

BEATRICE BRUZZI' - ARCHITETTO -

via Matteotti, 189 – LOCRI (RC)

P. IVA 02801660800

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

TRIBUNALE DI LOCRI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 83/2013 R.G.

Infra

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C/

KKKKKKKKKKKKKKKKKK

 **ASTALEGALE.NET**
RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice. Dott. Sergio MALGERI

Attore: XXXXXXXXXXXXXXXX

Convenuto: KKKKKKKKKKKKKKKKK

C.T.U. Arch. Beatrice Bruzzi

La C.T.U.
Arch. Beatrice Bruzzi

TRIBUNALE DI LOCRI

Procedura Civile n° 83/13 R.G. - Giudice Dott. Sergio MALGERI

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C/

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Giudice Dott. Sergio Malgeri, nominata la sottoscritta Architetto Beatrice Bruzzi come C.T.U. nella causa civile in epigrafe, giorno 12 marzo 2015 gli conferiva l'incarico di eseguire consulenza tecnica, onde rispondere ai seguenti quesiti:

a) "prima di ogni attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale** di cui all'articolo 567 secondo comma cod. proc. Civ. (nuovo testo) **segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei**; descriva compiutamente gli immobili pignorati, **allegando altresì idonea documentazione fotografica**, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento";

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

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

d) "dia conto dell'attuale **stato di possesso** del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; **ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica**".

e) “previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, l'esperto - in caso di **abuso edilizio** – accerti il tipo e la gravità dell'abuso e, conseguentemente:

1. La tempestività della domanda di sanatoria;
2. L'inesistenza di opere insuscettibili di sanatoria (legge 47/85, art.33);
3. L'avvenuto pagamento dell'intera oblazione;
4. L'esistenza o no di vincoli di cui all'art. 32 co. III legge 47/85;
5. In presenza dei vincoli suddetti, se sia stata inoltrata la richiesta per la concessione del parere e se l'autorità preposta lo abbia rilasciato;
6. La richiesta di documentazione aggiuntiva da parte del comune;
7. Se il comune abbia o no rilasciato concessione in sanatoria;

Per i soli casi d'istanza di sanatoria edilizia ex legge 724/94 (in aggiunta a quanto sopra), accerti:

1. L'avvenuto integrale pagamento degli oneri concessori;
2. Il non superamento dei limiti quantitativi di cui all'art. 39 della legge 724/94 e l'inesistenza di cause soggettive ostative al rilascio della sanatoria (imputazioni di cui agli artt. 416 bis, 648 bis e ter del c.p.);
3. Se il richiedente abbia o no beneficiato della riduzione dell'oblazione per estremo disagio abitativo di cui alla legge 724/94, art. 39 co. 13° e seguenti.

Ancora, **per tutti i casi di abuso edilizio, in ipotesi di mancata presentazione dell'istanza o di totale inesistenza o nullità della stessa, verifichi la proponibilità dell'istanza di sanatoria da parte dell'aggiudicatario con riferimento all'art. 46 c.5 del D.P.R. 380/2001 (T.U. Edilizia), ovvero l'applicabilità del c.d. Nuovo condono edilizio ex D.P.R. 30/9/2003 n. 269, quantificando il relativo costo e l'incidenza sul valore di mercato del bene.**

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);

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

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;

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

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;

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;

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)**;

l) per i fabbricati rediga le piante planimetriche;

m) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad **I.V.A.**;

ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

La documentazione agli atti che è stata messa a disposizione della sottoscritta C.T.U. è costituita dalla copia del **fascicolo della parte precedente** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX., dalle **copie dell'atto di pignoramento immobiliare e della certificazione notarile** prodotte dall'avv. XXXXXXXXXXXXXXXX per XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

La sottoscritta C.T.U. ha inoltre acquisito presso gli Uffici Competenti la seguente documentazione aggiuntiva:

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Siderno, con richiesta di accesso agli atti prof. n. 012542 del 18.05.2015:

➤ **particella n. 1713 del foglio n. 31 del Comune di Siderno:**

- Copia della 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.**
- Copia della 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.**

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

- Copia della pratica di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85 edilizia n. **1185/2010** 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 –**

➤ **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 del foglio n. 28 del Comune di Siderno, ora particella n. 313 (VARIAZIONE D'UFFICIO DA PARTE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA): **COSTRUZIONE DI UNA CASETTA RURALE.**

➤ **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.**

➤ **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"**

➤ **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 LOCALITA' OLIVETO DI SIDERNO (RC).**

➤ **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 LOCALITA' MARINELLO, DA DESTINARE A CIVILE ABITAZIONE (RESIDENZA RURALE) E A LOCALI ACCESSORI PER ATTIVITA' 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**

Presso gli uffici dell' Agenzia del Territorio della provincia di Reggio Calabria:

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Copia della documentazione catastale: **visura storica, estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetria catastale, relative agli immobili** oggetto della presente procedura come di seguito censiti:
 - **Foglio n. 31, particella n. 1713;**
 - **Foglio n. 28, particella n. 333 sub 2/A – 2/B – 2/C – 2/E – 2/F – 2/G – 2/H;**
 - **Foglio n. 28, particella n. 37 (ora n. 313);**
 - **Foglio n. 28, particella n. 320;**
 - **Foglio n. 28, particella n. 370;**
 - **Foglio n. 28, particella n. 371;**
 - **Foglio n. 28, particella n. 329;**
 - **Foglio n. 28, particella n. 437.**

 - Copia della documentazione catastale: **visura storica, estratto di mappa, relative ai terreni** oggetto della presente procedura come di seguito censiti:
 - **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.**
- La sottoscritta C.T.U. ha richiesto, con **istanza prot. n. RC0092585 del 10. 04. 2015** **l'inserimento in mappa della particella n. 37 del foglio di mappa n. 28** che, dalle ricerche effettuate, non risultava presente sulle mappe catastali. **L'identificativo della particella è stato variato d'ufficio dal n. 37 al n. 313, e la particella risulta in mappa catastale con il nuovo numero di identificativo catastale.** (vedi estratto di mappa allegato al punto A.3.3 del fascicolo degli allegati)
- La sottoscritta C.T.U., rilevata l'assenza della particella n. 437 in mappa catastale e verificata la procedura di accertamento catastale insistente sulla particella stessa, ha richiesto, con **istanza prot. n. 2523 del 21. 05. 2015, copia della documentazione riguardante la procedura di accertamento avviata dai competenti uffici dell'Agenzia**

Nome: kkkkkk

Sesso: Maschio

Luogo di Nascita: SIDERNO(RC)

Data di Nascita: kkkkkkkkkkkk

Tipo ricerca: Ristretta

Periodo da ispezionare: **dal 24/03/1995 al 24/03/2015 (ricerca ventennale)**

Tipo di formalità: Tutte

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1

1. ISCRIZIONE CONTRO del 10/10/1998 - Registro Particolare 1267 Registro Generale 13679

Pubblico ufficiale FEDERICO MARIA Repertorio 33463 del 09/10/1998

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in SIDERNO(RC)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 7 del 08/01/1999 (EROGAZIONE A SALDO)

2. Annotazione n. 897 del 23/08/2002 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/04/2001 - Registro Particolare 3474 Registro Generale 4236

Pubblico ufficiale FEDERICO MARIA Repertorio 46208 del 27/03/2001

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SIDERNO(RC)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE CONTRO del 20/12/2001 - Registro Particolare 1611 Registro Generale 17507

Pubblico ufficiale IERACI FRANCA Repertorio 22892 del 13/12/2001

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in SIDERNO(RC)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3169 del 08/11/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE CONTRO del 24/07/2006 - Registro Particolare 2578 Registro Generale 15214

Pubblico ufficiale IERACI FRANCA Repertorio 26677/7369 del 20/07/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in SIDERNO(RC)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3119 del 03/11/2006 (EROGAZIONE A SALDO)

5. ISCRIZIONE CONTRO del 30/03/2007 - Registro Particolare 2214 Registro Generale 7284

Pubblico ufficiale FAZIO CLARA MARIA TERESA Repertorio 106919/8787 del 22/03/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in SIDERNO(RC)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/11/2013 - Registro Particolare 14683 Registro Generale 20755

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 820 del 23/10/2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SIDERNO(RC)

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

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Pag. 12 di 213

Nota disponibile in formato elettronico

FORMALITA' RELATIVA ALLA PROCEDURA CORRISPONDENTE CON LA CERTIFICAZIONE NOTARILE

➤ Si riporta di seguito l'elenco sintetico delle formalità in cui è presente il soggetto
kkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

Denominazione:

Cognome: kkkkkkkkkk

Nome: kkkkkkkkkkkkkkk

Sesso: Femmina

Luogo di Nascita: SIDERNO(RC)

Data di Nascita: kkkkkkkkkkkkkkk

Periodo da ispezionare: **dal 24/03/1995 al 24/03/2015 (ricerca ventennale)**

Tipo di formalità: Tutte

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1

**1. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/11/2013 - Registro Particolare 14683 Registro Generale 20755
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 820 del 23/10/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SIDERNO(RC)
Nota disponibile in formato elettronico**

FORMALITA' RELATIVA ALLA PROCEDURA CORRISPONDENTE CON LA CERTIFICAZIONE NOTARILE

➤ Si riporta di seguito l'elenco sintetico delle formalità in cui è presente il soggetto
kkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

Denominazione:

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

Sede: SIDERNO(RC)

Tipo ricerca: Ristretta

Periodo da ispezionare: **dal 24/03/1995 al 24/03/2015 (ricerca ventennale)**

Tipo di formalità: Tutte

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il soggetto richiesto

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/03/2002 - Registro Particolare 2785 Registro Generale 3289
Pubblico ufficiale FAZIO CLARA Repertorio 72586 del 06/02/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in SIDERNO(RC)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/06/2002 - Registro Particolare 7526 Registro Generale 9217
Pubblico ufficiale COMUNE Repertorio 5061 del 10/06/2002
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Immobili siti in SIDERNO(RC)
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/11/2002 - Registro Particolare 13924 Registro Generale 17228
Pubblico ufficiale FAZIO CLARA Repertorio 79573 del 22/10/2002 ATTO TRA VIVI -
COMPRAVENDITA

Immobili siti in SIDERNO(RC)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE CONTRO del 03/12/2003 - Registro Particolare 2194 Registro Generale 17445
Pubblico ufficiale FAZIO CLARA Repertorio 89452 del 26/11/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in SIDERNO(RC)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE CONTRO del 30/03/2007 - Registro Particolare 2214 Registro Generale 7284
Pubblico ufficiale FAZIO CLARA MARIA TERESA Repertorio 106919/8787 del 22/03/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in SIDERNO(RC)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/11/2013 - Registro Particolare 14683 Registro Generale 20755
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 820 del 23/10/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in SIDERNO(RC)
Nota disponibile in formato elettronico

FORMALITA' RELATIVA ALLA PROCEDURA CORRISPONDENTE CON LA CERTIFICAZIONE NOTARILE

Nota di trascrizione

Registro generale n. 20755

Registro particolare n. 14683 Presentazione n. 54 del 12/11/2013

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 23/10/2013 *Numero di repertorio* 820

Pubblico ufficiale TRIBUNALE *Codice fiscale* 81001830801

Sede LOCRI (RC)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente AVV. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Dati riepilogativi

Unità negoziali 4 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 3

Sezione B – Immobili

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

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Pag. 14 di 213

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 31 Particella 1713 Subalterno 5

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO - Consistenza 240 metri quadri

Indirizzo VIA DEI COLLI N. civico - Piano PS1

Immobile n. 2

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 31 Particella 1713 Subalterno 6

Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE - Consistenza 213 metri quadri

Indirizzo VIA DEI COLLI N. civico - Piano PT

Immobile n. 3

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 31 Particella 1713 Subalterno 7

Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE - Consistenza 151 metri quadri

Indirizzo VIA DEI COLLI N. civico - Piano P1

Immobile n. 4

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 31 Particella 1713 Subalterno 11

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE - Consistenza 35 metri quadri

Indirizzo VIA IV NOVEMBRE N. civico 15 - Piano PT

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 320 Subalterno 4

Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI - Consistenza 182 metri quadri

Indirizzo C.DA OLIVETO N. civico - Piano PT

Immobile n. 2

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 320 Subalterno 5

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - Consistenza 6 vani

Indirizzo C.DA OLIVETO N. civico - Piano P1

Immobile n. 3

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 320 Subalterno 6

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - Consistenza 6 vani

Indirizzo C.DA OLIVETO N. civico - Piano P1

Immobile n. 4

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto FABBRICATI

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

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Pag. 15 di 213

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 320 Subalterno 7

Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE - Consistenza -
Indirizzo C.DA OLIVETO N. civico - Piano P2

Immobile n. 5

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 320 Subalterno 8

Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE - Consistenza -
Indirizzo C.DA OLIVETO N. civico - Piano P2

Immobile n. 6

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 320 Subalterno 9

Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE - Consistenza -
Indirizzo C.DA OLIVETO N. civico - Piano PT

Immobile n. 7

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 320 Subalterno 10

Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE - Consistenza -
Indirizzo C.DA OLIVETO N. civico - Piano P1

Immobile n. 8

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 320 Subalterno 11

Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE - Consistenza -
Indirizzo C.DA OLIVETO N. civico - Piano P1

Immobile n. 9

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 320 Subalterno 12

Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE - Consistenza -
Indirizzo C.DA OLIVETO N. civico - Piano P2

Immobile n. 10

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 320 Subalterno 13

Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE - Consistenza -
Indirizzo C.DA OLIVETO N. civico - Piano P2

Immobile n. 11

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 37 Subalterno 3

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Consistenza 6,5 vani
Indirizzo C.DA TENDA N. civico - Piano PT

Immobile n. 12

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 37 Subalterno 4

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Consistenza 4,5 vani

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

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Pag. 16 di 213

Indirizzo C.DA TENDA N. civico - Piano P1

Immobile n. 13

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 37 Subalterno 5

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Consistenza 4,5 vani

Indirizzo C.DA TENDA N. civico - Piano P1

Immobile n. 14

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 37 Subalterno 6

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Consistenza 4,5 vani

Indirizzo C.DA TENDA N. civico - Piano P2

Immobile n. 15

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 37 Subalterno 7

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Consistenza 4,5 vani

Indirizzo C.DA TENDA N. civico - Piano P2

Immobile n. 16

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 371 Subalterno -

Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE - Consistenza -

Indirizzo C.DA OLIVETO N. civico - Piano PT

Immobile n. 17

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 369 Subalterno -

Natura X - FABBRICATO - Consistenza 1177 metri quadri

Indirizzo C.DA OLIVETO N. civico - Piano PT

Immobile n. 18

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto TERRENI

Foglio 28 Particella 36 Subalterno -

Natura T - TERRENO - Consistenza 3 are 80 centiare

Indirizzo LOC.CAVATO O TENDA N. civico -

Immobile n. 19

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto TERRENI

Foglio 26 Particella 13 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza - 1 ettari 12 are

Immobile n. 20

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 333 Subalterno 2

Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE - Consistenza -

Indirizzo C.DA OLIVETO N. civico - Piano PT

Immobile n. 21

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

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Pag. 17 di 213

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 437 Subalterno 1

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE - Consistenza 3,5 vani

Indirizzo C.DA TENDA N. civico -

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 370 Subalterno -

Natura D10 - FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE - Consistenza -

Indirizzo C.DA OLIVETO N. civico - Piano PT

Immobile n. 2

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto TERRENI

Foglio 28 Particella 163/AA Subalterno -

Natura T - TERRENO - Consistenza 10 are 30 centiare

Indirizzo LOC. MARINELLO N. civico -

Immobile n. 3

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto TERRENI

Foglio 28 Particella 163/AB Subalterno -

Natura T - TERRENO - Consistenza 1 ettari 30 are

Indirizzo LOC. MARINELLO N. civico -

Immobile n. 4

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto TERRENI

Foglio 28 Particella 165 Subalterno -

Natura T - TERRENO - Consistenza 1 ettari 70 centiare

Indirizzo LOC. MARINELLO N. civico -

Immobile n. 5

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto TERRENI

Foglio 28 Particella 367 Subalterno -

Natura T - TERRENO - Consistenza 41 are 50 centiare

Indirizzo LOC. MARINELLO N. civico -

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto TERRENI

Foglio 28 Particella 43 Subalterno -

Immobile n. 6

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto TERRENI

Foglio 28 Particella 427 Subalterno -

Natura T - TERRENO - Consistenza 57 are 11 centiare

Identificativi dell'immobile nella formalità precedente:

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto TERRENI

Foglio 28 Particella 328 Subalterno -

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto TERRENI

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

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Pag. 18 di 213

Foglio 28 Particella 164 Subalterno

Immobile n. 7

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto TERRENI

Foglio 28 Particella 428 Subalterno -

Natura T - TERRENO - Consistenza 8 are 31 centiare

Identificativi dell'immobile nella formalità precedente:

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto TERRENI

Foglio 28 Particella 328 Subalterno -

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto TERRENI

Foglio 28 Particella 164 Subalterno

Immobile n. 8

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto TERRENI

Foglio 28 Particella 429 Subalterno -

Natura T - TERRENO - Consistenza 1 are 38 centiare

Identificativi dell'immobile nella formalità precedente:

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto TERRENI

Foglio 28 Particella 328 Subalterno -

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto TERRENI

Foglio 28 Particella 164 Subalterno

Immobile n. 9

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 329 Subalterno 4

Natura C - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE - Consistenza -

Indirizzo C. DA MARINELLO N. civico - Piano PT

Immobile n. 10

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 329 Subalterno 5

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - Consistenza 10,5 vani

Indirizzo C. DA MARINELLO N. civico - Piano T-1

Immobile n. 11

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 28 Particella 329 Subalterno 6

Natura D1 - OPIFICI Consistenza -

Indirizzo C. DA MARINELLO N. civico - Piano PS1

Unità negoziale n. 4

Immobile n. 1

Comune I725 - SIDERNO (RC)

Catasto TERRENI

Foglio 28 Particella 42 Subalterno -

Natura T - TERRENO - Consistenza 31 are 80 centiare

Indirizzo C. DA TENDA N. civico -

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

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Pag. 19 di 213

a.2 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI:

a.2.1 – INQUADRAMENTO URBANISTICO

I fabbricati ed i terreni oggetto della presente procedura sono situati in C.da Marinello, in C.da Tenda e nel centro urbano del comune di Siderno, e risultano distribuiti sul territorio del comune di Siderno all'interno delle seguenti zone omogenee definite dal Piano Regolatore Generale del Comune di Siderno (secondo VARIANTE AL P.R.G. adottata con Delibera di adozione C.C. n. 74 del 03.08.1999):

- **Particella n. 1713 del foglio n. 31:** ZONA OMOGENEA "B1" – ZONA SATURA DI ADEGUAMENTO EDILIZIO.
- **Particella n. 333, sub. 2/A, 2/B, 2/C, 2/D, 2/E, 2/F, 2/G, 2/H – particelle n. 37 (ora 313) - n. 437 - n. 320 - n. 370 - n. 371 - n. 36 - n. 42 - n. 367 - n. 369 del foglio n. 28 e particella n. 13 del foglio n. 26:** ZONA "E2" – AGRICOLA COLLINARE-
- **Particelle n. 163 – n. 165 – n. 427 – n. 428 – n. 429 e n. 329 del foglio n. 28:** ZONA "E1" – AGRICOLA IRRIGUA -



Sottozona B1 -Zona satura di adeguamento edilizio

Comprende le aree centrali del capoluogo, prevalentemente strutturate da Corso della Repubblica e da Corso Garibaldi.

Per tale zona, si pone l'obiettivo di favorire diverse destinazioni d'uso (turistiche, commerciali, terziarie, ecc.). Se compatibili con la residenza, si prevede di "specializzare" a tali usi il 35% della cubatura (esistente o di previsione).

L'edificazione di singole unità edilizie e di interi isolati è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti sia relativamente agli interventi edilizi che alle destinazioni d'uso.

Interventi edilizi

Sono in ogni caso ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo, demolizione, opere interne, opere complesse e opere minori, tutti per come definiti all'art. 9 delle presenti Norme. Inoltre si consente:

- l'edificazione dei lotti liberi e l'ampliamento degli edifici esistenti:

Iuf = 0.925 mq/mq.;

Hf = 10.50 ml.;

Df = 10.00 ml.

Dc = 5.00 ml. (è ammessa l'edificazione sul limite di proprietà o in aderenza previo atto d'obbligo fra i confinanti);

- la demolizione e la ricostruzione degli edifici, alle condizioni più favorevoli tra:
 - a) mantenimento attuale ingombro a terra dei volumi e delle sagome esistenti;
 - b) mantenimento attuale ingombro a terra, con $I_{uf} = 0.925 \text{ mq/mq}$ ed $H_f = 10.50 \text{ ml}$.

Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione è obbligatorio, ove possibile, imporre allineamenti con gli edifici adiacenti con l'intento di migliorare la viabilità e uniformare le fronti.

Destinazioni d'uso

Oltre alla destinazione residenziale "*residenziale*" (abitazioni unifamiliari e plurifamiliari con accessori e pertinenze), possono essere consentite destinazioni di cui alle seguenti categorie:

-Direzionale

- a) uffici di enti pubblici e di diritto pubblico
- b) uffici privati e studi professionali
- c) servizi pubblici di interesse comune
- d) servizi pubblici di interesse urbano o comprensoriale
- e) servizi privati (scuole, case di cura, case per anziani, gabinetti di analisi, ambulatori, edifici per la cultura, lo spettacolo, lo sport, ecc.)
- f) attività amministrative di servizio (agenzie immobiliari, di banca, di viaggio, di pratiche, ecc.)

-Commerciale

- a) esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio connessi alla residenza;
- b) esercizi pubblici (bar, pizzerie, ristoranti, tavole calde, farmacie, ecc.)
- c) esercizi commerciali all'ingrosso fino ad un massimo di 400 mq.

-Turistica

- a) alberghi, pensioni, residenze turistico-alberghiere fino ad un massimo di 50 posti letto.

Sottozona E1 -Agricola irrigua

Comprende la parte del territorio comunale situata fra le fiumare Novito e Mangiafico prevalentemente al di sotto dei 50 m. s.l.m., interessata da colture agricole (da frutto, seminativi, orto-frutticole, ecc.) la cui pratica è favorita da condizioni morfologiche favorevoli.

Per tale zona si pone l'obiettivo di evitare ulteriori frazionamenti di proprietà, valorizzare le suscettività produttive, favorire la conservazione delle colture specializzate esistenti e/o l'incentivazione di nuovi impianti.

Si prevedono abitazioni unifamiliari a servizio del fondo, relativi accessori e costruzioni in "Serre".

Interventi edilizi

- Residenze:

$I_{ft} = 0.03 \text{ mc/mq.}$;

$H_f = 7.50 \text{ ml.}$;

$D_f = 10.00 \text{ ml.}$;

$D_c = 10.00 \text{ ml.}$

- Accessori:

$R_c = 1/50 \text{ mq/mq.}$;

Hf = 5.00 ml. (ad eccezione dei sili verticali)

Per gli accessori, la distanza minima dai confini di proprietà e dai fabbricati di altra unità aziendale non dovrà essere inferiore rispettivamente a ml. 10 e ml. 20.

- Costruzioni destinate a "Serre", che dovranno essere realizzate con caratteristiche tecniche ed estetiche strettamente corrispondenti alla tipologia di dette costruzioni e dovranno avere:
- superficie minima dell'azienda = 1 Ha
- Rc = 0,50 mq/mq
- distanza libera dai confini = 5.00 ml.
- altezza massima dei muretti perimetrali di appoggio = 1.00 m.
- altezza massima del colmo = 3.50 ml.

Sottozona E2 -Agricola collinare

Comprende la parte del territorio comunale, situata prevalentemente al di sopra dei 50 m. slm, generalmente interessata da situazioni geomorfologiche non favorevoli. La conformazione morfologica e la copertura del suolo suggeriscono di promuovere attività agricole e produttive in grado di non favorire ulteriormente fenomeni di erosione e dissesti idrogeologici.

L'obiettivo è di incentivarne un ruolo produttivo compatibile con la potenzialità dei terreni e con la salvaguardia del patrimonio ambientale e naturale.

In particolare possono essere realizzati o riadattati: percorsi pedonali di fruizione paesaggistica o di accesso a zone adiacenti destinati allo svago, al turismo sociale; percorsi carrabili preferibilmente senza rivestimento antipolvere; case padronali, abitazioni per coltivatori diretti, fabbricati rustici di servizio, attrezzature ricettive complementari e per l'agriturismo.

Le nuove costruzioni devono corrispondere al profilo naturale del terreno, salvo terrazzamenti o riporti (non superiori a m. 1.50), i quali vanno comunque rivestiti con pietra locale e, preferibilmente, schermati a verde.

Si prevedono abitazioni unifamiliari a servizio del fondo, relativi accessori, manufatti da destinare ad allevamenti zootecnici, costruzioni rurali specializzate, costruzioni in "Serre", destinazioni a servizio di attività agroturistiche e turistico-ricettive complementari.

Interventi edilizi

- Residenze:

Ift = 0.03 mc/mq.;

Hf = 7.50 ml.;

Df = 10.00 ml.;

Dc = 10.00 ml.

- Accessori:

Rc = 1/150 mq/mq.; Hf = 6.00 ml. (ad eccezione dei sili verticali)

Per gli accessori, la distanza minima dai confini di proprietà e dai fabbricati di altra unità aziendale non dovrà essere inferiore rispettivamente a ml. 10 e ml. 20.

- Manufatti da destinare ad *allevamenti zootecnici*, che devono sottostare alle seguenti disposizioni oltre a quelle relative alle norme antinquinamento vigenti:

1. per allevamenti di bovini, ovini e caprini: Rc = 1/150 mq/mq

2. per allevamenti equini: Rc = 1/110 mq/mq

3. per allevamenti avicoli e cunicoli: Rc = 1/200 mq/mq

4. per allevamenti suinicoli: Rc = 1/125 mq/mq.

Le superfici realizzabili di cui ai precedenti punti non sono cumulabili.

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.

- *Costruzioni rurali specializzate*, che devono sottostare alle seguenti disposizioni:

- superficie minima dell'azienda: 2 Ha

- Rc = 1/100 mq/mq

La distanza minima delle costruzioni dai confini di proprietà e dai fabbricati di altra unità aziendale non dovrà essere inferiore rispettivamente a ml. 10 e ml. 20.

- Costruzioni destinate a "Serre" che dovranno essere realizzate con caratteristiche tecniche ed estetiche strettamente corrispondenti alla tipologia di dette costruzioni e dovranno avere:

- superficie minima dell'azienda = 1 Ha

- Rc = 0,50 mq/mq

- distanza libera dai confini = 5.00 ml.

- altezza massima dei muretti perimetrali di appoggio = 1.00 m.

- altezza massima del colmo = 3.50 ml.



α.2.2 – SITUAZIONE CATASTALE, DESCRIZIONE E CONFINI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

FABBRICATI:

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

(RIFERIMENTO ALLEGATO A.3.1)

SITUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA AL : 22/03/2015

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

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

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Pag. 23 di 213

- **Ambiente principale adibito a locale commerciale di prodotti alimentari (sub 6)** della **superficie utile di mq. 175,50 ed altezza di ml. 3,34** dotato di controsoffitti in pannelli modulari con illuminazione integrata. Il locale ha due ingressi, uno dalla via dei Colli e uno dalla via Carlo Pisacane ed è dotato di vetrine espositive lungo la via dei Colli, tutti gli infissi sono in alluminio a taglio termico. L'ambiente si presenta luminoso e adeguatamente rivestito in piastrelle di ceramica di colore chiaro nelle parti esposte alla lavorazione di cibi, la pavimentazione è anch'essa in piastrelle di ceramica di colore chiaro, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie. L'ambiente è servito da ascensore.
- **Ambiente di servizio dedicato alla lavorazione e alla conservazione dei cibi (sub 6)**, direttamente collegato all'ambiente principale da porte interne in legno, ha una **superficie utile di mq. 47,40 ed un'altezza di ml. 3,34** dotato di controsoffitti in pannelli modulari con illuminazione integrata. L'ambiente risulta privo di illuminazione ed aerazione naturale, si presenta rivestito in piastrelle di ceramica di colore chiaro e la pavimentazione è anch'essa in piastrelle di ceramica di colore chiaro, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie. **Il subalterno n. 6 ha una superficie utile totale di mq. 222,90 (metratura dichiarata in visura catastale mq. 213,00).**
- **Ambiente amministrativo adibito ad ufficio (sub 3)** della **superficie utile di mq. 20,80 ed altezza di ml. 3,34** dotato di controsoffitti in pannelli modulari con illuminazione integrata. L'ambiente si presenta luminoso perché dotato di portafinestra in alluminio che collega il locale stesso con la corte del fabbricato posta sul retro. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica di colore chiaro, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie. Questo ambiente è dotato di ascensore.

Il piano terra è collegato alla **corte del fabbricato (sub 1)** dotata di ingresso carrabile dalla via Reggio, dalla stessa via si accede, tramite un cancello pedonale, al corpo scala (**sub 2**) che serve i piani superiori. La corte ha una **superficie di mq. 78,00** e si presenta ben rifinita e piastrellata con ceramica di colore grigio.

Al piano terra l'ingresso dalle vie dei Colli e Carlo Pisacane avviene attraverso un **portico della superficie di mq. 111,40**, dotato di colonnato che prosegue anche al piano primo, e che si estende lungo i due interi prospetti del fabbricato prospicienti la via dei Colli e la via Carlo Pisacane. Il portico è ampio e rialzato rispetto al piano stradale, pavimentato con piastrelle di cemento di colore grigio e, nella zona della scala di accesso, formata da tre gradini, è pavimentato con soglie di granito.

- **IL PIANO PRIMO (sub 7)**, nella parte coperta ha una **superficie utile di mq. 151,00 e altezza di ml. 2,86** ed è adibito ad attività commerciale. L'ambiente è ampio, ben illuminato ed aerato tramite infissi in alluminio di colore bianco e dotato di ufficio e doppi servizi igienici privi di illuminazione e aerazione naturale ma adeguatamente dimensionati e rivestiti in piastrelle di ceramica di colore chiaro e la pavimentazione è anch'essa in piastrelle di ceramica di colore chiaro, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie. Questo ambiente è dotato di due ascensori. Parte del piano primo è adibita a **terrazzo per una superficie di mq. 168,70** circa dotato di colonnato come al piano terra. Il piano primo e il piano secondo (mansarda) sono serviti da un corpo scala esterno ampio e rivestito con soglie in granito **(sub 2)** che prosegue con ballatoio per l'accesso ai piani.

- **IL PIANO SECONDO (MANSARDA)** si presenta come di unità immobiliare in corso di costruzione, infatti presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria non è presente la planimetria catastale, si segnala, però, che all'unità immobiliare in questione avrebbe dovuto essere assegnato comunque un subalterno, l'unità immobiliare non risulta invece censita.

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**. Il piano si presenta allo stato rustico, privo di rifiniture e di parte dei muri perimetrali e servizio da vano ascensore.

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.

CONFINI:

Il fabbricato, censito alla **particella n. 1713 del foglio di mappa n. 31**, confina a Nord-Est con la via dei Colli, a Nord-Ovest con la via Carlo Pisacane, a Sud-Ovest con le particelle n. 884 e n. 825 del foglio n. 31 e con la via Reggio e a Sud-Est con la particella n. 568 del foglio n. 31.

Intestati particella n. 884 del foglio n. 31 : LA PARTICELLA RISULTA SOPPRESSA – IMPOSSIBILE VISUALIZZARNE GLI INTESTATI

Intestati particella n. 825 del foglio n. 31:

nato a SIDERNO (RC) il

nata a SIDERNO (RC) il

(RIFERIMENTO ALLEGATO A.3.2)

- **SUBALTERNO 2/A:** Il fabbricato è formato da due corpi di fabbrica:

un primo corpo di fabbrica con struttura mista in cemento armato e acciaio, tamponato parzialmente con mattoni forati e con copertura in pannelli coibentati su struttura in acciaio ad unica falda spiovente, in questo primo corpo si trovano anche due locali chiusi con porte in metallo, di cui uno allestito come sala mungitura, all'interno le pareti sono intonacate e tinteggiate e la pavimentazione è in cemento, all'esterno non risulta rifinito;

un secondo corpo di fabbrica con struttura in acciaio e copertura in pannelli coibentati a tre falde, due spioventi simmetriche ed una falda spiovente a sbalzo, questo corpo di fabbrica è articolato come recinto coperto per il bestiame per cui non possiede tamponature laterali, ma consiste in una copertura con struttura metallica.

Il fabbricato 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 complessiva di mq. 1.138,92.

- **SUBALTERNO 2/B:** Il fabbricato è formato da due corpi di fabbrica:

un primo corpo di fabbrica realizzato in blocchi di cemento e copertura in eternit su struttura metallica, diviso in quattro ambienti, due di medie dimensioni e due di grandi dimensioni, con diversi ingressi, due ambienti adibiti a ricovero per il bestiame ed un altro ambiente, il più esteso, destinato a fienile;

Le aperture sono dotate di griglie in metallo e gli accessi avvengono attraverso porte anch'esse in metallo. L'esterno non risulta rifinito.

Un secondo corpo di fabbrica è costituito da un vano di modeste dimensioni adiacente al primo corpo di fabbrica, anch'esso realizzato in blocchi di cemento e copertura in eternit su struttura metallica. In questo ambiente è stato impossibile accedere per il sopralluogo all'interno, il sig. kkkkkkkkkkkk afferma che tale ambiente è adibito a fienile. Il rilievo delle misure è stato effettuato dall'esterno.

L'accesso avviene attraverso una porta in metallo. L'esterno non risulta rifinito.

Il primo corpo di fabbrica ha una superficie coperta di mq. 456,50 ed un'altezza media di ml. 3,13.

Il secondo corpo di fabbrica ha una superficie coperta di mq. 39,90 ed un'altezza media di ml. 4,00, per una superficie coperta complessiva di mq. 496,40.

Si precisa che il fabbricato non è realizzato nel rispetto delle norme tecniche.

- **SUBALTERNO 2/C:** Il fabbricato è realizzato in blocchi di cemento e copertura in eternit su struttura lignea ed è composto da cinque vani di cui uno destinato a deposito e quattro adibiti a ricovero per il bestiame, all'interno infatti i vani sono suddivisi in recinti con cancello metallico. La pavimentazione è in cemento in quattro dei cinque vani, mentre nel quinto vano risulta assente. L'esterno non risulta rifinito.

Il manufatto si presenta fatiscente, in precarie condizioni di stabilità e quindi inutilizzabile.

Il fabbricato ha una superficie coperta di mq. 230,00 ed un'altezza media di ml. 2,83.

Si precisa che il fabbricato non è realizzato nel rispetto delle norme tecniche.

- **SUBALTERNO 2/D:** il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato, tamponatura in blocchi di cemento e copertura in eternit su struttura metallica a due falde simmetriche. La struttura è formata da tre file di undici pilasti della dimensione di cm. 51 x cm. 31, di cui una centrale e due perimetrali, la copertura in eternit risulta sorretta da una doppia orditura di travi metalliche. L'edificio ha la tipologia del capannone agricolo, con due grandi campate libere per il circolo del bestiame, è fornito di accessi con porte in metallo su entrambi i lati corti e di bucatore prive di infisso per il ricircolo dell'aria. La pavimentazione è in cemento e vi sono delle vasche che si estendono longitudinalmente per tutta l'estensione della pianta del fabbricato. L'esterno non risulta rifinito.

Il manufatto si presenta in buono stato conservativo ma attualmente inutilizzato.

Il fabbricato ha una superficie coperta di mq. 757,00 ed un'altezza media di ml. 3,15.

Si precisa che il fabbricato non è realizzato nel rispetto delle norme tecniche.

- **SUBALTERNO 2/E:** Il fabbricato è realizzato in blocchi di cemento e copertura in eternit su struttura lignea e risulta **parzialmente crollato**, si è conservato solo un modesto volume adiacente al sub 2/D. Il fabbricato è in precarie condizioni di stabilità risulta quindi inutilizzato.

Si precisa che il fabbricato non è realizzato nel rispetto delle norme tecniche.

- **SUBALTERNO 2/F:** Il fabbricato è realizzato in blocchi di cemento e copertura in tegole su struttura lignea, consta di tre piccoli vani con ingresso indipendente adibiti a deposito. La pavimentazione è in piastrelle di cemento, gli accessi avvengono tramite porte in metallo e le bucatore sono fornite di infissi in alluminio. L'esterno risulta rifinito con intonaco grezzo.

Il fabbricato ha una superficie coperta di mq. 65,70 ed un'altezza media di ml. 3,31.

Si precisa che il fabbricato non è realizzato nel rispetto delle norme tecniche.

- **SUBALTERNO 2/G:** Il fabbricato è formato da due corpi di fabbrica rettangolari disposti al L:

un primo corpo di fabbrica realizzato in blocchi di cemento e copertura in eternit su struttura mista in legno e metallo, diviso longitudinalmente in due grandi ambienti con diversi ingressi, i due ambienti sono comunicanti e liberi da tramezzature; vi è un vano laterale di modeste dimensioni, le aperture sono dotate di griglie in metallo e gli accessi avvengono attraverso porte anch'esse in metallo. La pavimentazione è in cemento. L'esterno non risulta rifinito. Il fabbricato è in precarie condizioni di stabilità, la copertura è parzialmente crollata e risulta quindi inutilizzato.

Un secondo corpo di fabbrica è costituito da tre vani di modeste dimensioni adiacenti al primo corpo di fabbrica con ingressi indipendenti, anch'esso realizzato in blocchi di cemento e copertura in eternit su struttura mista in legno e metallo. Nel primo degli ambienti, adiacente al primo corpo di fabbrica, si trova una grande vasca e due mangiatoie per il bestiame. A questo corpo di fabbrica risulta annesso un piccolo vano tecnico rettangolare con accesso in metallo e bucatore fornite di griglie metalliche. La pavimentazione è in cemento. L'esterno non risulta rifinito. Il fabbricato è in precarie condizioni di stabilità risulta quindi inutilizzato.

Il primo corpo di fabbrica ha una superficie coperta di mq. 458,50 ed un'altezza media di ml. 2,75.

Il secondo corpo di fabbrica ha una superficie coperta di mq. 215,16 ed un'altezza media di ml. 3,21, per una superficie coperta complessiva di mq. 673,66.

Si precisa che il fabbricato non è realizzato nel rispetto delle norme tecniche.

- **SUBALTERNO 2/H:** Il subalterno consiste in un serbatoio semisommerso in cemento di forma quadrata con lato ml 6,00 circa.

CONFINI:

Il bene, censito alla **particella n. 333 del foglio di mappa n. 28**, confina a Sud con le particelle n. 320 e n. 371 della stessa ditta e con le particelle n. 47 e n. 366 del foglio n. 28, ad Est e Ovest con due strade comunali e a Nord con le particelle n. 369, n. 370, n. 36 del foglio n. 28 e n.13 del foglio n. 26 della stessa ditta e con le particelle n. 40 e n. 41 del foglio n. 28.

Intestati particella n. 47 del foglio n. 28:

Intestati particella n. 366 del foglio n. 28:

ENTE URBANO - AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI

Intestati particella n. 40 e n. 41 del foglio n. 28:



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

(RIFERIMENTO ALLEGATO A.3.3)

Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta C.T.U. presso gli Uffici preposti, **l'immobile risulta regolarmente accatastato alla particella n. 313 del foglio n. 28 (ex n. 37: aggiornamento d'ufficio da parte dell'Agenda del Territorio della Provincia di Reggio Calabria:**

consiste in un fabbricato ricadente all'interno del P.R.G. del Comune di Siderno come di seguito specificato:

Particella n. 313 (ex n.37) del foglio n. 28: ZONA OMOGENEA "E2" – AGRICOLA COLLINARE

L'immobile in oggetto è 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. I subalterni, dislocati ai diversi piani, sono serviti da una scala esterna in cemento armato posta sul prospetto principale che, tramite un ballatoio di mq. 23,00 per ogni piano, permette l'accesso alle unità immobiliari. Il piano terra è composto da un'unica unità immobiliare (sub 3) adibita a civile abitazione, fornita di due accessi dal prospetto principale. 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. Le unità immobiliari poste ai piani primo e secondo sono speculari e conservano la stessa distribuzione su entrambi i livelli **(vedi planimetrie catastali allegate: allegato A.3.3)**. Il fabbricato all'esterno si presenta privo di intonaco di finitura, rifinito con solo intonaco rustico ed affetto da patologie da umidità sia a livello dell'attacco a terra, sia a livello dell'intradosso delle parti aggettanti quali balconi (ballatoi) e falde del tetto.

Si procede alla descrizione delle unità immobiliari.

- **SUBALTERNO 3:** posta al piano terra del fabbricato, l'unità immobiliare è servita da due ingressi con portone in legno ed 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 (il sig. kkkkkkkkkkkkkk afferma che tale vano è adibito a bagno di servizio). Tutti gli ambienti sono aerati ed illuminati naturalmente e hanno un'altezza di ml. 2,97.

L'unità immobiliare presenta finiture di qualità medio - bassa, i pavimenti sono in graniglia di marmo piuttosto datata, i pavimenti e rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica monocottura del tipo economico, gli infissi sono in legno con monovetro e sistema di oscuramento ad avvolgibile, le porte interne sono in legno tamburato.

L'attacco a terra si presenta interessato da importanti patologie quali sfarinamento e distacco dell'intonaco delle pareti, muffe e alterazioni cromatiche sia della pittura

murale che dei telai degli infissi interni dovuti a fenomeni di umidità risalita. I pavimenti presentano distacchi e corrosioni dovuti all'effetto dell'umidità e della relativa efflorescenza salina.

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

[I vani catastali non corrispondono ai vani fisici delle abitazioni. Infatti i vani catastali sono i locali utili effettivi detti anche vani principali (camere, stanze, saloni, soggiorni, ecc.) in linea di massima l'ampiezza di un vano non può superare i 15/20 mq; [D.L.652/39 (nascita NCEU) ed il d.p.r. 1142/49 (regolamento formazione NCEU)].

- **SUBALTERNO 4:** l'unità immobiliare, collocata al piano primo dell'immobile, è servita dalla scala esterna e dal ballatoio posto al piano primo 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 hanno un'altezza di ml. 2,97.

L'unità immobiliare presenta finiture di qualità medio - bassa, i pavimenti sono in piastrelle di marmo chiaro, i pavimenti e rivestimenti dei bagni e della cucina sono in piastrelle di ceramica monocottura del tipo economico, gli infissi sono in legno con monovetro e persiana esterna in legno, le porte interne sono in legno tamburato. Gli ambienti sono dotati di climatizzatori.

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 catastale (vani 4,5) risultante dall'accertamento catastale corrisponde alla superficie dell'appartamento rilevata in sede di sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U., quindi si conferma che le indicazioni di superficie in visura catastale corrispondono allo stato di fatto rilevato.

[I vani catastali non corrispondono ai vani fisici delle abitazioni. Infatti i vani catastali sono i locali utili effettivi detti anche vani principali (camere, stanze, saloni, soggiorni, ecc.) in linea di massima l'ampiezza di un vano non può superare i 15/20 mq; [D.L.652/39 (nascita NCEU) ed il d.p.r. 1142/49 (regolamento formazione NCEU)].

- **SUBALTERNO 5:** 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 servita dalla scala esterna e dal ballatoio posto al piano primo 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 hanno un'altezza di ml. 2,97.

L'unità immobiliare presenta finiture di qualità medio - bassa, i pavimenti sono in piastrelle di marmo chiaro, i pavimenti e rivestimenti dei bagni e della cucina sono in piastrelle di ceramica monocottura del tipo economico, gli infissi sono in legno con monovetro e persiana esterna in legno, le porte interne sono in legno tamburato. Gli ambienti sono dotati di climatizzatori.

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 catastale (vani 4,5) risultante dall'accertamento catastale corrisponde alla superficie dell'appartamento rilevata in sede di sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U., quindi si conferma che le indicazioni di superficie in visura catastale corrispondono allo stato di fatto rilevato.

[I vani catastali non corrispondono ai vani fisici delle abitazioni. Infatti i vani catastali sono i locali utili effettivi detti anche vani principali (camere, stanze, saloni, soggiorni, ecc.) in linea di massima l'ampiezza di un vano non può superare i 15/20 mq; [D.L.652/39 (nascita NCEU) ed il d.p.r. 1142/49 (regolamento formazione NCEU)].

- **SUBALTERNO 6:** l'unità immobiliare collocata al piano secondo dell'immobile, 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

L'unità immobiliare presenta finiture di qualità medio - bassa, i pavimenti sono in piastrelle di marmo chiaro, i pavimenti e rivestimenti dei bagni e della cucina sono in piastrelle di ceramica monocottura del tipo economico, gli infissi sono in legno con monovetro e persiana esterna in legno, le porte interne sono in legno tamburato. Gli ambienti sono dotati di climatizzatori.

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 catastale (vani 4,5) risultante dall'accertamento catastale corrisponde alla superficie dell'appartamento rilevata in sede di sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U., quindi si conferma che le indicazioni di superficie in visura catastale corrispondono allo stato di fatto rilevato.

[I vani catastali non corrispondono ai vani fisici delle abitazioni. Infatti i vani catastali sono i locali utili effettivi detti anche vani principali (camere, stanze, saloni, soggiorni, ecc.) in linea di massima l'ampiezza di un vano non può superare i 15/20 mq; [D.L.652/39 (nascita NCEU) ed il d.p.r. 1142/49 (regolamento formazione NCEU)].

- **SUBALTERNO 7:** 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

L'unità immobiliare presenta finiture di qualità medio - bassa, i pavimenti sono in piastrelle di marmo chiaro, i pavimenti e rivestimenti dei bagni e della cucina sono in piastrelle di ceramica monocottura del tipo economico, gli infissi sono in legno con monovetro e persiana esterna in legno, le porte interne sono in legno tamburato. Gli ambienti sono dotati di climatizzatori.

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 catastale (vani 4,5) risultante dall'accertamento catastale corrisponde alla superficie dell'appartamento rilevata in sede di sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U., quindi si conferma che le indicazioni di superficie in visura catastale corrispondono allo stato di fatto rilevato.

[I vani catastali non corrispondono ai vani fisici delle abitazioni. Infatti i vani catastali sono i locali utili effettivi detti anche vani principali (camere, stanze, saloni, soggiorni, ecc.) in linea di massima l'ampiezza di un vano non può superare i 15/20 mq; [D.L.652/39 (nascita NCEU) ed il d.p.r. 1142/49 (regolamento formazione NCEU)].

Si segnala la difformità degli elaborati catastali rispetto allo stato di fatto rilevato dalla sottoscritta C.T.U. in sede di sopralluogo.

Si rileva, infatti, la presenza di due volumi adiacenti al perimetro esterno del fabbricato, che ne modificano la sagoma e un volume chiuso all'interno dell'area adibita a portico al piano terra del fabbricato, non riscontrati negli elaborati depositati all'Agenzia del territorio (elaborato planimetrico e planimetrie catastali)

- Il volume chiuso all'interno del portico, adiacente al corpo scala censito al subalterno n. 2 della particella, condiste in un ambiente di superficie utile di mq. 30,00 ed altezza ml.3,72;
- Il volume adiacente al perimetro del fabbricato, precisamente al subalterno n. 4, consiste in un volume tecnico che ospita una caldaia servente il fabbricato stesso (dichiarazione del sig. kkkkkkkkkkkkkkkk, le misure del volume sono state rilevate dall'esterno per impossibilità di accesso). Il volume tecnico, della superficie lorda di mq. 18,00 ed altezza media di ml. 3,20 circa, è stato realizzato in mattoni forati con copertura con solaio in calcestruzzo e accesso mediante porta in metallo. Tale volume non è mai stato dichiarato per l'aggiornamento della sagoma del fabbricato e della planimetria catastale del subalterno.
- Il volume adiacente al perimetro del fabbricato, precisamente al subalterno n. 9, consiste in un volume tecnico che ospita una caldaia servente il fabbricato stesso (vedi rilievo fotografico allegato alla presente relazione al punto A.3.4). Il volume tecnico della superficie utile di mq. 14,50 circa ed altezza media di ml. 2,88, è stato realizzato in mattoni forati e profilati metallici con copertura in pannelli coibentati e accesso mediante cancello scorrevole in metallo. Tale volume non è mai stato dichiarato per l'aggiornamento della sagoma del fabbricato e della planimetria catastale del subalterno.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Come si evince dagli allegati alla presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio (**vedi allegato A.3. 4 del fascicolo degli allegati**) l'immobile oggetto della presente procedura, censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria al foglio di mappa n. 28, particella n. 320, si trova in Contrada Tenda del Comune di Siderno e ricade all'interno della zona omogenea prevista dal P.R.G. del Comune di Siderno come di seguito specificato:

- **Particella n. 320 del foglio n. 28:** ZONA OMOGENEA "E2" – AGRICOLA COLLINARE -

La particella n. 320 del foglio n. 28 ha le seguenti dimensioni:

TOTALE PARTICELLA MQ: 2.052,00

TOTALE SUPERFICIE COPERTA MQ: 700,60 (sagoma del fabbricato)

TOTALE SUPERFICIE SCOPERTA MQ: 1.351,40

Il fabbricato censito alla particella n.320 consiste in un manufatto di grandi dimensioni [superficie coperta del piano terra: mq. 700,60 (sub 2, 3, 4, 9) - superficie coperta del piano primo: mq. 555,50 (sub. 5, 6, 10, 11) - superficie coperta del piano secondo (sub. 7, 8, 12,13): mq. 542,85 – compresi vani scala] con struttura in cemento armato e tamponature in mattoni forati a tre piani fuori terra. I livelli del fabbricato sono serviti da due corpi scala con rampe in cemento (sub n. 2 e n. 3) uno dei quali (sub. n.2) risulta rifinito fino al piano primo, le pareti sono intonacate e tinteggiate e i gradini sono rivestiti con soglie in granito, il secondo corpo scala (sub. n. 3) risulta ancora in corso di costruzione. Il fabbricato si presenta per la maggior parte allo stato rustico, risultano rifiniti solo il **subalterno n.4** al piano terra consistente in una unità immobiliare destinata a laboratorio caseario e il **subalterni n. 5 e n. 6** al piano primo consistenti in due unità immobiliari destinate a civile abitazione. I **subalterni n. 9** al piano terra, **n. 10 e n. 11** al piano primo e **n. 7, n. 8, n. 12 e n. 13** al piano secondo risultano non rifiniti, completati solamente per la parte strutturale, di tamponatura e di tramezzatura interna in mattoni forati. (vedi rilievo fotografico allegato A.3. 4 del fascicolo degli allegati). Al piano terra, sul fronte principale del fabbricato, si trova un portico che collega i due corpi scala della superficie di mq. 59,20.

L'esterno si presenta in parte rifinito con intonaco rustico, sui muri perimetrali corrispondenti ai subalterni n. 4 al piano terra e n. 5 al piano primo.

Come già evidenziato, si rilevano tre difformità rispetto alla documentazione catastale acquisita dalla sottoscritta C.T.U. in relazione al fabbricato, le difformità consistono in un ambiente chiuso all'interno del portico e due volumi tecnici adiacenti al perimetro del fabbricato. Tali difformità non sono mai state dichiarate e quindi non risultano all'interno della documentazione catastale acquisita dalla sottoscritta C.T.U.

Come già descritto il fabbricato censito alla particella n. 320 è composto da diversi subalterni con diversa destinazione e consistenza, si procede, quindi, alla descrizione dettagliata di ogni subalterno.

(RIFERIMENTO ALLEGATO A.3.4)

PIANO TERRA:

- **SUBALTERNO 4:** L'unità immobiliare si trova al piano terra del fabbricato, ha accesso direttamente dall'esterno ed è destinata a laboratorio caseario (**categoria catastale C/3: Locali destinati all'esercizio della professione di artigiano per servizi, realizzazione o trasformazioni dei prodotti**), ha una **superficie utile di mq. 182,00, corrispondente a quella dichiarata in visura catastale, ed una altezza di ml. 3,87** ed è composta da sei

ambienti, bagno con antibagno e corridoio. I locali si presentano ben rifiniti con materiali di media qualità, le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica di colore chiaro ed i pavimenti sono anch'essi in piastrelle di ceramica di colore chiaro dotati di griglia di raccolta per le acque come previsto dalla normativa di settore. Gli impianti sono realizzati a norma di legge e l'unità immobiliare è dotata di servizi igienici con antibagno. Tutti gli infissi, sia per le finestre che per gli accessi sono in alluminio di colore chiaro e gli ambienti risultano tutti aerati ed illuminati naturalmente.

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

- Ambiente 1: mq 24,45
- Ambiente 2: mq 26,60
- Ambiente 3: mq 17,70
- Ambiente 4: mq 68,30
- Ambiente 5: mq 10,17
- Ambiente 6: mq 10,53
- Bagno + antibagno: mq 12,35
- Corridoio: mq 11,80

Il totale della **superficie utile** dell'unità immobiliare è di **mq 182,00**

Il totale della **superficie lorda** dell'unità immobiliare è di **mq 205,70**

L'altezza dell'interpiano dell'unità immobiliare è di **ml. 3,87**

- **SUBALTERNO 9:** L'unità immobiliare si trova al piano terra del fabbricato, ha accesso direttamente dall'esterno mediante un grande cancello in metallo e risulta **in corso di costruzione**, infatti l'ambiente si presenta privo di rifiniture, con struttura in cemento armato e tamponature in mattone forato a vista. L'unità immobiliare ha una **superficie utile di mq. 351,86 ed un'altezza di ml. 3,98** e consta di un grande ambiente principale e di quattro vani, attualmente tutti adibiti a deposito. L'ambiente è aerato ed illuminato naturalmente e le bucatore sono dotate di infissi in metallo. Si procederà, per questo subalterno, alla definizione della superficie dei singoli ambienti senza specificarne la destinazione d'uso, in quanto ancora non definiti essendo l'unità immobiliare in corso di costruzione.

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

- Ambiente 1: mq 260,90
- Ambiente 2: mq 12,80
- Ambiente 3: mq 28,80
- Ambiente 4: mq 35,76
- Ambiente 5: mq 13,60

Il totale della **superficie utile** dell'unità immobiliare è di **mq 351,86**

Il totale della **superficie lorda** dell'unità immobiliare è di **mq 376,16**

L'**altezza dell'interpiano** dell'unità immobiliare è di **ml. 3,98**

PIANO PRIMO:

- **SUBALTERNO 5:** L'unità immobiliare si trova al piano primo del fabbricato ed ha accesso da uno dei due corpi scala, e precisamente da quello censito al subalterno n.2, è adibita a civile abitazione ed è composta da: ingresso, soggiorno - cucina, due bagni di cui uno con ingresso da una camera da letto, tre camere da letto, ripostiglio e corridoio di distribuzione degli ambienti, si rileva anche un piccolo ambiente adibito a lavanderia con accesso dalla terrazza esterna. L'appartamento è interamente circondato dalla terrazza che lo serve su tutti i lati, tutte le camere principali, infatti, sono dotate di portefinestre che danno l'accesso alla terrazza stessa, che si presenta pavimentata in piastrelle di ceramica di colore chiaro. Tutti gli ambienti sono aerati ed illuminati naturalmente e l'unità immobiliare ha un'altezza di ml. 2,86.

L'unità immobiliare presenta finiture di qualità media, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica marmorizzate di colore chiaro, i pavimenti e rivestimenti dei bagni e della cucina sono in piastrelle di ceramica di colore chiaro, gli infissi sono in alluminio di buona qualità con persiana esterna in alluminio e le porte interne sono in legno tamburato di media qualità. Gli ambienti sono dotati di climatizzatori e di impianto di riscaldamento tradizionale con radiatori. L'appartamento, essendo inutilizzato da tempo, presenta alcune patologie dovute ai ponti termici, quali muffe e macchie sulle pareti con relativo sfarinamento della pittura murale interna dovute a fenomeni di condensa. L'esterno del subalterno è rifinito con solo intonaco rustico, risulta assente lo strato di finitura e la tinteggiatura, sia sulle pareti esterne che sul parapetto della terrazza.

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

- **Ingresso: mq 4,95**
- **Soggiorno - cucina: mq 36,00**
- **Bagno 1: mq 9,00**
- **Bagno 2: mq 4,00**
- **Camera 1: mq 10,96**
- **Camera 2: mq 18,00**
- **Camera 3: mq 15,00**
- **Corridoio: mq 8,50**

- **Ripostiglio: mq 2,71**
- **Lavanderia: mq 3,20**

Il totale della **superficie utile** dell'appartamento è di **mq 112,32**

Il totale della **superficie lorda** dell'appartamento è di **mq 133,40**

Il totale della **superficie utile** della terrazza è di **mq 98,00**

L'**altezza** dell'interpiano dell'appartamento è di **ml. 2,86**

La superficie catastale (vani 6) risultante dall'accertamento catastale corrisponde alla superficie dell'appartamento rilevata in sede di sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U., quindi si conferma che le indicazioni di superficie in visura catastale corrispondono allo stato di fatto rilevato.

[I vani catastali non corrispondono ai vani fisici delle abitazioni. Infatti i vani catastali sono i locali utili effettivi detti anche vani principali (camere, stanze, saloni, soggiorni, ecc.) in linea di massima l'ampiezza di un vano non può superare i 15/20 mq; [D.L.652/39 (nascita NCEU) ed il d.p.r. 1142/49 (regolamento formazione NCEU)].

- **SUBALTERNO 6:** L'unità immobiliare si trova al piano primo del fabbricato ed ha accesso da uno dei due corpi scala, e precisamente da quello censito al subalterno n.2, è adibita a civile abitazione ed è composta da: ingresso, soggiorno, cucina, un bagno, tre camere da letto, ripostiglio e corridoio di distribuzione degli ambienti. L'appartamento ha due balconi che servono la cucina e una camera da letto sul lato Sud e una terrazza che serve il soggiorno e una camera da letto sul fronte principale, lato Nord, infatti, gli ambienti predetti infatti sono dotati di portefinestre che danno l'accesso alla terrazza stessa e ai balconi, Tutti gli ambienti sono aerati ed illuminati naturalmente e l'unità immobiliare ha un'altezza di ml. 2,86.

L'unità immobiliare presenta finiture di qualità media, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica di colore chiaro, i pavimenti e rivestimenti dei bagni e della cucina sono in piastrelle di ceramica di colore chiaro, gli infissi sono in alluminio di buona qualità con persiana esterna in alluminio e le porte interne sono in legno tamburato di media qualità. Gli ambienti sono dotati di climatizzatori e di impianto di riscaldamento tradizionale con radiatori. La terrazza e i balconi che servono l'unità immobiliare sono allo stato rustico, privi di rifiniture così come l'esterno del subalterno che è rifinito con solo intonaco rustico e risulta assente lo strato di finitura e la tinteggiatura, sia sulle pareti esterne che sui parapetti della terrazza e dei balconi.

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

- **Ingresso: mq 4,70**

- **Soggiorno:** mq 21,00
- **Cucina:** mq 16,10
- **Bagno:** mq 8,80
- **Camera 1:** mq 15,80
- **Camera 2:** mq 19,90
- **Camera 3:** mq 19,20
- **Corridoio:** mq 12,35
- **Ripostiglio:** mq 2,62

Il totale della **superficie utile** dell'appartamento è di **mq 120,47**

Il totale della **superficie lorda** dell'appartamento è di **mq 135,40**

Il totale della **superficie utile** della terrazza è di **mq 60,90**

Il totale della **superficie utile** dei balconi è di **mq 13,30**

L'altezza dell'interpiano dell'appartamento è di **ml. 2,86**

La superficie catastale (vani 6) risultante dall'accertamento catastale corrisponde alla superficie dell'appartamento rilevata in sede di sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U., quindi si conferma che le indicazioni di superficie in visura catastale corrispondono allo stato di fatto rilevato.

[I vani catastali non corrispondono ai vani fisici delle abitazioni. Infatti i vani catastali sono i locali utili effettivi detti anche vani principali (camere, stanze, saloni, soggiorni, ecc.) in linea di massima l'ampiezza di un vano non può superare i 15/20 mq; [D.L.652/39 (nascita NCEU) ed il d.p.r. 1142/49 (regolamento formazione NCEU)].

- **SUBALTERNO 10:** L'unità immobiliare si trova al piano primo del fabbricato ed ha accesso da uno dei due corpi scala, e precisamente da quello censito al subalterno n.3 (in corso di costruzione), e **risulta in corso di costruzione**, infatti l'unità risulta divisa internamente con tramezzature in mattoni forati ma priva di tutte le rifiniture, la divisione interna risulta speculare rispetto a quella del subalterno n. 6 che confina con la stessa unità. L'unità immobiliare ha una **superficie utile di mq. 124,00 ed un'altezza di ml. 2,94** ed è composta da: ingresso, corridoio, ripostiglio e sei stanze con destinazione ancora non definita ed è servita, come il sub n. 6, da terrazza sul fronte Nord e balconi sul fronte Sud. Tutti gli ambienti sono aerati ed illuminati naturalmente. Si procederà, per questo subalterno, alla definizione della superficie dei singoli ambienti senza specificarne la destinazione d'uso, in quanto ancora non definiti essendo l'unità immobiliare in corso di costruzione.

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

- **Ingresso: mq 5,00**
- **Corridoio: mq 13,10**
- **Ripostiglio: mq 2,80**
- **Camera 1: mq 22,20**
- **Camera 2: mq 9,22**
- **Camera 3: mq 19,00**
- **Camera 4: mq 20,00**
- **Camera 5: mq 16,70**
- **Camera 6: mq 16,00**

Il totale della **superficie utile** dell'unità immobiliare è di **mq 124,00**

Il totale della **superficie lorda** dell'unità immobiliare è di **mq 136,50**

Il totale della **superficie utile** della terrazza è di **mq 60,90**

Il totale della **superficie utile** dei balconi è di **mq 13,30**

L'altezza dell'interpiano dell'unità immobiliare è di **ml. 2,94**

- **SUBALTERNO 11:** L'unità immobiliare si trova al piano primo del fabbricato ed ha accesso da uno dei due corpi scala, e precisamente da quello censito al subalterno n.3 (in corso di costruzione), e **risulta in corso di costruzione**, infatti l'unità risulta divisa internamente con tramezzature in mattoni forati ma priva di tutte le rifiniture. L'unità immobiliare ha una **superficie utile di mq. 100,44 ed un'altezza di ml. 2,94** ed è composta da: ingresso, corridoio, ripostiglio e cinque stanze con destinazione ancora non definita ed è servita da un balcone continuo su tutti i lati. Tutti gli ambienti sono aerati ed illuminati naturalmente. Si procederà, per questo subalterno, alla definizione della superficie dei singoli ambienti senza specificarne la destinazione d'uso, in quanto ancora non definiti essendo l'unità immobiliare in corso di costruzione.

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

- **Ingresso: mq 5,20**
- **Corridoio: mq 6,00**
- **Ripostiglio: mq 2,96**
- **Camera 1: mq 33,30**
- **Camera 2: mq 13,90**
- **Camera 3: mq 6,30**
- **Camera 4: mq 18,24**
- **Camera 5: mq 14,54**

Il totale della **superficie utile** dell'unità immobiliare è di **mq 100,44**

Il totale della **superficie lorda** dell'unità immobiliare è di **mq 116,70**

Il totale della **superficie utile** dei balconi è di **mq 49,70**

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Come si evince dagli allegati alla presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio (**vedi allegato A.3. 5 del fascicolo degli allegati**) il bene oggetto della presente procedura, censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria al foglio di mappa n. 28, particella n. 370, si trova in zona agricola Comune di Siderno, precisamente in Contrada Tenda, e ricade all'interno della zona omogenea prevista dal P.R.G. del Comune di Siderno come di seguito specificato:

- **Particella n. 370 del foglio n. 28 – FABBRICATO “A” E FABBRICATO “B”:**
ZONA “E2” – AGRICOLA COLLINARE -

La particella n. 370 del foglio n. 28 ha le seguenti dimensioni:

TOTALE PARTICELLA MQ: 4.490,50

TOTALE SUPERFICIE COPERTA MQ: 1.627,00

TOTALE SUPERFICIE SCOPERTA MQ: 2.863,50

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.

si procede alla descrizione dettagliata di ogni fabbricato.

(RIFERIMENTO ALLEGATO A.3.5)

- **FABBRICATO “A”:** il fabbricato denominato “A” appartiene alla tipologia del capannone destinato ad attività avicola, ed è un manufatto di forma rettangolare di grandi dimensioni con struttura in profilati metallici, tamponatura perimetrale in parte in muratura e in parte in pannelli coibentati e copertura in pannelli coibentati su struttura metallica controventata a doppia falda spiovente simmetrica, come si evince dall'allegato rilievo fotografico (**allegato A.3.5**). Gli accessi al fabbricato avvengono tramite porte in alluminio, due porte sul lato corto esposto ad Est, una porta sul lato lungo esposto a Sud. Il fabbricato è dotato di impianto di ventilazione forzata mediante ventole di grandi dimensioni poste sul fronte esposto ad Est. Il capannone è diviso planimetricamente in senso longitudinale in due ambienti simmetrici comunicanti che ospitano entrambi strutture per l'allevamento del pollame.

Le pareti perimetrali, per la parte in muratura, sono rifinite sia all'interno che all'esterno con intonaco civile e la pavimentazione è in cemento.

Il capannone ha una **estensione in superficie di mq. 1.017,45 ed un'altezza media di ml. 5,00**. All'esterno del fabbricato, precisamente adiacenti al fronte esposto a Sud, sono presenti tre silos del diametro di ml. 2,50 circa a servizio dell'attività avicola.

- **FABBRICATO "B"**: il fabbricato denominato "B" appartiene anch'esso alla tipologia del capannone, è un manufatto di forma rettangolare di grandi dimensioni con struttura in profilati metallici che consta di una parte aperta priva di tamponatura perimetrale, indicata in planimetria catastale come "piazze coperte" adibita a ricovero mezzi e deposito e di una parte chiusa con tamponatura perimetrale in muratura adibita a deposito. La copertura è in pannelli coibentati su struttura metallica controventata a doppia falda spiovente simmetrica, come si evince dall'allegato rilievo fotografico (**allegato A.3.5**). Il capannone, nella parte chiusa è composto da ingresso, tre grandi ambienti adibiti a deposito e doppi servizi più antibagno. L'accesso principale dal piazzale avviene tramite una cancellata tipo avvolgibile dal fronte sul lato Nord, un altro accesso con porta in alluminio si trova sul fronte Ovest del fabbricato stesso. Gli ambienti interni, aerati e illuminati naturalmente con le finestre in alluminio, sono divisi da strutture a pannello con porte in alluminio, il locale di dimensioni maggiori e i servizi sono rivestiti in piastrelle di ceramica di colore chiaro e i pavimenti sono in cemento resinato di colore chiaro. Le pareti perimetrali, sono rifinite all'interno con tinteggiatura di colore chiaro e all'esterno con intonaco civile.

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

- **Ingresso: mq 45,00**
- **Deposito 1: mq 159,25**
- **Deposito 2: mq 53,25**
- **Deposito 3: mq 74,85**
- **Wc e antiwc: mq 21,70**
- **Piazzale coperto: mq 255,50**

Il totale della **superficie utile** della parte chiusa dell'unità immobiliare è di **mq 354,05**

Il totale della **superficie del piazzale coperto** dell'unità immobiliare è di **mq 255,50**

L'altezza media dell'unità immobiliare è di **ml. 4,90**

CONFINI:

Il fabbricato, censito alla **particella n. 370 del foglio di mappa n. 28**, confina a Nord con la particella n. 367 della stessa ditta, a Sud con la particella n. 333, della stessa ditta ad Est

Come si evince dagli allegati alla presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio (**vedi allegato A.3. 6 del fascicolo degli allegati**) l'immobile oggetto della presente procedura, censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria al foglio di mappa n. 28, particella n. 371, si trova in Contrada Tenda del Comune di Siderno e ricade all'interno della zona omogenea prevista dal P.R.G. del Comune di Siderno come di seguito specificato:

- **Particella n. 371 del foglio n. 28:** ZONA OMOGENEA "E2" – AGRICOLA COLLINARE -

La particella n. 371 del foglio n. 28 ha le seguenti dimensioni:

TOTALE PARTICELLA MQ: 592,00

TOTALE SUPERFICIE COPERTA MQ: 120,70

TOTALE SUPERFICIE SCOPERTA MQ: 471,30

Il fabbricato censito alla particella n. 371 del foglio n. 28 è un manufatto con pianta ad L realizzato mediante l'ampliamento di un edificio esistente in muratura, risalente agli anni 50, successivamente ristrutturato e integrato da un secondo corpo di fabbrica con struttura in cemento armato, come verrà descritto in seguito nel capitolo riportante le pratiche edilizie presentate per i beni oggetto della procedura.

L'immobile ha modeste dimensioni e i due diversi corpi di fabbrica, il primo in muratura ed il secondo con struttura in cemento armato, sono riconoscibili dallo spessore dei muri perimetrali. L'immobile si presenta ben rifinito con materiali di buona qualità, i pavimenti e i rivestimenti degli ambienti dei servizi e della cucina sono in piastrelle di ceramica di colore chiaro, gli ambienti sono tutti aerati e illuminati naturalmente, gli infissi esterni sono in legno con scuri, vetro del tipo a taglio termico e soglie in granito, e quelli interni sono anch'essi in legno di buona qualità. La copertura del fabbricato è composta da due tetti a padiglione con manto in tegole del tipo a coppo e struttura in legno lamellare a capriate. Il fabbricato avrebbe dovuto ospitare un attività agrituristica, attualmente risulta inutilizzato ma in condizioni conservative normali, è composto da tre ambienti adibiti a sala fornita di camino, cucina e dispensa, doppi servizi per il pubblico con antibagno, un servizio per il personale con antibagno e un veranda esterna sul fronte principale. Gli impianti risultano eseguiti a norma di legge. L'esterno del fabbricato si presenta rifinito con intonaco di colore rosa con rifasci che incorniciano le finestre con colore a contrasto. L'attacco al cielo del fabbricato è ben rifinito con coronamento in mattoncini pieni faccia vista e rifascio in intonaco con colore a contrasto.

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