

- Sala: mq 56,50
- Cucina: mq 22,40
- Dispensa: mq 5,64
- Wc e antiwc pubblico: mq 7,30
- Wc e antiwc personale: mq 3,48
- veranda: mq 29,20

Il totale della **superficie utile** dell'unità immobiliare è di **mq 95,32**

Il totale della **superficie lorda** dell'unità immobiliare è di **mq 120,70**

L'altezza media dell'unità immobiliare è di **ml. 4,10**

CONFINI:

Il fabbricato, censito alla **particella n. 371 del foglio di mappa n. 28**, confina a Nord e ad Est con la particella n. 333 della stessa ditta, a Sud con la particella n. 320 della stessa ditta e ad Ovest con la strada comunale.

- **PARTICELLA N. 329 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(RIFERIMENTO ALLEGATO A.3.7)

SITUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA AL : 22/03/2015

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

Foglio: **28** Particella: **329** Subalterno: **4** – **in corso di costruzione**

Foglio: **28** Particella: **329** Subalterno: **5**
Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 10,5 vani – rendita € 732,08

Foglio: **28** Particella: **329** Subalterno: **6**
Categoria D/1 - Classe -- Consistenza -- rendita € 2.396,36

Elenco Intestati

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

L'intestazione catastale attuale dell'immobile corrisponde con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

Si segnala che in sede di sopralluogo avvenuto in data 06.06.2015 (vedi rilievo fotografico riportato negli allegati alla presente relazione al punto A.3.7) si è rilevato che lo stato di fatto dell'unità immobiliare censita al subalterno n. 4 della particella n. 329, posta al piano terra della stessa particella, non corrisponde con quello dichiarato in visura catastale.

L'unità immobiliare censita al subalterno n. 4 non risulta in corso di costruzione bensì risulta finita in ogni sua parte, completa di rifiniture interne, impianti, infissi, e divisa in due

ambienti, uno principale ed uno che ospita i servizi igienici, l'unità verrà dettagliatamente descritta nel paragrafo di descrizione dell'immobile.

Per quanto riguarda il subalterno n. 6, si rileva la presenza di un vano tecnico esterno alla sagoma dichiarata in documentazione catastale, il vano ha una superficie lorda di mq. 38,90 ed un'altezza di ml. 2,00 circa, ed è realizzato in mattoni forati con copertura in pannelli coibentati su struttura in profilo scatolato metallico.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Come si evince dagli allegati alla presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio (**vedi allegato A.3. 7 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. 329, si trova in Contrada Marinello 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. 329 del foglio n. 28: ZONA OMOGENEA "E1" – AGRICOLA IRRIGUA -**

La particella n. 329 del foglio n. 28 ha le seguenti dimensioni:

TOTALE PARTICELLA MQ: 2.784,00

TOTALE SUPERFICIE COPERTA MQ: 637,00

TOTALE SUPERFICIE SCOPERTA MQ: 2.147,00

Il bene censito alla particella n. 329 del foglio n. 28 consiste in un fabbricato di grandi dimensioni su tre livelli: piano seminterrato (**sub. n. 6 categoria D/1 - officio**), piano terra (**sub. 4 - da definire - e sub. 5 categoria A/2 – abitazione di tipo civile**) e piano primo (**sub. 5 categoria A/2 – abitazione di tipo civile**), con struttura in cemento armato e tamponature in mattoni forati tradizionali. L'accesso all'unità immobiliare adibita ad abitazione (sub. 5) avviene direttamente dalla strada comunale mentre l'accesso al piano seminterrato, che ospita il frantoio oleario, avviene dall'interno della corte mediante una rampa di accesso al livello sotto strada.

Si procede alla descrizione dettagliata dei subalterni componenti la particella n. 329.

- **SUBALTERNO 4:** l'unità immobiliare censita al subalterno n. 4 della particella n.329 risulta attualmente dichiarata come unità in **corso di costruzione, in realtà in sede di sopralluogo la sottoscritta C.T.U. ha rilevato che l'unità stessa risulta rifinita in ogni sua parte, per cui lo stato di fatto rilevato non corrisponde con la definizione indicata in visura catastale (vedi allegato A.3. 7 del fascicolo degli allegati)**. L'unità immobiliare ha

accesso indipendente direttamente dal portico del fabbricato, posto sul fronte Est ed è composta da un vano adibito a laboratorio e un piccolo bagno con antibagno, si presenta rifinita con materiali di media qualità, i pavimenti ed i rivestimenti del bagno sono in piastrelle di ceramica di colore chiaro, le pareti interne sono rifinite e tinteggiate con colore chiaro, gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico privi di sistema di schermatura solare e le porte interne sono in legno di media qualità.

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

- **Laboratorio: mq 22,20**
- **Wc e antiwc: mq 4,60**

Il totale della **superficie utile** dell'unità immobiliare è di **mq 26,80**

Il totale della **superficie lorda** dell'unità immobiliare è di **mq 32,00**

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

- **SUBALTERNO 5:** l'unità immobiliare si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo ed ha accesso direttamente dalla strada comunale attraverso un portico situato sul fronte principale che si trova ad Est. Il piano terra che ospita la zona giorno dell'abitazione è composto da: ingresso, due ripostigli, soggiorno con *bow window*, cucina con balcone, bagno di servizio e piccolo disimpegno, il piano primo adibito a zona notte, al quale si accede tramite una scala elicoidale interna, è composto da quattro camere da letto di cui due servite da balconi, due bagni, uno con vasca da bagno e uno con doccia e corridoio di distribuzione che permette l'accesso alla terrazza posta allo stesso livello. L'unità immobiliare si presenta ben rifinita internamente con materiali di qualità media, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica di colore chiaro, la scala è rifinita con soglie in granito lucido e balaustra in legno, gli ambienti sono tutti aerati ed illuminati naturalmente e gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico con sistema di oscuramento a persiana completi di zanzariera e soglia in marmo, i bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica di colore chiaro e dettagli in marmo, le porte interne ed il portone di accesso sono in legno di buona qualità. L'abitazione è fornita di impianto di riscaldamento tradizionale con radiatori a parete e le camere da letto sono climatizzate. I balconi e la terrazza al piano primo sono pavimentati con piastrelle di ceramica di colore chiaro e i parapetti sono completi di corrimano in cotto ma rifiniti con solo strato di intonaco rustico, il balcone servente la cucina al piano terra, invece, si presenta non rifinito.

L'esterno del fabbricato è rifinito su tre lati con solo strato di intonaco rustico e il fronte lato Ovest è privo di intonaco. Al piano terra, rialzato rispetto alla quota di campagna, si trova un portico con due scale di accesso, anch'esso rifinito con solo intonaco rustico e pavimentato con piastrelle di cotto.

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

piano terra:

- Ingresso: mq 16,00
- Ripostiglio 1: mq 3,15
- Ripostiglio 2: mq 3,00
- Soggiorno: mq 45,00
- Cucina: mq 23,80
- Corridoio: mq 2,60
- Bagno P. t. : mq 3,00
- Balcone cucina: mq 5,80
- Portico: mq 14,30

Piano primo

- Corridoio: mq 12,25
- Camera 1: mq 10,90
- Camera 2: mq 22,90
- Camera 3: mq 13,85
- Camera 4: mq 13,65
- Bagno 1: mq 8,20
- Bagno 2: mq 6,65
- Balcone 1: mq 2,85
- Balcone 2: mq 6,23
- Terrazza: mq 23,85

Il totale della **superficie utile** dell'unità immobiliare è di **mq 184,95**

Il totale della **superficie lorda** dell'unità immobiliare è di **mq 238,00**

Il totale della **superficie utile dei balconi** è di **mq 38,73**

Il totale della **superficie utile del portico** è di **mq 14,30**

L'altezza dell'interpiano dell'unità immobiliare è di **ml. 2,92**

[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 censita al subalterno n. 6 della particella n. 329 ospita l'attività di frantoio oleario, si presenta infatti come un fabbricato di grandi dimensioni con accesso da una rampa che permette di raggiungere il livello sotto strada al quale si trova l'unità immobiliare stessa.

L'unità è composta da n. 5 ambienti adibiti a laboratori per la trasformazione della materia prima e depositi, un ufficio, un bagno con antibagno, un deposito e un portico antistante, gli ambienti interni si presentano rifiniti con materiali di qualità medio – bassa, i pavimenti sono in piastrelle di cemento, gli ambienti destinati all'attività di trasformazione della materia prima (**vedi riferimento planimetrico allegato**) sono rivestiti in piastrelle di ceramica di colore chiaro nel rispetto della normativa di settore e il bagno con antibagno è anche'esso rivestito con piastrelle di ceramica di colore chiaro, le porte interne del bagno e dell'ambiente adibito ad ufficio sono in legno di media qualità, mentre quelli dei locali di lavorazione sono in alluminio, gli infissi esterni sono in alluminio con inferriate esterne, gli accessi avvengono attraverso cancellate in metallo. La pavimentazione dei locali di lavorazione è in cemento resinato con griglia di raccolta delle acque nel rispetto della normativa di settore. L'esterno del fabbricato si presenta rifinito con solo intonaco rustico e si rileva la presenza di un vano tecnico esterno alla sagoma dichiarata in documentazione catastale, il vano ha una superficie lorda di mq. 38,90 ed un'altezza di ml. 2,00 circa, ed è realizzato in mattoni forati con copertura in pannelli coibentati su struttura in profilo scatolato metallico. L'ingresso principale sul lato Nord del fabbricato è protetto da un portico di mq. 78,85.

Gli ambienti dell'unità immobiliare hanno le seguenti caratteristiche, destinazioni superfici utili ed altezze (vedi riferimento planimetrico allegato):

- **Ambiente 1: ambiente principale adibito a laboratorio per la trasformazione della materia prima con accesso diretto dall'esterno tramite cancello in metallo, rifinito e rivestito con piastrelle di ceramica bianca e pavimentazione in piastrelle di cemento, illuminato e aerato naturalmente con infissi in alluminio. Superficie mq 104,60, altezza ml 3,96.**
- **Ambiente 2 (ufficio): piccolo vano con pavimentazione in piastrelle di ceramica ed aerazione ed illuminazione tramite finestra comunicante con l'ambiente n. 6, porta in legno tamburato, superficie mq 11,00 altezza ml 3,96.**
- **Ambiente 3: ambiente con accesso diretto dall'ambiente n. 1 adibito a deposito rifinito e rivestito con piastrelle di ceramica bianca e pavimentazione in piastrelle di cemento, privo di illuminazione ed aerazione naturale, superficie mq 33,30, altezza ml. 2,70.**

- **Ambiente 4: ambiente con accesso diretto dall'ambiente n. 3 e dall'esterno tramite porte in metallo, adibito a deposito, privo di rifiniture e privo di illuminazione ed aerazione naturale, superficie mq 33,30, altezza ml. 2,88.**
- **Ambiente 5: ambiente adibito a laboratorio per la trasformazione della materia prima con accesso diretto dall'esterno tramite cancello in metallo, rifinito e rivestito con piastrelle di ceramica bianca e pavimentazione in cemento, illuminato e aerato naturalmente con infissi in alluminio. Superficie mq 140,70, altezza ml. 3,62.**
- **Ambiente 6: ambiente adibito a laboratorio per la trasformazione della materia prima con accesso diretto dall'esterno tramite cancello in metallo, rifinito e rivestito con piastrelle di ceramica bianca e pavimentazione in cemento, illuminato e aerato naturalmente con infissi in alluminio. Superficie mq 80,85, altezza ml. 3,62.**
- **Bagno e antibagno: ambiente rifinito, pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica di colore chiaro, aerazione ed illuminazione tramite finestra comunicante con l'ambiente n. 6, porta in legno tamburato, superficie mq 6,30, altezza ml. 3,96.**
- **Portico: mq 78,85**
- **Vano esterno difforme: mq. 33,40**

Il totale della **superficie utile** dell'unità immobiliare è di **mq 410,05**

Il totale della **superficie utile del vano esterno difforme** è di **mq 33,40**

Il totale della **superficie lorda** dell'unità immobiliare è di **mq 637,30**

Il totale della **superficie del portico** è di **mq 78,85**

CONFINI:

Il fabbricato, censito alla **particella n. 329 del foglio di mappa n. 28**, confina a Nord e ad Ovest con due strade di cui una comunale, a Sud con la particella n. 163 della stessa ditta e ad Est la particella n. 427 della stessa ditta.

- **PARTICELLA N. 437 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(RIFERIMENTO ALLEGATO A.3.8)

SITUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA AL : 22/03/2015

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

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

TRIBUNALE DI LOCRI – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI - Proc. Civile 83/2013 R.G.
RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO
Pag. 56 di 213

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

Elenco Intestati

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

La particella n. 437 del foglio n. 28 è stata costruita in assenza di titolo autorizzativo e non è stata accatastata dai proprietari ma la segnalazione del fabbricato nascosto è stata effettuata dagli Uffici dell'Agenzia del territorio che hanno provveduto all'attribuzione della rendita ma non all'accatastamento. Il fabbricato risulta non accatastato.

La sottoscritta C.T.U. 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 del territorio relativa alla particella n. 437 del foglio n. 28 che risulta essere una unità immobiliare rilevata d'Ufficio con attribuzione di rendita presunta.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Come si evince dagli allegati alla presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio (**vedi allegato A.3. 8 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. 437, 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. 437 del foglio n. 28: ZONA OMOGENEA "E2" – AGRICOLA COLLINARE -

Il bene censito alla particella n. 437 del foglio n. 28 consiste in un fabbricato di piccole dimensioni al piano terra realizzato in blocchi di cemento con copertura ad unica falda spiovente in pannelli coibentati su struttura metallica, composto da tre ambienti: un ambiente principale adibito a sala, un ambiente adibito a cucina e un ambiente allo stato rustico adibito a deposito con piccolo bagno. Gli ambienti della sala e della cucina sono forniti di ingresso indipendente dall'esterno e sono rifiniti con materiali di media qualità, i pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, le porte interne sono in legno di tipo economico e gli infissi esterni sono in alluminio privi di sistema di oscuramento. L'ambiente adibito a deposito con accesso sia dall'esterno che dall'interno dell'unità immobiliare, si trova allo stato rustico, privo di rifiniture, ed ospita un piccolo bagno rifinito con materiali di tipo economico.

L'esterno del fabbricato si presenta rifinito con intonaco e tinteggiatura solo sul fronte principale dal quale si accede all'interno dell'unità immobiliare tramite tre scale in cemento prive di rifiniture. Gli altri prospetti del fabbricato sono stati lasciati allo stato rustico con i blocchi di cemento faccia a vista.

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

- Sala: mq 50,00
- Cucina: mq 18,10
- Deposito: mq 18,90
- Wc: mq 2,85

Il totale della **superficie utile** dell'unità immobiliare è di **mq 89,85**

Il totale della **superficie lorda** dell'unità immobiliare è di **mq 105,00**

L'altezza media dell'unità immobiliare è di **ml. 3,16**

CONFINI:

Il fabbricato, censito alla **particella n. 437 del foglio di mappa n. 28**, confina a Nord, a Sud e ad Ovest con la particella n. 333 della stessa ditta e ad Est la particella n. 41 del foglio n. 28.

Intestati particella n. 41 del foglio n. 28:



TERRENI:

- **PARTICELLA N. 13 DEL FOGLIO N. 26 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(RIFERIMENTO ALLEGATO A.3.9)

- **PARTICELLA N. 36 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(RIFERIMENTO ALLEGATO A.3.10)

SITUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA AL : 22/03/2015

Catasto: **Terreni** Comune: **SIDERNO** Codice: **I725**

Foglio: **28** Particella: **36**

Qualità SEMINATIVO - Classe 2 - Superficie Are 03,00 . ca 80,00 (mq 380,00)

Elenco Intestati

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

L'intestazione catastale attuale dell'immobile corrisponde con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

DESCRIZIONE DEL TERRENO:

Come si evince dagli allegati alla presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio (**vedi allegato A.3. 10 del fascicolo degli allegati**) il terreno oggetto della presente procedura, censito all' Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria al foglio di mappa n. 28, particella n. 36, 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. 36 del foglio n. 28:** ZONA OMOGENEA "E2" – AGRICOLA COLLINARE-

Come si evince dal rilievo fotografico effettuato in data 24. 06. 2015 allegato alla presente relazione al punto A. 3. 10, **il terreno censito alla particella n. 36 del foglio n. 28 presenta una coltura a seminativo corrispondente con quella dichiarata in visura catastale.** Il terreno al momento del sopralluogo risulta incolto e si rileva la presenza di alcune piante di ulivo.

CONFINI:

Il terreno, censito alla **particella n. 36 del foglio di mappa n. 28**, confina a Nord con la particella n. 173 del foglio n.26, a Sud con la particella n. 333 della stessa ditta, ad Est con la particella n. 338 del foglio n. 26 e ad Ovest con la strada comunale.

Intestati particell3 n. 173 e n. 338 del foglio n. 26:

- **PARTICELLA N. 42 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(RIFERIMENTO ALLEGATO A.3.11)

SITUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA AL : 22/03/2015

Catasto: **Terreni** Comune: **SIDERNO** Codice: **I725**

Foglio: **28** Particella: **42**

Qualità ULIVETO - Classe 2 - Superficie Are 31,00 . ca 80,00 (mq 3.180,00)

Elenco Intestati

kk

kk

L'intestazione catastale attuale dell'immobile corrisponde con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

DESCRIZIONE DEL TERRENO:

Come si evince dagli allegati alla presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio (**vedi allegato A.3. 11 del fascicolo degli allegati**) il terreno oggetto della presente procedura, censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria al foglio di mappa n. 28, particella n. 42, 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. 42 del foglio n. 28:** ZONA OMOGENEA "E2" – AGRICOLA COLLINARE-

Come si evince dal rilievo fotografico effettuato in data 24. 06. 2015 allegato alla presente relazione al punto A. 3. 11, **il terreno censito alla particella n. 42 del foglio n. 28 presenta una coltura a seminativo corrispondente con quella dichiarata in visura catastale.** Il terreno al momento del sopralluogo risulta ben curato.

CONFINI:

Il terreno, censito alla **particella n. 42 del foglio di mappa n. 28**, confina a Nord con le particelle n. 175 e n. 340 del foglio n.26, a Sud con la particella n. 367 del foglio n. 28 della stessa ditta, ad Est con la particella n. 13 del foglio n. 26 della stessa ditta e ad Ovest con la particella n. 40 del foglio n. 28.

Intestati particella n. 175 e del foglio n. 26:

L'intestazione catastale attuale dell'immobile corrisponde con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

DESCRIZIONE DEL TERRENO:

Come si evince dagli allegati alla presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio (**vedi allegato A.3. 12 del fascicolo degli allegati**) il terreno oggetto della presente procedura, censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria al foglio di mappa n. 28, particella n. 367, 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. 367 del foglio n. 28:** ZONA OMOGENEA "E2" – AGRICOLA COLLINARE-

Come si evince dal rilievo fotografico effettuato in data 24. 06. 2015 allegato alla presente relazione al punto A. 3. 12, **il terreno censito alla particella n. 367 del foglio n. 28 presenta una coltura a uliveto corrispondente con quella dichiarata in visura catastale.** Il terreno al momento del sopralluogo risulta incolto.

CONFINI:

Il terreno, censito alla **particella n. 367 del foglio di mappa n. 28**, confina a Nord con la particella n. 42 del foglio n.28 della stessa ditta, a Sud con la particella n. 370 del foglio n. 28 della stessa ditta, ad Est con la particella n. 13 del foglio n. 26 della stessa ditta e ad Ovest con le particelle n. 40 e n. 41 del foglio n. 28.

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

- **PARTICELLA N. 369 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**

(RIFERIMENTO ALLEGATO A.3.13)

SITUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA AL : 22/03/2015

Catasto: **Terreni** Comune: **SIDERNO** Codice: **1725**

Foglio: **28** Particella: **369**

Qualità ENTE URBANO - Classe - - Superficie Are 11,00 . ca 77,00 (mq 1.177,00)

Elenco Intestati

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

L'intestazione catastale attuale dell'immobile corrisponde con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

DESCRIZIONE DEL TERRENO:

Come si evince dagli allegati alla presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio (**vedi allegato A.3. 13 del fascicolo degli allegati**) il terreno oggetto della presente procedura, censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria al foglio di mappa n. 28, particella n. 369, 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. 369 del foglio n. 28:** ZONA OMOGENEA "E2" – AGRICOLA COLLINARE-

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

Sulla particella n. 369 del foglio n. 28 si rileva la presenza di un manufatto privo di titolo autorizzativo, realizzato in modo non conforme alla normativa di settore, trattasi di una tettoia piuttosto estesa (mq. 260,00 circa) realizzata con struttura in blocchi di cls e profilati

metallici con copertura in Eternit su struttura lignea. (vedi rilievo fotografico al punto A.3.13 del fascicolo degli allegati)

CONFINI:

Il terreno, censito alla **particella n. 369 del foglio di mappa n. 28**, confina a Nord, ad Est e a Sud con la particella n. 333 del foglio n.28 della stessa ditta e ad Ovest con la particella n. 370 del foglio n. 28 della stessa ditta.

- **PARTICELLA N. 163 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(RIFERIMENTO ALLEGATO A.3.14)

SITUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA AL : 22/03/2015

Catasto: **Terreni** Comune: **SIDERNO** Codice: **I725**

Foglio: **28** Particella: **163**

AA - Qualità SEMINATIVO IRRIGUO - Classe 1 - Superficie Are 10,00 . ca 30,00 (mq 1.030,00)

AB - Qualità ULIVETO - Classe 1 - Superficie Ha 1,00 Are 30,00 . ca 00,00 (mq 13.000,00)

Elenco Intestati

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk
kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

L'intestazione catastale attuale dell'immobile corrisponde con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

DESCRIZIONE DEL TERRENO:

Come si evince dagli allegati alla presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio (**vedi allegato A.3. 14 del fascicolo degli allegati**) il terreno oggetto della presente procedura, censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria al foglio di mappa n. 28, particella n. 163, si trova in Contrada Marinello 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. 163 del foglio n. 28:** ZONA OMOGENEA "E1" – AGRICOLA IRRIGUA-

Come si evince dal rilievo fotografico effettuato in data 24. 06. 2015 allegato alla presente relazione al punto A. 3. 14, **il terreno censito alla particella n. 163 del foglio n. 28 presenta una coltura a seminativo e uliveto corrispondente con quella dichiarata in visura catastale.** Il terreno al momento del sopralluogo risulta curato.

una coltura a uliveto corrispondente con quella dichiarata in visura catastale. Il terreno al momento del sopralluogo risulta curato.

CONFINI:

Il terreno, censito alla **particella n. 427 del foglio di mappa n. 28**, confina a Nord con la particella n. 428 del foglio n. 28 della stessa ditta e con la strada comunale ad Est con una strada vicinale, ad Ovest con la particella n. 329 del foglio n. 28 della stessa ditta e a Sud con la particella n. 165 del foglio n. 28 della stessa ditta.

- **PARTICELLA N. 428 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**

(RIFERIMENTO ALLEGATO A.3.17)

SITUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA AL : 22/03/2015

Catasto: **Terreni** Comune: **SIDERNO** Codice: **1725**

Foglio: **28** Particella: **428**

Qualità ULIVETO - Classe 1 - Superficie Are 08,00 . ca 31,00 (mq 831,00)

Elenco Intestati

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk



L'intestazione catastale attuale dell'immobile corrisponde con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

DESCRIZIONE DEL TERRENO:

Come si evince dagli allegati alla presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio (**vedi allegato A.3. 17 del fascicolo degli allegati**) il terreno oggetto della presente procedura, censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria al foglio di mappa n. 28, particella n. 428, si trova in Contrada Marinello 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. 428 del foglio n. 28:** ZONA OMOGENEA "E1" – AGRICOLA IRRIGUA-

Come si evince dal rilievo fotografico effettuato in data 24. 06. 2015 allegato alla presente relazione al punto A. 3. 17, **il terreno censito alla particella n. 428 del foglio n. 28 presenta una coltura a uliveto corrispondente con quella dichiarata in visura catastale.** Il terreno al momento del sopralluogo risulta curato.

CONFINI:

Il terreno, censito alla **particella n. 428 del foglio di mappa n. 28**, confina a Nord con la particella n. 429 del foglio n.28 della stessa ditta e con la strada comunale ad Est con una strada vicinale, ad Ovest e a Sud con la particella n. 427 del foglio n. 28 della stessa ditta.

- **PARTICELLA N. 429 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(RIFERIMENTO ALLEGATO A.3.18)

SITUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA AL : 22/03/2015

Catasto: **Terreni** Comune: **SIDERNO** Codice: **I725**

Foglio: **28** Particella: **429**

Qualità ULIVETO - Classe 1 - Superficie Are 01,00 . ca 38,00 (mq 138,00)

Elenco Intestati

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

L'intestazione catastale attuale dell'immobile corrisponde con i dati riportati nell'atto di pignoramento.



DESCRIZIONE DEL TERRENO:

Come si evince dagli allegati alla presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio (**vedi allegato A.3. 18 del fascicolo degli allegati**) il terreno oggetto della presente procedura, censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria al foglio di mappa n. 28, particella n. 429, si trova in Contrada Marinello 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. 429 del foglio n. 28:** ZONA OMOGENEA "E1" – AGRICOLA IRRIGUA-

Come si evince dal rilievo fotografico effettuato in data 24. 06. 2015 allegato alla presente relazione al punto A. 3. 18, **il terreno censito alla particella n. 429 del foglio n. 28 presenta una coltura a uliveto corrispondente con quella dichiarata in visura catastale.** Il terreno al momento del sopralluogo risulta curato.

CONFINI:

Il terreno, censito alla **particella n. 429 del foglio di mappa n. 28**, confina a Nord con la strada comunale, ad Est, ad Ovest e a Sud con la particella n. 428 del foglio n. 28 della stessa ditta.

QUESITO b) "descrive 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"

VEDI RISPOSTA AL QUESITO a)

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";

La sottoscritta C.T.U., **con istanza di accesso agli atti prot. n. 012542 del 18.05.2015**, ha effettuato una ricerca presso **l'Ufficio Tecnico del Comune di Siderno** al fine di estrarre copia di tutta la documentazione riguardante i beni oggetto della presente procedura.

Le particelle oggetto di pignoramento verranno di seguito descritte singolarmente, per ogni particella verranno riportati i dati catastali (**le certificazioni catastali aggiornate sono riportate tra gli allegati alla presente relazione al capitolo: ALLEGATO 3 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE E RILIEVI FOTOGRAFICI**) e le pratiche edilizie presentate per la particella stessa, al fine di verificare la conformità dello stato di fatto rilevato agli atti autorizzativi rilasciati e la sussistenza dei certificati di agibilità.

Gli elaborati tecnici, gli atti autorizzativi e i certificati di agibilità, ove presenti, relativi ad ogni particella vengono riportati all'ALLEGATO 4 - INDAGINE URBANISTICA: ATTI AUTORIZZATIVI E CERTIFICATI DI AGIBILITA'.

FABBRICATI:

- **PARTICELLA N. 1713 DEL FOGLIO N. 31 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(CERTIFICAZIONE CATASTALE AGGIORNATA RIPORTATA IN ALLEGATO A.3.1)

SITUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA AL : 22/03/2015

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Elenco Intestati

kkkkkkkkkkkkkkkkkk

kkkkkkkkkkkkkkkkkk

L'intestazione catastale attuale dell'immobile corrisponde con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

INDAGINE URBANISTICA: pratiche edilizie presentate

(COPIA DEGLI ATTI RELATIVI ALL'INDAGINE URBANISTICA RIPORTATI IN ALLEGATO A.4.1)

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

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

Per la particella n. 1713 del foglio n. 31 del Comune di Siderno sono presenti, presso l'Ufficio Tecnico due pratiche edilizie:

una prima pratica edilizia n. **5061/2001** relativa alla **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**, con la quale è stata autorizzata la realizzazione del **piano interrato, del piano terra e del primo piano** dell'edificio con **CONCESSIONE EDILIZIA**

N.67/2002 e una seconda **Pratica edilizia n. 5721/2004 (VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA pratica edilizia n. 5061/2001)** relativa alla **REALIZZAZIONE DI UN SOTTOTETTO PRATICABILE DA ADIBIRE A LOCALE DI SGOMBERO E QUALCHE MODIFICA STRUTTURALE con la quale con PERMESSO DI COSTRUIRE N. 32/2005** è stato realizzato il secondo piano del fabbricato (sottotetto non abitabile – locale di sgombero a disposizione dei locali sottostanti destinati ad uso commerciale) e sono state apportate alcune modifiche interne al fabbricato, rispetto alle previsioni del progetto presentato nelle prima pratica edilizia.

Dagli elaborati tecnici presentati e dal rilievo effettuato dalla sottoscritta C.T.U. emerge che il fabbricato è stato realizzato in conformità con il titolo autorizzativo rilasciato sia per quanto concerne l'ingombro in superficie dell'intero fabbricato sia per quanto concerne gli spazi interni ad esso.

Le misure dichiarate in progetto sono state rispettate, il corpo principale del fabbricato misura ml 27,80 x ml 13,55, e la corte con corpo scala e portico ha una superficie di ml. 13,23 x ml. 9,22, le misure risultano conformi a quelle dichiarate in progetto. Si rilevano alcune modifiche di lieve entità rispetto al progetto approvato, che non inficiano la validità del titolo autorizzativo, trattandosi di modifiche interne al fabbricato stesso. Di seguito si riporta lo stato di conformità al progetto per ogni livello del fabbricato, con segnalazione di eventuali modifiche rispetto al progetto approvato.

PIANO INTERRATO: la maglia strutturale di progetto è stata rispettata e le misure di ingombro della struttura coincidono con lo stato di fatto, la pianta risulta conforme alle previsioni di progetto, è stata inserita una seconda scala con uscita di sicurezza all'esterno, elemento non presente negli elaborati di progetto. Si rileva, inoltre, che l'altezza dell'interpiano è di ml. 2,80 e non ml. 2,95 come previsto nelle sezioni di progetto.

PIANO TERRA: Al piano terra l'ampiezza del portico e l'interasse delle colonne risultano perfettamente conformi al progetto. La superficie praticabile del piano terra risulta coincidente con quella prevista in progetto, si rileva solo la presenza di un piccolo vano tecnico, non riportato in progetto, con accesso dal portico esterno, accanto all'ingresso dalla via dei Colli della superficie di mq. 1,60 che ospita i contatori relativi agli impianti del fabbricato. Si rileva, inoltre, che l'altezza dell'interpiano è di ml. 3,34 e non ml. 3,91 come previsto nelle sezioni di progetto, ma si precisa che il locale è dotato di controsoffitto per cui la misura rilevata non coincide con quella di interpiano al solaio ma con quella relativa al controsoffitto.

PIANO PRIMO: La superficie praticabile del piano primo risulta coincidente con quella prevista in progetto, si rilevano alcune modifiche interne quali: la disposizione planimetrica dei due wc con antibagno difforme rispetto al progetto approvato e la presenza di una stanza adibita a deposito non presente nelle previsioni di progetto. La parete che limita con la parte adibita a terrazza non ha spessore cm. 30 come in progetto, bensì cm. 15 e risulta realizzata in cartongesso ma non finita. Si rileva inoltre che l'altezza dell'interpiano è di ml. 2,86 e non ml. 2,95 come previsto nelle sezioni di progetto.

PIANO SECONDO: Per quanto riguarda il piano secondo del fabbricato, essendo questo livello ancora allo stato rustico, si può asserire che la superficie del piano è corrispondente con le previsioni di progetto ma non essendo perimetrata la superficie utile, non si può asserire che la realizzazione sarà conforme alle previsioni di progetto. Si rileva che l'altezza al colmo è di ml. 3,70 come previsto nelle sezioni di progetto.

LE MODIFICHE APPORTATE IN FASE DI REALIZZAZIONE RISPETTO ALLE OPERE CONSENTITE DALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 67/2002 RILASCIATA PER LA PRATICA N. 5061/2001, SONO STATE AUTORIZZATE IN SEGUITO CON PERMESSO DI COSTRUIRE N.32/2005 RELATIVO ALLA PRATICA DI VARIANTE IN CORSO D'OPERA N. 5721/2004.

I CERTIFICATI DI AGIBILITA' sono due e richiamano entrambe le pratiche edilizie (Pratica edilizia n. 5061/2001 - Pratica edilizia n. 5721/2004):

- **il primo, datato 16 novembre 2005 dichiara il piano interrato agibile ad uso deposito e il piano terra agibile ad uso commerciale;**
- **il secondo, datato 24 settembre 2007 dichiara l'unità immobiliare al piano primo (secondo f.t.) agibile ad uso commerciale.**

Si afferma, quindi, che i locali facenti parte della particella n. 1713 del foglio n. 31 del comune di Siderno sono stati realizzati in conformità al titolo autorizzativo rilasciato dal comune di Siderno e sono provvisti, per le parti finite, di certificato di agibilità per gli usi cui sono di fatto destinati.

Si allegano alla presente relazione al capitolo A.4.1 del fascicolo degli allegati:

- **Copia degli atti autorizzativi: copia concessione edilizia n. 67/2002; copia permesso a costruire n. 32/2005; certificato di agibilità del 16.11.2005; certificato di agibilità del 24.09.2007.**

- **Stralcio di progetto presentato con pratica n. 5721/2004 nel quale sono riportati gli elaborati tecnici relativi a piante, prospetti e sezioni del progetto del fabbricato.**
- **PARTICELLA N. 333 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(CERTIFICAZIONE CATASTALE AGGIORNATA RIPORTATA IN ALLEGATO A.3.2)

SITUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA AL : 22/03/2015

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

Foglio: **28** Particella: **333** Subalterno: **2**
Categoria D/10 - Classe - - Consistenza - - rendita € 3.188,00

Elenco Intestati
kk

L'intestazione catastale attuale dell'immobile corrisponde con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

INDAGINE URBANISTICA: pratiche edilizie presentate

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

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

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

Per la particella n. 333 del foglio n. 28 del Comune di Siderno è presente, presso l'Ufficio Tecnico una pratica di condono edilizio relativa al subalterno 2/A.

Negli elaborati grafici allegati alla pratica di condono edilizio il subalterno 2/A viene riportato come un **fabbricato adibito a stalla per bovini** di forma rettangolare delle misure di **ml. 45,10 x ml 8,10 e altezza media di ml. 3,90**. Il **piazzale scoperto** adiacente è riportato in pianta con le **misure di ml. 19,00 x ml 39,90**. In relazione tecnica allegata alla pratica di condono edilizio, **il tecnico riporta che la stalla per bovini ha una superficie di mq. 342,00 per una volumetria complessiva di mc. 1.424,70**.

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

ANALISI DELLA CORRISPONDENZA AL TITOLO AUTORIZZATIVO:

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

un primo corpo di fabbrica di forma rettangolare delle misure di ml. 45,38 x ml 8,35 e altezza media di ml. 3,71, 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; **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 per una volumetria complessiva di mc 1.405,79.**

un secondo corpo di fabbrica consistente in un piazzale coperto di forma rettangolare delle misure di ml. 40,00 x ml 19,00 e altezza media di ml. 4,80, 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 un piazzale con copertura con struttura metallica.

Il fabbricato risulta attualmente inutilizzato anche se in discrete condizioni conservative.

Il secondo corpo di fabbrica ha una superficie di mq. 760,00, ed un'altezza media di ml. 4,80, per una superficie coperta complessiva di mq. 1.138,92

Le misure del fabbricato adibito a stalla per bovini (primo corpo di fabbrica) sono leggermente diverse rispetto a quelle dichiarate negli elaborati tecnici, infatti le misure dichiarate sono ml. 45,10 x ml 8,10 e altezza media di ml. 3,90 e le misure rilevate in sede di sopralluogo sono ml. 45,38 x ml 8,35 e altezza media di ml. 3,71.

Nello stato di fatto rilevato la superficie di mq. 342,00, riportata in concessione edilizia in sanatoria come superficie massima condonabile, risulta essere la superficie utile dell'edificio, coerentemente con **l'art. 51 della legge n. 47/85** che riporta come riferimento il calcolo delle superfici come da **decreto ministeriale 10 maggio 1977:**

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

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

Decreto Ministeriale Lavori Pubblici n. 801 del 10 maggio 1977

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

2. Superficie complessiva (Sc.).

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

Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

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

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

3. Superficie utile abitabile (Su).

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

Da questa analisi risulta che il primo corpo di fabbrica rilevato è conforme al titolo autorizzativo rilasciato (concessione edilizia in sanatoria n. 974/2010), e che la volumetria realizzata risulta inferiore rispetto alle previsioni di progetto (mc. 1.405,79 invece che mc. 1.424,70). Anche le misure del piazzale adiacente al corpo di fabbrica sono congruenti con quelle riportate in progetto (ml. 40,00 x ml 19,00) ma LA DIFFORMITÀ CONSISTE NELLA COPERTURA DEL PIAZZALE, NELLA PRATICA DI CONDONO EDILIZIO, INFATTI, È STATO DICHIARATO UN PIAZZALE SCOPERTO (vedi sezioni allegate al punto A.4.2 del fascicolo degli allegati), IN REALTÀ IL PIAZZALE È STATO COPERTO CON UNA STRUTTURA IN METALLO, PER CUI È STATA REALIZZATA ULTERIORE CUBATURA RISPETTO A QUELLA AUTORIZZATA CON CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 974/2010.

IL PIAZZALE COPERTO DETERMINA LA REALIZZAZIONE DI VOLUME EDIFICATO COME DESCRITTO NELLE N.T.A. DEL COMUNE DI SIDERNO DI SEGUITO RIPORTATE:

Art. 10 -Parametri urbanistici ed edilizi

Punto 21. V = Volume di un fabbricato (mc)

Il Volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della Superficie coperta (Sc) di ciascun piano, per l'Altezza relativa al piano stesso (misurata fra le quote di calpestio dei pavimenti), con esclusione:

- dell'isolante termico, dell'impermeabilizzazione e delle pendenze dei solai piani di copertura;
- dei "volumi entroterra" (seminterrati o sotterranei) privi dei requisiti previsti, misurati rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto;
- i volumi relativi agli "spazi interni degli edifici", ai porticati o porzioni di essi (se pubblici o d'uso pubblico), ai balconi, alle tettoie, ai paramenti, ai cornicioni e agli elementi di carattere ornamentale;
- i "volumi tecnici" (per come definiti dalla Circ. Ministero LL.PP. n.2474/73), necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extra corsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.

Qualora i *porticati* non siano di uso pubblico, nel calcolo del volume, la superficie deve essere considerata pari al 50% di quella effettiva. [...]

IN BASE ALLO STATO DI FATTO RILEVATO E ALLO STUDIO DEGLI ATTI AUTORIZZATIVI PRESENTI PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI SIDERNO RELATIVI AL SUBALTERNO 2/A DELLA PARTICELLA N. 333, RISULTA CHE IL FABBRICATO E' CONFORME SOLO IN PARTE AL TITOLO AUTORIZZATIVO RILASCIATO.

IL FABBRICATO RISULTA PRIVO DI CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.

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

Si allegano alla presente relazione al capitolo A.4.2 del fascicolo degli allegati:

- Copia dell'atto autorizzativo: copia concessione edilizia in sanatoria n. 974/2010;
- Stralcio di progetto presentato con pratica n. 1185/2010 nel quale sono riportati gli elaborati tecnici relativi a planimetrie, piante, prospetti e sezioni del progetto del fabbricato e relazione tecnica.
- Copia del versamento dell'oblazione dovuta per la pratica di sanatoria;

- **Copia della domanda di condono edilizio;**
- **Copia della perizia giurata a firma del tecnico**
- **PARTICELLA N. 37 (ora n.313) DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(CERTIFICAZIONE CATASTALE AGGIORNATA RIPORTATA IN 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'Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria: Variazione del 14/04/2015 n. 46386.1/2015 in atti dal 14/04/2015 (protocollo n. RC0093530) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO).**

SITUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA AL : 18/05/2015

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

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

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

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

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

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

Elenco Intestati
 kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

INDAGINE URBANISTICA: pratiche edilizie presentate

(COPIA DEGLI ATTI RELATIVI ALL'INDAGINE URBANISTICA RIPORTATI IN ALLEGATO A.4.3)

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

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

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

relativa alla particella stessa riguarda la COSTRUZIONE DI UNA CASETTA RURALE ad un piano fuori terra.

Dall'esame degli elaborati presentati per la pratica edilizia predetta e dal rilievo dello stato di fatto effettuato dalla sottoscritta C.T.U. emerge che **la concessione edilizia rilasciata per questo fabbricato interessa il solo piano terra, mentre i piani superiori risultano costruiti in assenza di titolo abilitativo**, non essendo presente, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siderno, alcuna pratica di sopraelevazione del suddetto fabbricato. La pianta del **piano terra** corrisponde con gli elaborati riportati nella pratica edilizia, infatti è stata rispettata la divisione interna del progetto originario e l'ingombro del fabbricato è corrispondente con le indicazioni planimetriche.

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

IL FABBRICATO, PER LA PARTE AUTORIZZATA CON LICENZA DI COSTRUZIONE EDILIZIA, RISULTA PRIVO DI CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.

I SUBALTERNI POSTI AI PIANI PRIMO E SECONDO DEL FABBRICATO APPARTENENTI ALLA PARTICELLA SONO REGOLARMENTE ACCATASTATI MA URBANISTICAMENTE ABUSIVI.

Si allegano alla presente relazione al capitolo A.4.3 del fascicolo degli allegati:

- Licenza di costruzione edilizia del 03. 08. 1972;
- Nulla Osta del Genio Civile del 27. 07 .1972;
- Elaborati grafici relativi alla pratica n. 543/1972;
- Relazione Tecnica relativa alla pratica n. 543/1972.

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

(CERTIFICAZIONE CATASTALE AGGIORNATA RIPORTATA IN ALLEGATO A.3.4)

SITUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA AL : 22/03/2015

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

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

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

Foglio: **28** Particella: **320** Subalterno: **5**
Categoria A/2 - Classe 3 - Consistenza 6 vani – rendita € 495,80

Foglio: **28** Particella: **320** Subalterno: **6**
Categoria A/2 - Classe 3 - Consistenza 6 vani – rendita € 495,80

Foglio: **28** Particella: **320** Subalterno: **7**
- Unità in corso di costruzione

Foglio: **28** Particella: **320** Subalterno: **8**
- Unità in corso di costruzione

Foglio: **28** Particella: **320** Subalterno: **9**
- Unità in corso di costruzione

Foglio: **28** Particella: **320** Subalterno: **10**
- Unità in corso di costruzione

Foglio: **28** Particella: **320** Subalterno: **11**
- Unità in corso di costruzione

Foglio: **28** Particella: **320** Subalterno: **12**
- Unità in corso di costruzione

Foglio: **28** Particella: **320** Subalterno: **13**
- Unità in corso di costruzione

Elenco Intestati

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk



INDAGINE URBANISTICA: pratiche edilizie presentate

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

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

- Copia della pratica edilizia n. **2341/1987** relativa alla particella n. 320 del foglio n. 28 del Comune di Siderno: **COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO IN C.A. A PIANO TERRA PER L'AMPLIAMENTO AZIENDALE DI UN INSEDIAMENTO PRODUTTIVO DI POLLICOLTURA IN CONTRADA TENDA, AI SENSI DELL'ART. 6 DEL R.E.**
- Copia della pratica edilizia n. **2799/1989** relativa alla particella n. 320 del foglio n. 28 del Comune di Siderno: **SOPRAELEVAZIONE DEL SECONDO E DEL TERZO PIANO F.T. IN C.A. (DI CUI PARZIALE SECONDO PIANO F.T. SANATO AI SENSI DELL'ART.13 DELLA LEGGE 47/85) DEL FABBRICATO (DI CUI CONC. EDIL. PRAT. N. 2341 DEL 15.12.1987) SITO IN C.DA TENDA PER CIVILE ABITAZIONE.**
- Copia della pratica edilizia n. **4050/1995** relativa alla particella n. 320 del foglio n. 28 del Comune di Siderno: **AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO CON N.2 CORPI AL PIANO**

TERRA DESTINATI A PORTICATO USO COLLETTIVO E COMPLETAMENTO DI UN LABORATORIO CASEARIO.

- Copia della pratica edilizia n. **5218/2002** relativa alla particella n. 320 del foglio n. 28 del Comune di Siderno: **CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO , DA LOCALI MAGAZZINI A LOCALI PER LABORATORIO ARTIGIANALE DI LAVORAZIONE CARNI SUINE E PRODUZIONE DI INSACCATI, IN UNA PORZIONE DEL PIANO TERRA DI UN EDIFICIO SITO IN C.DA OLIVETO.**

La particella n. 320 del foglio n. 28 è stata oggetto di quattro successive pratiche edilizie che ne hanno modificato la consistenza e la destinazione d'uso. Come già precedentemente descritto il fabbricato censito alla particella n.320 consiste in un manufatto di grandi dimensioni [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.

Con pratica edilizia n. **2341/1987** è stato realizzato il piano terra del fabbricato, autorizzato con concessione di costruzione del **15. 12. 1987**. L'ingombro strutturale del fabbricato rilevato dalla sottoscritta C.T.U. in sede di sopralluogo coincide con gli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia, per cui risulta conforme al progetto presentato.

Si rilevano, come già segnalato, alcuni volumi realizzati in assenza di titolo abilitativo, in adiacenza al fabbricato autorizzato:

- Un 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;
- Un 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. kkkkkkkkkkkkkkk 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.
- Un 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.

La divisione interna rilevata risulta leggermente differente rispetto agli elaborati di questa prima pratica.

Con pratica edilizia n. **2799/1989** sono stati realizzati i piani superiori, secondo e terzo fuori terra autorizzati con concessione di costruzione del 13. 10. 1989. Dal sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U. emerge che al piano primo la divisione interna dei subalterni n. 6, n. 10 e n. 11 è conforme al progetto presentato, mentre il subalterno n. 5 risulta ampliato rispetto alle previsioni di progetto, la pianta dell'unità immobiliare è difforme rispetto al titolo autorizzativo e si rileva una volumetria aggiuntiva non autorizzata per questa unità immobiliare di mc. 36,30. Il piano secondo è in corso di costruzione, per cui non è possibile individuare le unità immobiliari come da progetto presentato, ma la struttura è coincidente con gli elaborati progettuali presentati.

Con pratica edilizia n. **4050/1995** è stato realizzato l'ampliamento del fabbricato con n.2 corpi al piano terra destinati a porticato uso collettivo e completamento del laboratorio caseario, autorizzati con concessione di costruzione del 16. 02. 1995. L'ingombro strutturale dell'ampliamento rilevato in sede di sopralluogo dalla sottoscritta C.T.U. risulta conforme agli elaborati tecnici presentati e al titolo autorizzativo rilasciato. Al piano terra si rilevano i volumi abusivamente realizzati già descritti precedentemente.

Con pratica edilizia n. **5218/2002** è stata rilasciata la concessione edilizia n. **27/2002** per il cambio di destinazione d'uso dei locali siti al piano terra del fabbricato, da locali magazzini a locali per laboratorio artigianale di lavorazione carni suine e produzione di insaccati. Dal sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U. risulta che i locali oggetto della pratica suddetta sono in corso di costruzione, privi di rifiniture, quindi le opere previste negli elaborati allegati alla pratica non sono mai state realizzate.

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

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

IL FABBRICATO E' DOTATO DI CERTIFICATO DI AGIBILITÀ PER LE PARTI AUTORIZZATE CON PRATICA EDILIZIA N. 4050/1995 (parti ampliate al piano terra: portico e parte del sub. 4), PER LE RESTANTI PARTI RISULTA PRIVO DI CERTIFICATO DI AGIBILITÀ'.

I SUBALTERNI APPARTENENTI ALLA PARTICELLA SONO REGOLARMENTE ACCATASTATI.

Si allegano alla presente relazione al capitolo A.4.4 del fascicolo degli allegati:

- pratica edilizia n. 2341/1987: concessione di costruzione del 15. 12. 1987, relazione tecnica, elaborati grafici – piante, sezioni, prospetti -
- pratica edilizia n. 2799/1989: concessione di costruzione del 13. 10. 1989, relazione tecnica, elaborati grafici – piante, sezioni, prospetti -
- pratica edilizia n. 4050/1995: concessione di costruzione del 16. 02. 1995, certificato di agibilità del 25. 09. 1998, relazione tecnica, elaborati grafici – piante, sezioni, prospetti -
- pratica edilizia n. 5218/2002: concessione edilizia n. 27/2002 del 26. 04. 2002, relazione tecnica, elaborati grafici – piante, sezioni, prospetti -

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

(CERTIFICAZIONE CATASTALE AGGIORNATA RIPORTATA IN ALLEGATO A.3.5)

SITUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA AL : 22/03/2015

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

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

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

Elenco Intestati

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

L'intestazione catastale attuale dell'immobile corrisponde con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

INDAGINE URBANISTICA: pratiche edilizie presentate

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

- **particella n. 370 del foglio n. 28 del Comune di Siderno:**
 - Copia della pratica edilizia n. **38/2001** (sportello unico delle attività produttive) relativa alla particella n. 370 del foglio n. 28 del Comune di Siderno, **FABBRICATO A:**

REALIZZAZIONE DI UN CAPANNONE PER ALLEVAMENTO AVICOLO COSTITUTO DA DUE CORPI DI FABBRICA ATTIGUI PIU' SILOS ED IMPIANTO LEVATORE POLLINA QUALE SOSTITUZIONE ED AMPLIAMENTO DELL'IMPIANTO DELL'AZIENDA ESISTENTE IN C.DA OLIVETO.

- Copia della pratica edilizia n. **82/2005** (sportello unico delle attività produttive) relativa alla particella n. 370 del foglio n. 28 del Comune di Siderno, **FABBRICATO B: COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE IN ACCIAIO PER DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI E FORAGGIO ANIMALE CON UFFICIO, SERVIZIO ARCHIVIO-PIF "OLIO DI OLIVA GERACESE"**

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

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

Si analizza di seguito la situazione dei due manufatti:

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

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.

Dal rilievo metrico effettuato dalla sottoscritta C.T.U. e dall'esame della documentazione presentata con **pratica edilizia n. 38/2001**, si rileva che le misure del capannone sono leggermente differenti rispetto a quelle dichiarate in elaborati grafici. **Il capannone negli elaborati grafici avrebbe dovuto avere le seguenti dimensioni: ml. 74,95 x ml. 12,31. Il fabbricato, da rilievo effettuato dalla C.T.U. in sede di sopralluogo risulta avere le seguenti dimensioni: ml. 76,50 x ml. 13,30.**

Il capannone ha una **estensione in superficie rilevata in sede di sopralluogo di mq. 1.017,45 ed un'altezza media di ml. 5,00**, in **relazione tecnica** risulta che il capannone avrebbe dovuto avere un **ingombro planimetrico di mq. 1.116,00** per cui, nonostante la differenza tra le misure degli elaborati grafici e quelle rilevate dallo stato di fatto, **la superficie dell'ingombro planimetrico rilevata dallo stato di fatto risulta inferiore rispetto a quella dichiarata in relazione tecnica.**

Come già esposto, si rileva inoltre che **il fabbricato avrebbe dovuto essere realizzato ad una distanza di ml.10,00 dalla particella n. 41 del foglio n. 28**, posta ad ovest della particella n. 370 sulla quale insiste il fabbricato stesso, **tale distanza dal confine di altra proprietà non è stata rispettata**, infatti l'angolo sud-ovest del fabbricato risulta essere posizionato quasi a ridosso del confine di proprietà.

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, posizionati in modo differente rispetto alla planimetria consegnata con la pratica edilizia.**

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

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 "piazzale coperto" 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.

Il capannone negli elaborati grafici avrebbe dovuto avere le seguenti dimensioni: ml. 50,10 x ml. 12,60. Il fabbricato, da rilievo effettuato dalla C.T.U. in sede di sopralluogo risulta avere le seguenti dimensioni: ml. 49,93 x ml. 12,94.

Il capannone ha una **estensione in superficie di mq. 646,00 ed un'altezza media di ml. 4,90**, in **relazione tecnica** risulta che il capannone avrebbe dovuto avere un **ingombro planimetrico di mq. 660,00** per cui, nonostante la differenza tra le misure degli elaborati grafici e quelle rilevate dallo stato di fatto, **la superficie dell'ingombro planimetrico rilevata dallo stato di fatto risulta inferiore rispetto a quella dichiarata in relazione tecnica.**

Come già esposto, si rileva inoltre che **il fabbricato avrebbe dovuto essere realizzato ad una distanza di ml.10,00 dalla particella n. 41 del foglio n. 28**, posta ad ovest della particella n. 370 sulla quale insiste il fabbricato stesso, **tale distanza dal confine di altra proprietà non è stata rispettata**, infatti l'angolo sud-ovest del fabbricato risulta essere posizionato quasi a ridosso del confine di proprietà.

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

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

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

Si allegano alla presente relazione al capitolo A.4.5 del fascicolo degli allegati:

- **pratica edilizia n. 38/2001 – FABBRICATO "A": concessione edilizia n. 38/2004 del 22. 03. 2004, permesso di costruire n. 29/2007 del 14. 06. 2007, certificato di agibilità del 14. 04. 2008, relazione tecnica, elaborati grafici – piante, sezioni, prospetti.**

- pratica edilizia n. 82/2005 – FABBRICATO “B”: permesso di costruire n. 52/2005 del 18. 05. 2005, certificato di agibilità del 14. 04. 2008, relazione tecnica, elaborati grafici – piante, sezioni, prospetti.

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

(CERTIFICAZIONE CATASTALE AGGIORNATA RIPORTATA IN ALLEGATO A.3.6)

SITUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA AL : 22/03/2015

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

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

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

Elenco Intestati

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

L'intestazione catastale attuale dell'immobile corrisponde con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

INDAGINE URBANISTICA: pratiche edilizie presentate

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

- **particella n. 371 del foglio n. 28 del Comune di Siderno:**
 - Copia della pratica edilizia n. **6304/2007** relativa alla particella n. 371 del foglio n. 28 del Comune di Siderno: **RISTRUTTURAZIONE ED ADEGUAMENTO DI UN FABBRICATO IN MURATURA AD UN PIANO F.T. DA ADIBIRE AD AGRITURISMO IN LOCALITA' OLIVETO DI SIDERNO (RC).**

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. Per il suddetto fabbricato è stata presentata la pratica edilizia n. **6304/2007 con la quale è stato rilasciato il permesso a costruire n. 61/2007 per ristrutturazione ed adeguamento di un fabbricato in muratura ad un piano f.t. da adibire ad agriturismo in località Oliveto di Siderno (RC)** e successivo **certificato di agibilità del 01. 07. 2010.**

Dal rilievo metrico effettuato dalla sottoscritta C.T.U. e dall'esame della documentazione presentata con **pratica edilizia n. 6304/2007**, si rileva che le misure del fabbricato sono

corrispondenti a quelle dichiarate in elaborati grafici e gli interventi previsti in progetto sono stati realizzati conformemente allo stesso.

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

IL FABBRICATO E' DOTATO DI CERTIFICATO DI AGIBILITÀ RILASCIATO IN DATA 01. 07. 2010

Si allegano alla presente relazione al capitolo A.4.6 del fascicolo degli allegati:

- **Permesso di costruire n. 61/2007 del 10. 10. 2007, certificato di agibilità del 01. 07. 2010, relazione tecnica, elaborati grafici – piante, sezioni, prospetti dello stato di fatto e dello stato di progetto.**

- **PARTICELLA N. 329 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(CERTIFICAZIONE CATASTALE AGGIORNATA RIPORTATA IN ALLEGATO A.3.7)

SITUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA AL : 22/03/2015

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

Foglio: **28** Particella: **329** Subalterno: **4** – **in corso di costruzione**

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

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

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

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

Elenco Intestati

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

L'intestazione catastale attuale dell'immobile corrisponde con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

INDAGINE URBANISTICA: pratiche edilizie presentate

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

- **particella n. 329 del foglio n. 28 del Comune di Siderno:**
 - Copia della pratica edilizia n. **4359/1997** relativa alla particella n. 329 del foglio n. 28 del Comune di Siderno: **COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO IN C.A. A DUE PIANI F.T.**

OLTRE PIANO SEMINTERRATO IN 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 SEMINTERRATO PER L'AMPLIAMENTO ED IL COMPLETAMENTO DI UN IMPIANTO OLEARIO IN LOCALITA' MARINELLO.**

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

Con **pratica edilizia n. 4359/1997** è stata realizzata la parte di edificio adibita a civile abitazione che consiste in **un manufatto a due piani fuori terra più piano seminterrato**, per la quale è stata rilasciata la **concessione di costruzione in data 30. 01. 1997**. Dai rilievi effettuati dalla sottoscritta C.T.U. emerge che questa parte di edificio corrisponde alle previsioni di progetto nell'ingombro planimetrico ma si rilevano alcune difformità relative alle altezze dei piani e della distribuzione interna. **La distribuzione interna del piano terra risulta difforme rispetto agli elaborati grafici presentati, la distribuzione interna del piano primo risulta invece conforme agli elaborati presentati.**

Con **pratica edilizia n. 4447/1997** è stata variata la destinazione d'uso del piano seminterrato da **locali accessori per uso agricolo, ad impianto oleario, autorizzata con concessione di costruzione del 05. 05. 1997**. La destinazione d'uso del piano seminterrato corrisponde con lo stato di fatto rilevato e di conseguenza risulta conforme agli elaborati di progetto. Per tale livello è stato rilasciato il **certificato di destinazione d'uso in data 03. 11. 1997**.

Con **pratica edilizia n. 4588/1997** il fabbricato è stato soggetto ad **ampliamento autorizzato con concessione edilizia n. 169/1999 con rilascio di regolare certificato di agibilità del 26. 09. 2000 relativo al solo piano seminterrato dell'edificio**. Dal rilievo effettuato dalla sottoscritta C.T.U. emerge che **l'ampliamento previsto in progetto è stato realizzato in modo conforme allo stesso, la distribuzione interna risulta realizzata come da**

elaborati grafici presentati, eccetto che per qualche divisione interna in pannelli necessaria alla separazione degli ambienti. Per quanto riguarda il piano seminterrato, però, si rileva la presenza di un vano tecnico esterno alla sagoma dichiarata in documentazione catastale e negli elaborati grafici di progetto, il vano ha una superficie lorda di mq. 38,90 ed un'altezza di ml. 2,00 circa, ed è realizzato in mattoni forati con copertura in pannelli coibentati su struttura in profilo scatolato metallico.

La destinazione d'uso del piano seminterrato corrisponde con lo stato di fatto rilevato e di conseguenza risulta conforme agli elaborati di progetto.

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

IL FABBRICATO E' DOTATO DI CERTIFICATO DI AGIBILITÀ RILASCIATO IN DATA 26. 09. 2000 PER IL SOLO PIANO SEMINTERRATO, GLI ALTRI LIVELLI DEL FABBRICATO NON SONO DOTATI DI CERTIFICATO DI AGIBILITA'.

Si allegano alla presente relazione al capitolo A.4.7 del fascicolo degli allegati:

- pratica edilizia n. 4359/1997: concessione di costruzione del 30. 01. 1997, relazione tecnica, elaborati grafici – piante, sezioni, prospetti.
- pratica edilizia n. 4447/1997: concessione di costruzione del 05. 05. 1997, certificato di destinazione d'uso del 03. 11. 1997, relazione tecnica, elaborati grafici – piante, sezioni, prospetti.
- pratica edilizia n. 4588/1997: concessione edilizia n. 169 del 15. 03. 1999, certificato di agibilità del 26. 09. 2000, relazione tecnica, elaborati grafici – piante, sezioni, prospetti.

PER LE PARTICELLE SOTTO ELENcate NON SONO PRESENTI PRATICHE EDILIZIE PRESSO I PREPOSTI UFFICI DEL COMUNE DI SIDERNO:

- Foglio n. 28, particella n. 437;
- Foglio n. 26, particella n. 13;
- Foglio n. 28, particella n. 36;
- Foglio n. 28, particella n. 42;
- Foglio n. 28, particella n. 367;
- Foglio n. 28, particella n. 369;

- Foglio n. 28, particella n. 163;
- Foglio n. 28, particella n. 165;
- Foglio n. 28, particella n. 427;
- Foglio n. 28, particella n. 428;
- Foglio n. 28, particella n. 429.

QUESITO 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 "

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

La sottoscritta C.T.U. ha inoltre verificato lo stato di possesso dei beni mediante i sopralluoghi effettuati.

Le particelle oggetto di pignoramento verranno di seguito descritte singolarmente, per ogni particella verrà riportato lo stato di possesso del bene con indicazione dell'esistenza o meno di contratti registrati.

La documentazione acquisita presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate relativi ad ogni particella viene riportata all'ALLEGATO 5 - INDAGINE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE: CONTRATTI DI COMODATO REGISTRATI RELATIVI ALLE PARTICELLE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

FABBRICATI:

- **PARTICELLA N. 1713 DEL FOGLIO N. 31 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(RIFERIMENTO ALLEGATO A.5.1)

Dal sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U. in data **08. 04. 2015** emerge che **il fabbricato censito alla particella n. 1713 del foglio di mappa n. 31 del comune di Siderno, oggetto della presente procedura, è in disuso, i locali a tutti i livelli del fabbricato risultano chiusi, nessuna attività è stata rilevata all'interno del fabbricato.**

- Il piano interrato adibito a deposito (sub 5) risulta in disuso e le celle frigorifere presenti non sono in funzione;
- L'attività commerciale al piano terra (sub 6) risulta cessata, sebbene si riscontri la presenza di merce all'interno del locale, tutte le attrezzature e i macchinari non sono in funzione;
- I locali adibiti a deposito siti al piano primo (sub 7) sono sgomberi da merce e il piano secondo è in corso di costruzione, quindi non utilizzato.

Il fabbricato è attualmente in possesso degli esecutati.

La ricerca effettuata dalla sottoscritta C.T.U. presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate ha evidenziato la presenza di due atti:

- Un **contratto di comodato d'uso** stipulato in data antecedente al pignoramento e precisamente alla data del **14. 06. 2001**, della durata di **dieci anni**, a favore del sig. kkkkkkkkkkkk da parte dell'Ing. kkkkkkkkkkkkkk nella qualità di fiduciario delegato di tutti i comproprietari dell'immobile – eredi di kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk.
- Il contratto di Comodato prevede che il Sig. kkkkkkkkkkkkkkkkkkkk conceda in comodato l'immobile censito alle particelle n. 788 – 840 – 567 – 789 (ora particella. n. 1713) al sig. kkkkkkkkkkkk al fine di realizzare il progetto previsto per la realizzazione dell'immobile adibito ad attività commerciale e depositi prima del perfezionamento del formale atto di acquisto da parte del sig. kkkkkkkkkkkkkk.
- Un **atto d'obbligo tra fondi limitrofi per la costruzione a confine** datato **14. 06. 2002** con il quale la sig.ra kkkkkkkkkkkkkk concede al sig. kkkkkkkkkkkkkk la costruzione sul confine di proprietà per la realizzazione del fabbricato attualmente censito alla particella n. 1713 del foglio n. 31. (pratica edilizia n. 5061).

ENTRAMBI GLI ATTI SOPRA CITATI SONO STATI STIPULATI PRIMA DELLA REALIZZAZIONE DEL FABBRICATO CENSITO ALLA PARTICELLA N. 1713 DEL FOGLIO N. 31 DEL COMUNE DI SIDERNO. NON ESSENDO PRESENTI ALTRI CONTRATTI RIGUARDANTI IL FABBRICATO STESSO STIPULATI IN DATE POSTERIORI, IL FABBRICATO PUO' CONSIDERARSI LIBERO E IN POSSESSO DEGLI ESECUTATI.

- **PARTICELLA N. 333 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)

Dal sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U. in data **15. 04. 2015 – 16. 05. 2015 – 23. 05. 2015** emerge che **i fabbricati insistenti sulla particella n. 333 del foglio di mappa n. 28 del comune di Siderno, oggetto della presente procedura, sono in disuso.**

- Sub 2/A: buone condizioni conservative – fabbricato i disuso
- Sub 2/B: cattive condizioni conservative – fabbricato i disuso
- Sub 2/C: cattive condizioni conservative – fabbricato i disuso
- Sub 2/D: buone condizioni conservative – fabbricato i disuso
- Sub 2/E: cattive condizioni conservative – fabbricato i disuso
- Sub 2/F: buone condizioni conservative – fabbricato adibito a deposito
- Sub 2/G: cattive condizioni conservative – fabbricato i disuso

NON ESSENDO PRESENTI CONTRATTI RIGUARDANTI LA PARTICELLA N. 333 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO IL BENE PUO' CONSIDERARSI LIBERO E IN POSSESSO DEGLI ESECUTATI.

- **PARTICELLA N. 313 (ex 37) DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)

Dal sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U. in data **05. 06. 2015 – 19. 06. 2015** – emerge che **il fabbricato censito alla particella n. 313 (ex 37) del foglio di mappa n. 28 del comune di Siderno, oggetto della presente procedura è utilizzato dagli esecutati e dalle rispettive famiglie.**

I subalterni 3 – 4 – 5 – 6 – 7 dislocati ai vari livelli del fabbricato sono tutti adibiti a civile abitazione ed utilizzati dalla famiglia Leone.

NON ESSENDO PRESENTI CONTRATTI RIGUARDANTI LA PARTICELLA N. 313 (ex 37) DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO IL BENE PUO' CONSIDERARSI OCCUPATO DALLA FAMIGLIA DEGLI ESECUTATI E QUINDI IN POSSESSO DEGLI STESSI.

- **PARTICELLA N. 320 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(RIFERIMENTO ALLEGATO A.5.2)

Dal sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U. in data **03. 05. 2015** emerge che il fabbricato censito alla particella n. 320 del foglio di mappa n. 28 del comune di Siderno, oggetto della presente procedura, risulta utilizzato dagli esecutati.

- Il subalterno 4 posto al piano terra del fabbricato, adibito a laboratorio caseario è in disuso anche se sono ancora presenti tutte le attrezzature a servizio dell'attività;
- Il subalterno 9, anche questo al piano terra è adibito a deposito, essendo una unità in corso di costruzione;
- Gli appartamenti censiti ai subalterni 5 e 6 al piano primo sono liberi e non utilizzati, ma forniti in parte di arredi, la restante parte del piano primo è in corso di costruzione così come l'intero piano secondo.

Il fabbricato è attualmente in possesso degli esecutati.

La ricerca effettuata dalla sottoscritta C.T.U. presso gli Uffici dell' Agenzia delle Entrate ha evidenziato la presenza di due atti:

- Un **contratto di comodato d'uso** stipulato in data antecedente al pignoramento e precisamente alla data del **28. 06. 2001**, della durata di dieci anni, interessa il **subalterno 9** posto al piano terra. Con tale contratto il sig. kkkkkkkk concede in comodato gratuito l'uso del suddetto subalterno alla kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk come deposito attrezzi e prodotti agricoli.
- Un **contratto di comodato d'uso** stipulato in data antecedente al pignoramento e precisamente alla data del **11. 03. 2004**, della durata di dieci anni, interessa il **subalterno 9 posto al piano terra e la restante parte del piano terra adibita a laboratorio caseario**. Con tale contratto il sig. kkkkkkkkkkkkkk concede in comodato gratuito l'uso della suddetta parte di fabbricato alla kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk.

ENTRAMBI I CONTRATTI SOPRA CITATI CHE INTERESSANO IL FABBRICATO CENSITO ALLA PARTICELLA N. 320 DEL FOGLIO N. 31 DEL COMUNE DI SIDERNO RISULTANO SCADUTI ALLA DATA ODIERNA AVENDO UNA DURATA DI DIECI ANNI E NON ESSENDO PRESENTI ALTRI CONTRATTI RIGUARDANTI IL FABBRICATO STESSO STIPULATI IN DATE POSTERIORI, IL FABBRICATO PUO' CONSIDERARSI LIBERO E IN POSSESSO DEGLI ESECUTATI.

- **PARTICELLA N. 370 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)

Dal sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U. in data **15. 04. 2015** emerge che i fabbricati "A" e "B" censiti alla particella n. 370 del foglio di mappa n. 28 del comune di Siderno, oggetto della presente procedura sono utilizzati dagli esecutati, essendo destinati all'attività di avicoltura della famiglia Leone.

- Fabbricato "A": capannone avicolo attualmente in funzione a servizio dell'attività agricola.
- Fabbricato "B": capannone deposito attualmente in funzione a servizio dell'attività agricola.

NON ESSENDO PRESENTI CONTRATTI RIGUARDANTI LA PARTICELLA N. 370 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO IL BENE PUO' CONSIDERARSI OCCUPATO DALLA FAMIGLIA DEGLI ESECUTATI E QUINDI IN POSSESSO DEGLI STESSI.

- **PARTICELLA N. 371 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)

Dal sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U. in data **03. 05. 2015** emerge che **il fabbricato censito alla particella n. 371 del foglio di mappa n. 28 del comune di Siderno, oggetto della presente procedura risulta inutilizzato.** Il fabbricato avrebbe dovuto ospitare una attività di agriturismo, ma nonostante le buone condizioni conservative risulta, allo stato attuale, non utilizzato.

NON ESSENDO PRESENTI CONTRATTI RIGUARDANTI LA PARTICELLA N. 371 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO IL BENE PUO' CONSIDERARSI LIBERO E IN POSSESSO DEGLI ESECUTATI.

- **PARTICELLA N. 329 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)

Dal sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U. in data **06. 06. 2015** emerge che **il fabbricato censito alla particella n. 329 del foglio di mappa n. 28 del comune di Siderno, oggetto della presente procedura è adibito in parte ad abitazione della famiglia del sig. Nicola Leone e in parte ad attività di oleificio dell'azienda della famiglia Leone.**

- I subalterni 4 – 5 sono adibiti a civile abitazione ed utilizzati dalla famiglia del sig. Nicola Leone;
- Il subalterno 6 è adibito ad attività di oleificio dell'azienda di famiglia.

NON ESSENDO PRESENTI CONTRATTI RIGUARDANTI LA PARTICELLA N. 329 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO IL BENE PUO' CONSIDERARSI OCCUPATO DALLA FAMIGLIA DEGLI ESECUTATI E QUINDI IN POSSESSO DEGLI STESSI.

- **PARTICELLA N. 437 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)

Dal sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U. in data **23. 05. 2015** emerge che **il fabbricato censito alla particella n. 437 del foglio di mappa n. 28 del comune di Siderno, oggetto della presente procedura è un piccolo immobile adibito a civile abitazione utilizzato dagli esecutati e dalle rispettive famiglie.**

NON ESSENDO PRESENTI CONTRATTI RIGUARDANTI LA PARTICELLA N. 437 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO IL BENE PUO' CONSIDERARSI OCCUPATO DALLA FAMIGLIA DEGLI ESECUTATI E QUINDI IN POSSESSO DEGLI STESSI.

TERRENI:

- **PARTICELLA N. 13 DEL FOGLIO N. 26 DEL COMUNE DI SIDERNO**

(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)

Dal sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U. in data **24. 06 .2015** emerge che **il terreno censito alla particella n. 13 del foglio di mappa n. 26 del comune di Siderno, oggetto della presente procedura è destinato ad uliveto ma non curato.**

NON ESSENDO PRESENTI CONTRATTI RIGUARDANTI LA PARTICELLA N. 13 DEL FOGLIO N. 26 DEL COMUNE DI SIDERNO IL BENE PUO' CONSIDERARSI LIBERO E IN POSSESSO DEGLI ESECUTATI.

- **PARTICELLA N. 36 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**

(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)

Dal sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U. in data **24. 06. 2015** emerge che **il terreno censito alla particella n. 36 del foglio di mappa n. 28 del comune di Siderno, oggetto della presente procedura è destinato a seminativo ma non curato.**

NON ESSENDO PRESENTI CONTRATTI RIGUARDANTI LA PARTICELLA N. 36 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO IL BENE PUO' CONSIDERARSI LIBERO E IN POSSESSO DEGLI ESECUTATI.

- **PARTICELLA N. 42 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**

(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)

Dal sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U. in data **24.06.2015** emerge che **il terreno censito alla particella n. 42 del foglio di mappa n. 28 del comune di Siderno, oggetto della presente procedura è destinato ad uliveto e risulta curato.**

NON ESSENDO PRESENTI CONTRATTI RIGUARDANTI LA PARTICELLA N. 42 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO IL BENE PUO' CONSIDERARSI LIBERO E IN POSSESSO DEGLI ESECUTATI.

- **PARTICELLA N. 367 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)

Dal sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U. in data **24. 06. 2015** emerge che **il terreno censito alla particella n. 367 del foglio di mappa n. 28 del comune di Siderno, oggetto della presente procedura è destinato ad uliveto e risulta non curato.**

NON ESSENDO PRESENTI CONTRATTI RIGUARDANTI LA PARTICELLA N. 367 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO IL BENE PUO' CONSIDERARSI LIBERO E IN POSSESSO DEGLI ESECUTATI.

- **PARTICELLA N. 369 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)

Dal sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U. in data **24. 06. 2015** emerge che **il terreno censito alla particella n. 369 del foglio di mappa n. 28 del comune di Siderno, oggetto della presente procedura è adibito a piazzale di accesso a servizio della particella n. 370.**

NON ESSENDO PRESENTI CONTRATTI RIGUARDANTI LA PARTICELLA N. 369 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO IL BENE PUO' CONSIDERARSI LIBERO E IN POSSESSO DEGLI ESECUTATI.

- **PARTICELLA N. 163 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)

Dal sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U. in data **24. 06. 2015** emerge che **il terreno censito alla particella n. 163 del foglio di mappa n. 28 del comune di Siderno, oggetto della presente procedura è destinato ad uliveto e seminativo e risulta curato.**

NON ESSENDO PRESENTI CONTRATTI RIGUARDANTI LA PARTICELLA N. 163 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO IL BENE PUO' CONSIDERARSI LIBERO E IN POSSESSO DEGLI ESECUTATI.

- **PARTICELLA N. 165 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)

Dal sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U. in data **24. 06. 2015** emerge che **il terreno censito alla particella n. 165 del foglio di mappa n. 28 del comune di Siderno, oggetto della presente procedura è destinato ad uliveto e risulta curato.**

NON ESSENDO PRESENTI CONTRATTI RIGUARDANTI LA PARTICELLA N. 165 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO IL BENE PUO' CONSIDERARSI LIBERO E IN POSSESSO DEGLI ESECUTATI.

- **PARTICELLA N. 427 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)

Dal sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U. in data **24. 06. 2015** emerge che **il terreno censito alla particella n. 427 del foglio di mappa n. 28 del comune di Siderno, oggetto della presente procedura è destinato ad uliveto e risulta curato.**

NON ESSENDO PRESENTI CONTRATTI RIGUARDANTI LA PARTICELLA N. 427 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO IL BENE PUO' CONSIDERARSI LIBERO E IN POSSESSO DEGLI ESECUTATI.

- **PARTICELLA N. 428 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)

Dal sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U. in data **24. 06. 2015** emerge che **il terreno censito alla particella n. 428 del foglio di mappa n. 28 del comune di Siderno, oggetto della presente procedura è destinato ad uliveto e risulta curato.**

NON ESSENDO PRESENTI CONTRATTI RIGUARDANTI LA PARTICELLA N. 428 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO IL BENE PUO' CONSIDERARSI LIBERO E IN POSSESSO DEGLI ESECUTATI.

- **PARTICELLA N. 429 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**
(NESSUN RIFERIMENTO ALLEGATO)

Dal sopralluogo effettuato dalla sottoscritta C.T.U. in data **24. 06. 2015** emerge che **il terreno censito alla particella n. 429 del foglio di mappa n. 28 del comune di Siderno, oggetto della presente procedura è destinato ad uliveto e risulta curato.**

NON ESSENDO PRESENTI CONTRATTI RIGUARDANTI LA PARTICELLA N. 429 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO IL BENE PUO' CONSIDERARSI LIBERO E IN POSSESSO DEGLI ESECUTATI.

QUESITO 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:

- 8. La tempestività della domanda di sanatoria;**
- 9. L'inesistenza di opere insuscettibili di sanatoria (legge 47/85, art.33);**
- 10. L'avvenuto pagamento dell'intera oblazione;**
- 11. L'esistenza o no di vincoli di cui all'art. 32 co. III legge 47/85;**
- 12. In presenza dei vincoli suddetti, se sia stata inoltrata la richiesta per la concessione del parere e se l'autorità preposta lo abbia rilasciato;**
- 13. La richiesta di documentazione aggiuntiva da parte del comune;**
- 14. 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:

- 4. L'avvenuto integrale pagamento degli oneri concessori;**
- 5. 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.);**
- 6. 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)”

e. 1 - CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA

- **(Riferimento ALLEGATO 6 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE PARTICELLE OGGETTO DELLA PROCEDURA - del fascicolo degli allegati)**

La sottoscritta C.T.U., **con istanza di accesso agli atti prot. n. 019554 del 23. 07. 2015**, ha acquisito presso l'Ufficio Tecnico del comune di Siderno **i certificati di destinazione urbanistica aggiornati al 10. 08. 2015** delle particelle oggetto della presente procedura.

Le particelle oggetto di pignoramento da certificato rilasciato dal comune di Siderno hanno la seguente destinazione urbanistica:

- Foglio di mappa n. 28:
 - P.Ile nn. 163 – 165 – 42 – 367 – 369 – 370: zona agricola;
 - P.Ile nn. 333 – 371 – 320 – 36 – 427 – 428 – 429 – 329 -: zona agricola interessata da area destinata alla viabilità (rispetto stradale);
- Foglio di mappa n. 26:
 - P.Ila n. 13: zona agricola;
- Foglio di mappa n. 31:
 - P.Ila n. 1713: zona Residenziale di completamento: zona "B1".

e. 2 - ANALISI DEGLI ABUSI EDILIZI

PER LA VERIFICA DEI MANUFATTI ALLE LICENZE ED AGLI ATTI AUTORIZZATIVI FARE RIFERIMENTO ALLA RISPOSTA AL QUESITO C) CON RELATIVI ALLEGATI AL PUNTO 4 – INDAGINE URBANISTICA: ATTI AUTORIZZATIVI E CERTIFICATI DI AGIBILITA' -

Verranno di seguito elencate le particelle oggetto della presente procedura con relativa indicazione dell'abuso eventualmente riscontrato e la sanabilità dello stesso.

FABBRICATI

- **PARTICELLA N. 1713 DEL FOGLIO N. 31 DEL COMUNE DI SIDERNO:**
(COPIA DEGLI ATTI RELATIVI ALL'INDAGINE URBANISTICA RIPORTATI IN ALLEGATO A.4.1)