° 662 e successive modifiche;

Considerato che, in base alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie, la destinazione d'uso compatibile con la progettata opera è la seguente: "B completamento";

Dato atto che l'opera di cui alla presente Concessione, non ricade nei casi di concessione gratuita ai sensi dell'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n.° 10;

Dato atto che ai fini della presente Concessione, la ditta interessata ha assolto agli obblighi di cui all'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n.° 10 mediante:

a)- per quanto riguarda la corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della citata legge n. 10/77, mediante:

a.1 - versamento della somma di £. 2.842.205 quale 1° RATA contributo oneri di urbanizzazione; (attestazione Bolletta PT Ufficio di Marina di Gioiosa Ionica n. 373 in data 15/02/2000) e contemporanea presentazione di polizza fidejussoria l'importo di £. 30.580.000 a garanzia delle restanti rate di cui al punto precedente; (compagnia AURA Assicurazioni, polizza N.1184200285R del 15/02/2000) Agenzia Commisso Anna e C. sas di Marina di Gioiosa Ionica. ovvero:

b) per quanto riguarda la corresponsione del contributo relativo al costo costruzione di cui all'art. 6 della legge n. 10/77, mediante:

b.2 - versamento della somma di £. 7.347.810 quale prima rata contributo costo di costruzione; (attestazione Bolletta PT Ufficio di Marina di Gioiosa I. n. 373 in data 15/02/2000) e contemporanea presentazione di polizza fidejussoria per l'importo di £. 30.580.000 a garanzia delle restanti rate di cui al punto precedente; (compagnia AURA Assicurazioni polizza n. 1184200285R del 15/02/2000) Agenzia Commisso Anna e C. sas di Marina di Gioiosa Ionica.

Visto l'attestato di deposito preso il Settore Tecnico di Reggio Calabria avvenuto in data 31.1.2000.

#### Viste le altre caratteristiche del progetto:

- Superficie utile edificabile dichiarata .(lotto).....	mq.	1770
- Superficie compl. fabbricato sc+st(art.2 e 9 D.M.10.5.77)	mq.	2062
- Altezza Masssima .....	ml.	21.16
- Volume esistente.....	mc.	0
- Volume di progetto.....	mc.	7.678
- Arretramento dal ciglio stradale min. 6.80 max....	ml.	20,00
- Arretramento dai confini interni di proprieta'	ml.	5.00

Visto l'art. 6, commi 2 e 3 della legge 15 maggio 1997, n.° 127;

Vista la delibera G.M. n. 215 del 3.6.1997;

Fatti Salvi ed impregiudicati i diritti di terzi;

## CONCEDE

-ai Sigg. [redacted] e [redacted]

[redacted] in qualità di amministratori unici della società [redacted]  
[redacted] con sede in Grotteria alla  
località [redacted]  
di eseguire i lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia e di urbanistica, di igiene, di polizia locale, di circolazione, di

sicurezza del lavoro, ed in conformità al progetto presentato, nonché alle prescrizioni sotto riportate, fatti salvi i diritti dei terzi,;

- a) inizio lavori entro un anno dalla data della presente;
- b) termine di ultimazione entro tre anni dalla presente;
- c) versamento al Comune degli oneri di urbanizzazione di £. 11.368.820 e
- d) versamento al Comune degli oneri commisurati al costo di costruzione ammontanti a £. 29.391.240 come segue:
  - £. 10.188.865 già versato c.s. prima del rilascio della Concessione
  - £. 10.188.865 entro il sei mesi dalla data dalla presente
  - £. 10.188.865 entro il dodici mesi dalla data dalla presente
  - £. 10.188.865 entro il diciotto mesi dalla data dalla presente

condizioni e prescrizioni:

1) All'atto esecutivo deve essere realizzato un marciapiede lungo i due lati prospicienti la strada pubblica da destinare ad uso pubblico. Il marciapiede deve avere una profondità minima di metri 1.80 sul lato nord est del fabbricato e di metri 2 sul lato mare.

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

3) Ai sensi e per gli effetti della legge 1086 del 5.11.71, relativa alle norme delle costruzioni delle opere in conglomerato cementizio armato, e' fatto obbligo:

a) al costruttore, di presentare denuncia al Genio Civile prima di iniziare le opere in cemento armato;

b) al Committente di presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere vistato dal Genio Civile, onde ottenere l'abitabilità o l'agibilità.

4) La ditta intestataria della presente concessione, a picchettazione avvenuta, e prima di dare inizio allo scavo delle fondazioni, dovrà darne comunicazione per iscritto all'ufficio tecnico del Comune ed ottenere il prescritto nulla osta.

Qualora non siano stati indicati nella domanda di concessione il nominativo e l'indirizzo dell'impresa assuntrice e quello del direttore delle opere, come di regola deve avvenire, la Ditta e' tenuta egualmente a segnalarli per iscritto all'ufficio tecnico comunale, prima dell'inizio dei lavori.

Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi.

In tutte le opere per le quali e' richiesto un tecnico progettista, e' tassativamente obbligatoria la continuità della direzione lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale nei limiti di competenza.

La verifica per l'inizio dei lavori, nei casi previsti al punto 3, non potrà avere luogo se prima il costruttore non avrà effettuato la denuncia delle opere in cemento armato, conformemente alla clausola 3<sup>a</sup> della presente concessione.

5) Nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere esposta una tabella recante numero, data e titolare della concessione, l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice, le generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori ed ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo, devono essere esibite la concessione e le varianti se ve ne sono.

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

7) Non e' consentito ingombrare le vie e gli spazi pubblici.

Occorrendo l'occupazione di tale vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'ufficio tecnico del Comune.

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino atto, a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori venissero abbandonati o sospesi per più di un mese.

8) Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, con assito o muretto.

Gli assiti e muretti dovranno essere di aspetto decoroso, alti almeno mt. 2.50, dipinti a strisce bianche e rosse per tutta l'altezza, muniti di rifrangenti.

Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lanterna a vetri rossi che dovrà restare accesa dall'ora corrispondente al tramonto a quella corrispondente al sorgere del sole.

9) Ai sensi dell'art. 9 della legge 30 aprile 1976, n. 373 e articoli 13,14 e 19 DPR n. 1052/1977, prima di dare inizio ai lavori di installazione dell'impianto termico, si deve presentare tutta la documentazione tecnica all'ufficio tecnico comunale, che ne rilascerà ricevuta.

10) E' fatto obbligo di denunciare gli scarichi da effettuare qualunque sia il loro recapito (mare, acque superficiali e sotterranee, suolo, sottosuolo, fognature ecc.) mediante apposito modello da richiedere alla competente autorità per essere autorizzati agli scarichi stessi.

11) La domanda di abitabilità o agibilità di quanto edificato, deve essere presentata all'Ufficio Tecnico del Comune, con contemporaneo avviso di ultimazione lavori.

12) Il titolare della concessione, il committente e l'assuntore dei lavori, sono responsabili di ogni inosservanza delle norme di legge, dei regolamenti, delle prescrizioni stabilite dall'Amministrazione e delle modalità fissate nella presente concessione.

Il direttore dei lavori e' responsabile per il rispetto delle modalità' esecutive della concessione ad edificare.

L'esecuzione delle opere non rispondenti al progetto approvato e delle relative varianti autorizzate, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.

13) Altre prescrizioni particolari: I lavori non potranno essere iniziati prima dell'acquisizione agli atti comunali dell'attestato di avvenuto deposito rilasciato dal competente ufficio del Settore tecnico Regionale, ex Genio Civile.

ASTALEGALIA



Il Responsabile del Servizio  
Geom. Macri Giuseppe



Allegati: copia del progetto munito di visto

=====

**VOLTURA**

-----

-----

-----

-----

-----

-----

-----

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

-----

Il sottoscritto DICHIARA di avere ritirato oggi 17-01-2000 l'originale della presente concessione edilizia con n. \_\_\_\_\_ allegati e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui il rilascio stesso è stato subordinato.

Il Dichiarante

\_\_\_\_\_

Esatte £. 1.000.000 per diritti  
di segreteria, con bolletta  
PT di Marina di Gioiosa J. n.372 del 15/02/2000

Allegato "A" alla Raccolta n. 20286

# COMUNE DI GROTTERIA

(Prov. Reggio Cal.)

UFFICIO TECNICO

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA  
(art. 18 della legge 28.2.1985, n. 47)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la domanda presentata in data 24.11.1999 da [REDACTED]

Visi gli atti d'Ufficio:

AI SENSI e per gli effetti di cui al 2° comma dell'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e norme integrative;

CERTIFICA

- che l'area di cui fa parte il terreno sito in agro di Grotteria, distinto in catasto al foglio di mappa n. 45 con le particelle 94, 211 e 212, nei vigenti strumenti urbanistici comunali hanno la seguente destinazione urbanistica con le seguenti prescrizioni:

**Zona "B"** di completamento con indice di fabbricabilità  $IF$  4.40 mc/mq  
distanze: dai confini di proprietà m. 0.00 - 5.00, dai fili stradali m. 0.00, tra gli edifici m. 10.00; altezza massima ai sensi dell'art. 8 del D.M. 2.4.1968.

Si rilascia a richiesta dell'interessata, su carta legale, per gli usi consentiti dalla legge.

Grotteria, li 29.11.99

IL RESP. DEL SERVIZIO

Macri Geom. Giuseppe



La presente fotocopia è conforme all'originale

costa di Lit. 6 ..... e si rilascia

per uso

fiscale

distretto Jonico

28-01-2000

X

## COMUNE DI GROTTERIA

- Prov. Di Reggio Calabria -

### ATTO UNICO DI COLLAUDO STATICO

(art. 7 legge n. 1086 del 05/11/1971)

\*\*\*\*\*

Collaudo statico delle strutture in calcestruzzo armato eseguite per i lavori di:  
**COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO IN C.A. A SEI PIANI FUORI TERRA E  
COPERTURA A TETTO** ubicato in località Grotteria Mare del Comune di Grotteria.

#### 1) DATI FABBRICATO.

- Progettista, calcolatore delle strutture e direttore dei lavori: Arch. Francesco Fammartino;
- Ditta proprietaria: Società [REDACTED]
- Concessione edilizia: n. 1 prot. n. 93/U.T. del 17/02/2000;
- Attestazione deposito progetto: Pratica n. GC/ES/2000/154 prot. 170 del 31/01/2000;
- Deposito legge 1086/71 GC/ES/2000/154 prot. 170 del 31/01/2000;
- Inizio lavori strutturali in data 23/02/2000;
- Ultimazione lavori delle strutture : 16/02/2001;
- Descrizione delle strutture oggetto del presente collaudo: travi e muri portanti in c.a., solette in c.a., scala in c.a. pareti ascensore in c.a., sbalzi;
- I lavori sono stati eseguiti dall'impresa edile artigiana [REDACTED] con sede in Gioiosa Ionica.

#### 2) ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA AL GENIO CIVILE DI REGGIO CALABRIA.

- Progetto architettonico;
  - Progetto strutture in c.a.;
  - Relazione illustrativa e di calcolo;
  - Relazione geognostica e sulle fondazioni;
- Tutti gli elaborati di cui sopra recano l'attestazione dell'avvenuto deposito presso l'Ufficio del genio Civile di Reggio Calabria ai sensi dell'art. 4 della legge 1086/71;
- Relazione a struttura ultimata (art. 6 legge 1086/71) redatta dalla Direzione Lavori e depositata al Settore Tecnico di Reggio Calabria con prot. 425 del 27/04/2001.



- Certificati delle prove eseguite, sui materiali impiegati, dal laboratorio Ufficiale TECNO - SUD di Reggio Calabria su 58 cubetti 15x15x15 confezionati con cls. Classe R'bk = 250 tipo 425 e su 36 campioni di acciaio del tipo FeB44K prelevati in cantiere in località Grotteria Mare del Comune di Grotteria.

- Nomina del Collaudatore: la società [redacted] di [redacted] ha nominato l'Ing. [redacted] da Marina di Gioiosa Ionica.

Il sottoscritto collaudatore, previo esame dei documenti sopraelencati, accertava la conformità delle opere ai documenti di progetto e la loro rispondenza alle disposizioni riguardanti procedimenti di calcolo, entità dei sovraccarichi e sollecitazioni di lavoro dei materiali impiegati.

#### - VISITA DELLE OPERE

Il giorno 03/05/2001, alle ore 9.30, veniva effettuata, alla presenza del Direttore di lavori e dell'Impresa esecutrice dei lavori, la visita delle opere eseguite. Il sottoscritto collaudatore esaminava attentamente le strutture in oggetto di collaudo riscontrandole conformi ai disegni esecutivi, di buona realizzazione, con completa copertura delle armature e pertanto prive di difetti che denunciino cattiva esecuzione. Sono state effettuate, inoltre, prove sclerometriche in numerosi punti della struttura con buoni risultati e si è potuto dedurre una resistenza a compressione superiore a quella prevista nei calcoli esecutivi.

#### - RELAZIONE E CERTIFICATO DI COLLAUDO

Tutto ciò premesso, il sottoscritto collaudatore

**VISTO**

Che le prescrizioni regolamentari vigenti in materia di esecuzione di opere in conglomerato cementizio semplice ed armato sono state ottemperate per come dichiarato dal direttore dei lavori;

**CONSIDERATO**

Che il risultato delle prove sui materiali, come da certificato emesso dal suddetto laboratorio, sono positivi e che altresì, dal buon esito della visita di collaudo e dai buoni risultati delle prove eseguite si deducono elementi soddisfacenti per attestare la stabilità,

**CERTIFICA**

Che le strutture portanti delle opere, così come sopra meglio descritte, realizzate in c.a. sono collaudabili, come in effetti con il presente atto

**COLLAUDA**

Entro i limiti della loro destinazione prevista in progetto ed ai sensi e per gli effetti del 2° e 3° comma dell'art. 7 della L.R. 11/07/1994 n. 17 e dell'art. 6 della legge 05/11/1971 n. 1086.

Si certifica inoltre che le opere collaudate sono conformi ai sensi dell'art. 28 della legge 64/74.

Marina di Gioiosa Ionica, li 07/05/2001



DIRETTORE DEI LAVORI

Arch. Francesco Fammartino

IL COLLAUDATORE



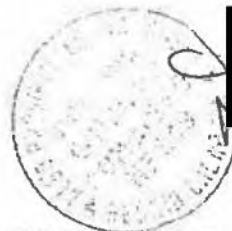
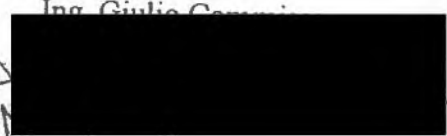
L'IMPRESA ESECUTRICE



DICHIARAZIONE

Il sottoscritto Ing. Giulio Comisso dichiara di essere iscritto da oltre dieci anni all'Albo degli Ingegneri della provincia di Reggio Calabria e di non aver partecipato alla progettazione, alla direzione o alla esecuzione dei lavori in oggetto.

Ing. Giulio Comisso



REGIONE CALABRIA

Assessorato ai Lavori Pubblici

SETTORE TECNICO

REGGIO CALABRIA

Visto: Si attesta il deposito ai sensi delle art. 7 e 5-11-1971 n. 1086

N. 505 prot. al. 18 MAG. 2001

D'ordine Dirigente

Il responsabile

(geom: Antonino Nucera)



ASTALEGAL.NET

## **ALLEGATO 7**

Elaborati grafici– Identificazione dell'immobile - Pianta Planimetria Stato di fatto



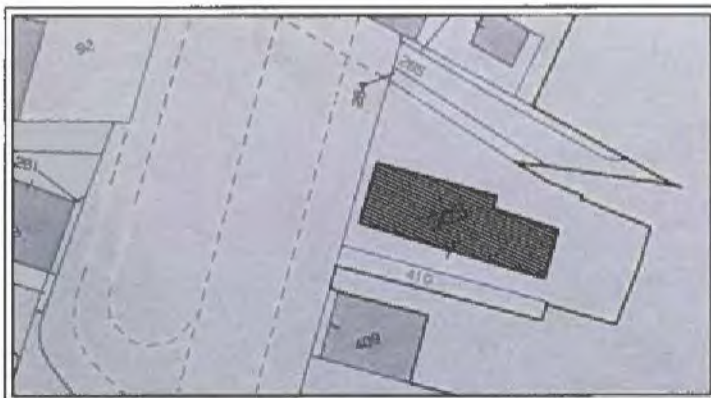
IDENTIFICAZIONI CATASTALI: FOGLIO 45 - P.LLA 505 SUB. 28 C/da Grotteria Mare N° 5 - Grotteria (RC)



Vista aerea di C/da Grotteria Mare con identificazione fabbricato



ORTOFOTO: Identificazione del fabbricato sito in C/da Grotteria Mare del Comune di Grotteria (RC)



Stralcio Foglio di Mappa Catastale 45 - individuazione P.lla 505



individuazione fabbricato in C/da Grotteria Mare - Comune di Grotteria



Fabbricato sul piano  
45 - foglio 28



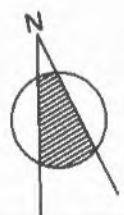
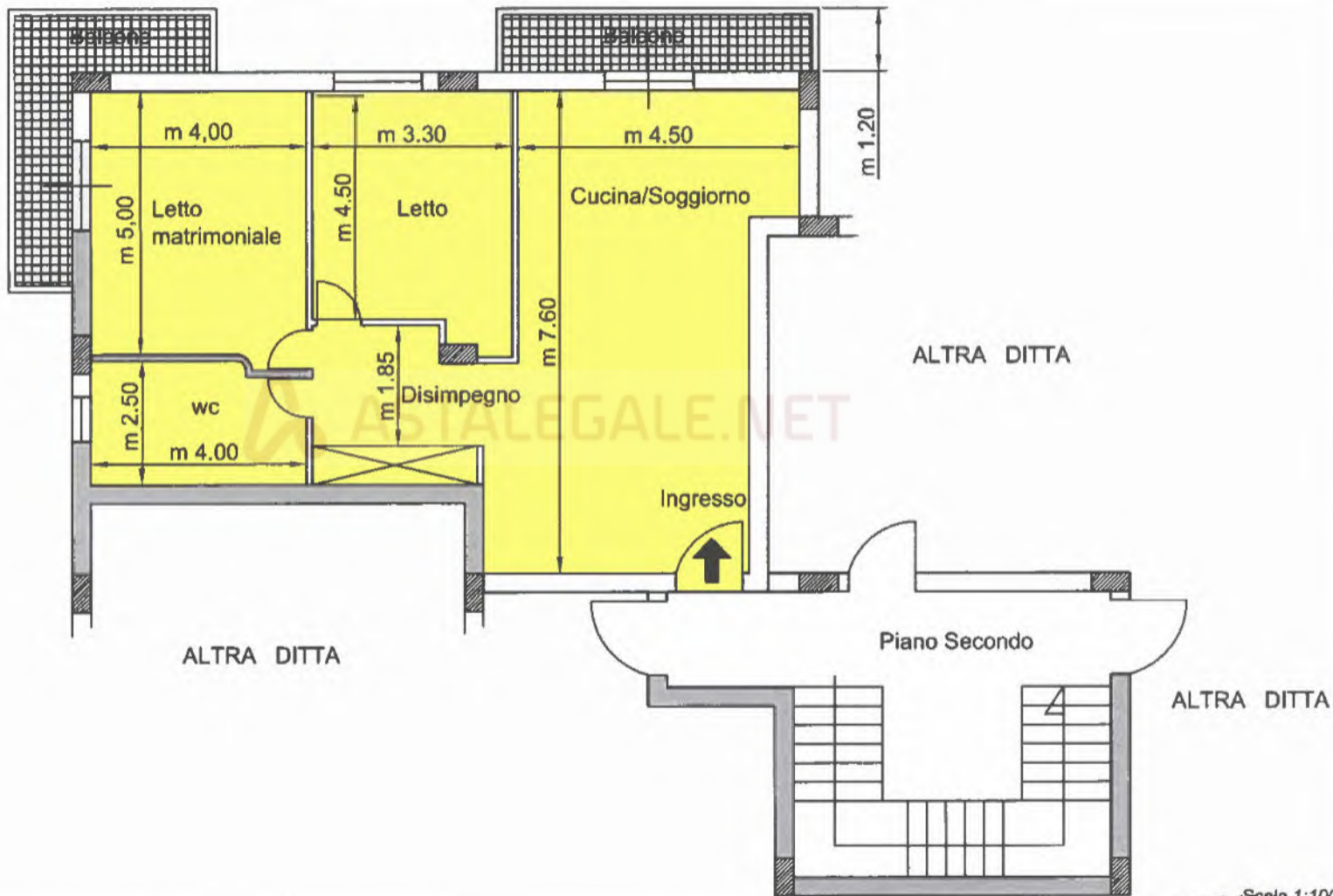
IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

C.T.U. arch. Maria Carmela Alvaro



VELA OBG S.r.l. CONTRO [REDACTED]

IDENTIFICAZIONI CATASTALI: FOGLIO 45 - P.LLA 505 SUB. 28 C/da Grotteria Mare N° 5 Grotteria (RC)



Pianta planimetria - stato di fatto

C.T.U. arch. Maria Carmela Alvaro

