

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

DISPOSTA NELLA PROCEDURA ESECUTIVA PROMOSSA DA  
IFIS NPL INVESTING S.P.A., NEI CONFRONTI DEL [REDACTED]  
[REDACTED] G.E. N° 92 /2024 R.G.E.

Il CTU

Dott. Ing. Fiumara Giuseppe



<b>INDICE</b>	<b>Pag.</b>
<b>PREMESSA</b>	<b>3</b>
<b>IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE LUOGHI DI CAUSA</b>	<b>4</b>
<b>TITOLO DI PROVENIENZA E DIRITTO DA VENDERE</b>	<b>5</b>
<b>STATO DI POSSESSO</b>	<b>6</b>
<b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>	<b>8-13</b>
<b>TITOLO DI PROVENIENZA</b>	<b>13</b>
<b>STATO DI POSSESSO</b>	<b>13</b>
<b>ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI</b>	<b>14</b>
<b>CONFORMITA' CATASTALE</b>	<b>15-17</b>
<b>RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI</b>	<b>18</b>
<b>ELABORATI ALLEGATI AL P.D.C. N. 1/2005</b>	<b>19-29</b>
<b>VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA EDILIZIA</b>	<b>30-42</b>
<b>VERIFICA EVENTUALE SANABILITA'</b>	<b>42-48</b>
<b>SANABILITA' DELLE OPERE IN DIFFORMITA'</b>	<b>48-49</b>
<b>ADEMPIMENTI TECNICI, AMMINISTRATIVI E COSTI PER IL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO IN SANATORIA PER LE OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITA' AL P. C. N. 1/2005</b>	<b>50-51</b>
<b>ASSOGGETTIBILITA' AD IVA</b>	<b>51</b>
<b>VALUTAZIONE IMMOBILE</b>	<b>51-54</b>

<b>ALLEGATI</b>
<b>VERBALE N. 1 DI SOPRALLUOGO</b>
<b>SCHEDA PRELIMINARE ED ALLEGATI</b>
<b>FILE UNICO ATTIVITA' SVOLTA</b>



**PREMESSA**

Con nomina del 04/04/2025 a mezzo pec, lo scrivente Ing. Fiumara Giuseppe è stato nominato dalla Illustrissima Dottoressa Viviana Alessandra Piccione, quale CTU esperto, nella causa di Procedura Esecutiva, iscritta al Ruolo Generale n° 92/2024, Atto esecutivo o cautelare di pignoramento immobili n. 726 – Atto giudiziario n. rep. 1588 del 22.11.2024, Trascritto in data 16/01/2025 al registro generale n. 813 e registro particolare 690 – presentazione n. 39;

Richiedente: SE.B.I. SRL PER CONTO CRIF – CODICE FISCALE: 166.08771008 – VIA ACCADEMIA DEI VIRTUOSI N. 39 – ROMA.

a favore:

Denominazione o ragione sociale: IFIS NPL NVESTING SPA

Sede MESTRE (VE) - Codice fiscale 04494710272

Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1

contro

In data 08/04/2025, in modalità telematica, veniva inoltrata l'accettazione all'incarico ricevuto ed il relativo atto di giuramento secondo le procedure e modalità attualmente in uso.

Nei giorni successivi, lo scrivente ha contattato il custode Avv. Patrizia Dal Torrone al fine di concordare preliminarmente le vari attività in riferimento ai rispettivi compiti assegnati dalla Dottoressa Piccione, valutare la documentazione esistente nel fascicolo, informandola che per dare corso alla redazione della scheda preliminare, da redigere preventivamente a cura dello scrivente, era necessario avviare richiesta di tutti quegli atti necessari, presso gli uffici preposti al rilascio di tale documentazione (Archivio Notarile, Agenzia del Territorio (Catasto e Conservatoria) nonché l'accesso agli atti presso il Comune di Cosoleto (Ufficio Tecnico) per la verifica dei titoli abilitativi esistenti. Dopo avere svolto tutta l'attività preliminare al fine di avere tutti gli elementi necessari per dare corso alla redazione della scheda preliminare, in data 08/05/2025, ha provveduto all'invio della scheda preliminare con deposito modalità telematico, con successivo avviso codice esito 1- Accettazione avvenuta con successo ed allegando, preliminarmente tutta la documentazione ricevuta dagli uffici preposti ed in particolare è stata allegata la seguente documentazione:

Documentazione allegata ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.)	
1	COPIA ATTO DI PROVENIENZA (COMPRAVENDITA TERRENO) NOTAIO PASQUALE VITTORIO CON SEDE A POLISTENA REPERTORIO 166660 DEL 05.07.2005;
2	TRASCRIZIONE DELL' ATTO DI PROVENIENZA NOT AIO PASQUALE VITTORIO CON SEDE A POLISTENA TRASCritto IL 14.07.2005;
4	NOTA ISCRIZIONE ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PALMI (IPOTECA GIUDIZIARIA);
5	NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PALMI - UNEP - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIN. 726 - RICHIEDENTE SE.B.I. SRL PER CONTO CRIF - CODICE FISCALE 16608771008 - VIA ACCADEMIA DEI VIRTUOSI N. 39 - ROMA;
6	COPIA VISURA STORICA CATASTALE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO RICHIESTA PRESSO L' AGENZIA DEL TERRITORIO DI REGGIO CALABRIA;
7	COPIA ESTRATTO DI MAPPA IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO;
8	COPIA PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO;
9	ESTRATTO PER RIASSUNTO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO [REDACTED]

In data 16/05/2025, su convocazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale di Cosoleto, ha eseguito regolare accesso agli atti relativamente al fascicolo contenente il progetto del fabbricato oggetto di verifica ed il giorno 26.05.2025 previo avviso alle parti, hanno avuto seguito le operazioni peritali al fabbricato di che trattasi, provvedendo, preventivamente e con largo anticipo gli avvisi al Custode Avvocata Dal Torrone ed agli avvocati delle parti ricorrenti a mezzo pec ed al signor [REDACTED] con modalità tradizionale a mezzo Raccomandata inviata in data 20.05.2025 e con avviso di ricevuta di ritorno, il tutto contenuto nel verbale di sopralluogo allegato.

### IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato oggetto di verifica è ubicato nella Frazione Sitizano del comune di Cosoleto (RC) in Via Regina Margherita, s.n.c., destinato a civile abitazione. Il fabbricato risulta censito in catasto secondo la scheda di seguito esposta:

Unità Immobiliare n.° 1

Comune di COSOLETO, VIA REGINA MARGHERITA S.N.C - Piano T - 1°.

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI			DATI CLASSAM					
FOGLIO	PARTICELLA	S.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA VANI	RENDITA	PIANI	SUPERFICIE
6	445		A/7	1	12	774,69	PT-1°	264 mq

**TITOLO DI PROVENIENZA**

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare è **censita in catasto urbano del comune di Cosoleto - Foglio 6 - Part. 445** - Categoria A/7 - piano terra e primo (unica unità immobiliare), con relativo garage al piano primo sotto strada non censito in catasto e che più avanti verrà bene illustrato. Tale unità immobiliare è stata edificata sulla particella originaria di terreno, pervenuta al signor [REDACTED] per atto di compravendita a rogito del Notaio Pasquale Vittorio rep. 16660 del 05.07.2005, relativamente all'acquisto del terreno identificato in catasto al foglio 6 particella 324 di mq. 390 uliveto di 4^ classe rendita 774,69 € , sito nel comune di Cosoleto (RC), confinante al momento dell'acquisto con la Via Regina Margherita, via Madonna dei Campi e con proprietà Scidone Rosario. L'atto di cui sopra è stato regolarmente registrato a Palmi (RC) in data 11 Luglio 2005 al n. 863 serie 1/T e trascritto presso la Conservatoria Immobiliare di Reggio Calabria in data 14 Luglio 2005 ai numeri 18147 – 10347, Registro Particolare 10347 Registro Generale 18147.

Al momento della stipula dell'atto di compravendita il signor [REDACTED] tava celibe, così come dichiarato nell'atto pubblico e così come accertato dal certificato estratto di matrimonio rilasciato allo scrivente dall'ufficio Anagrafe del Comune di Cosoleto (RC).

Alla data di stipula dell'atto, in data 05.07.2005 il fabbricato non risultava ancora edificato ed in effetti, lo stesso fabbricato è stato edificato successivamente all'acquisto del terreno, sulla particella originaria 324 del foglio 6, identificata all'interno dell'atto pubblico di compravendita del 05.07.2005 che qui viene allegato alla presente scheda preliminare.

Successivamente all'edificazione, con denuncia di cambiamento (Tipo Mappale) del 28.05.2013 pratica n. RC0161973 in atti dal 28.05.2013, in pari data (n. 161973.1/2013) è stata presentata presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria (Catasto Urbano) denuncia di accatastamento del nuovo fabbricato in data 31.05.2013 – Pratica n. RC0170665 in atti dal 31.05.20013 con la costituzione di primo censimento del nuovo fabbricato pratica n. 1818 – 1/2013, con la soppressione della particella originaria 324 del foglio 6 (catasto terreni) e costituzione di una nuova particella di identificazione del nuovo fabbricato censito all'urbano con gli identificativi di seguito riportati:



ASTE GIUDIZIARIE® **STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo risultava presente il proprietario ██████████ per averlo adibito a casa di residenza così come risulta dal certificato estratto di matrimonio allegato alla scheda preliminare.

**ESTRATTO DA GOOGLE MAPS**



Foto N° 8 – prospetto posteriore (parte esterna)

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI****Iscrizioni e trascrizioni antecedenti al pignoramento**

**Atto esecutivo o cautelare – descrizione: Verbale di pignoramento immobili n. 726 – Atto giudiziario n. rep. 1588 del 22.11.2024.**

**Trascritto in data 16/01/2025 al registro generale n. 813 e registro particolare 690 – presentazione n. 39; richiedente: SE.B.I. SRL PER CONTO CRIF – CODICE FISCALE: 166.08771008 – VIA ACCADEMIA DEI VIRTUOSI N. 39 – ROMA.**

**a favore:**

**Denominazione o ragione sociale: IFIS NPL NVESTING SPA**

**Sede MESTRE (VE) - Codice fiscale 04494710272**

**Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1**

**Contro**



**Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1**



Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare) – contenuto annotazione della nota di trascrizione sopra citata).

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

**IFIS NPL INVESTING SPA E PER ESSA LA IFIS NPL SERVICING SPA (GIA' GEMINI SPA) HA NOTIFICATO IN DATA 08.02.2024 ATTO DI PRECETTO, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 97.011,18 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA P REANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCAT O PAGAMENTO. SI ESONERA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' IN ME RITO ALL'INDICAZIONE DEI DATI ANAGRAFICI DEL SOGGETTO PIGNORATO.**

**CONFORMITA' CATASTALE**

Dopo avere effettuato sopralluogo di verifica e dall'esame della documentazione in atti acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, sono state rilevate delle difformità rilevanti tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, in quanto vi sono parti non censite nell'attuale planimetria esistente al catasto. In particolare non risulta censito il garage al piano primo sotto-strada (piano seminterrato) e non risultano censite le tettoie in legno realizzate sulla corte di pertinenza del fabbricato principale.

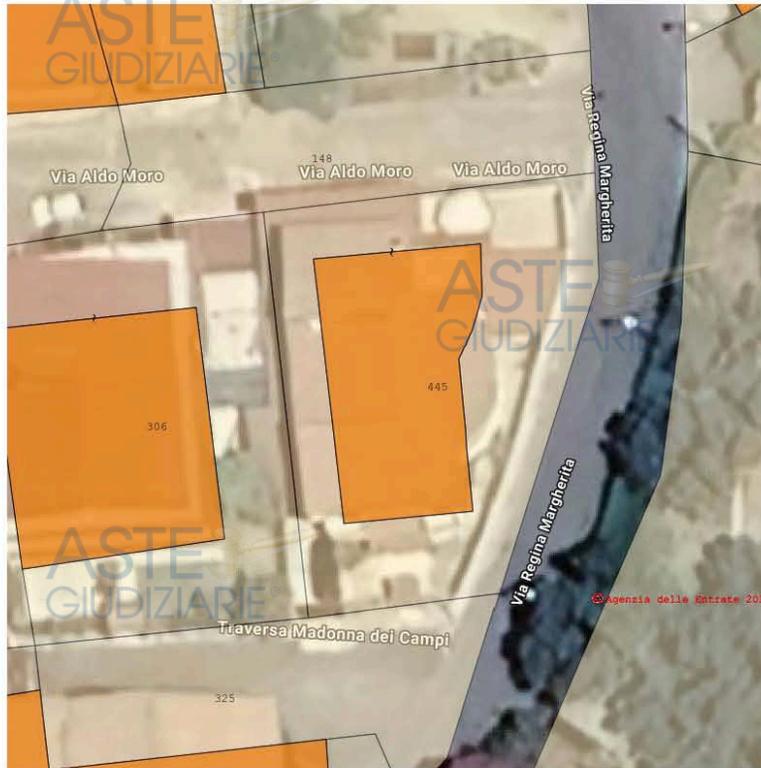


Estratto di mappa dal foglio n. 6

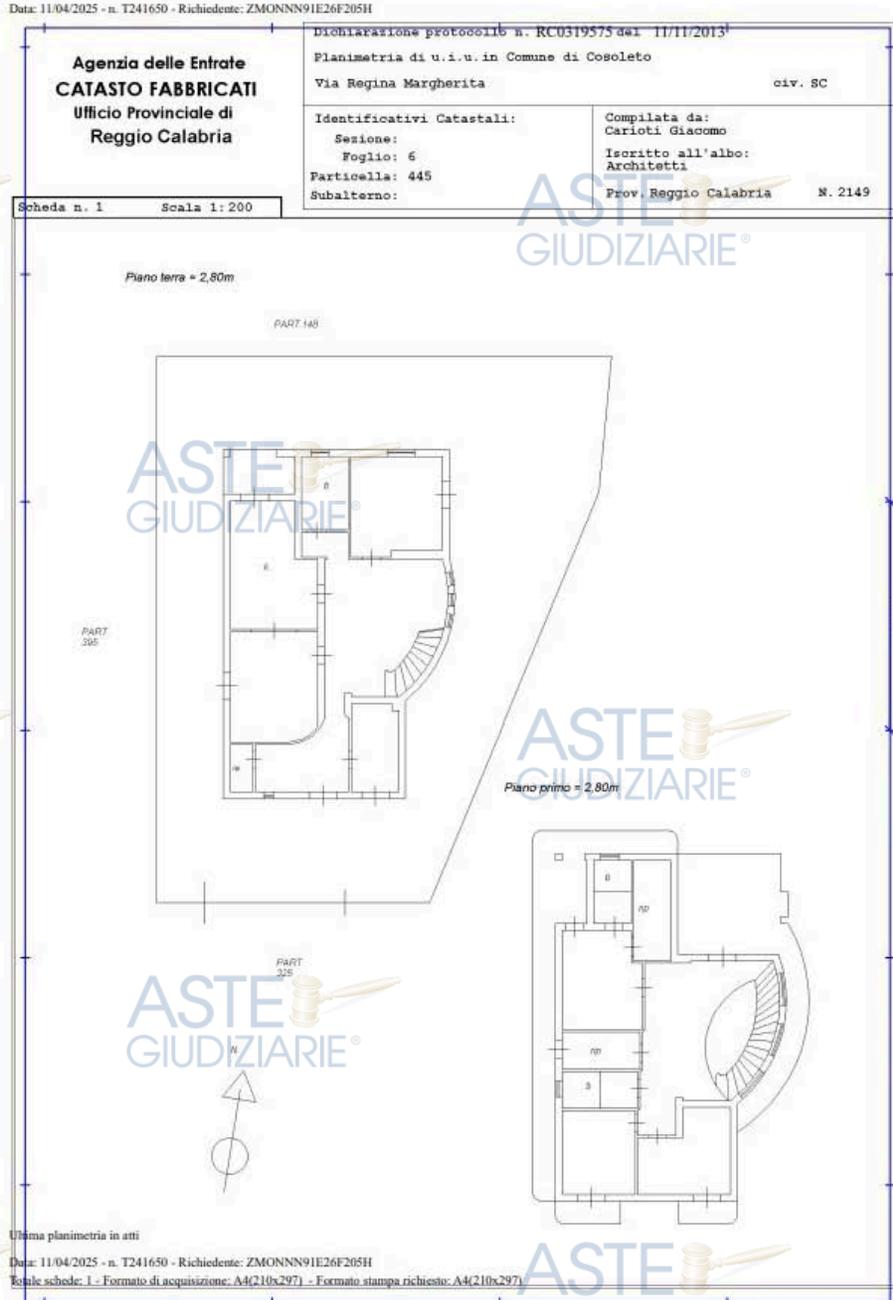
COMUNE DI COSOLETO  
FOGLIO 6 PARTICELLA 445



Estratto da google maps



PLANIMETRIA CATASTALE (aggiornata in data 11.11.2013)



**RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI**

Per verificare la regolarità urbanistica del fabbricato oggetto di esecuzione, lo scrivente ha prodotto regolare istanza di accesso agli atti a mezzo pec in data 12/04/2025, al competente ufficio tecnico del Comune di Cosoleto.

In data 16/05/2025, lo scrivente CTU ha avuto un confronto con il Responsabile dell'Ufficio, in modo tale da poter prendere visione della documentazione esistente riguardante il fabbricato in esame e chiedere copie di tutti gli elaborati presenti. In effetti, nella visione degli atti presenti, lo scrivente ha potuto constatare l'esistenza di un titolo abilitativo riguardante il fabbricato in questione con relativo progetto originario ed altra documentazione allegata. Il tecnico Responsabile ha consegnato allo scrivente la seguente documentazione:

1. copia Permesso a Costruire N. 1/2005;
2. copia deposito progetto presso il Settore Tecnico per l'Edilizia di Reggio Calabria (ex Genio Civile);
3. copia relazione tecnica;
4. copia elaborati grafici;

Dalla documentazione visionata è emerso quanto segue:

- il fabbricato è dotato di titolo abilitativo Permesso di Costruire n. 1/2005 a nome di [REDACTED] [REDACTED] ciato dall'Ufficio Tecnico del comune di Cosoleto in data 26/07/2025 prot. 2042, per i lavori di: **costruzione di un fabbricato in cemento armato a due piani Fuori Terra, destinato a civile abitazione, da erigersi su terreno di proprietà dello stesso [REDACTED] Via Regina Margherita**, identificato in catasto al foglio 6 particella 324 (particella originaria catasto terreni).
- Il progetto è stato oggetto di deposito presso il Settore Tecnico per l'Edilizia Asismica (ex Genio Civile) di Reggio Calabria in data 01/07/2005, prat. 1435, prot. 1711 relativamente all'autorizzazione sismica per le opere in cemento armato.



DOC. 1 - PERMESSO A COSTRUIRE N. 1/2005



COMUNE DI COSOLETO

provincia di Reggio Calabria  
Tel. 0966/962003 - Fax 0966/962154 - Codice Fiscale 01234470803

UFFICIO TECNICO

Prot. n. 2042  
del 26.07.2005

Pratica Edilizia  
N. 1/2005

PERMESSO DI COSTRUIRE  
N. 2/2005

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

- Vista la domanda presentata dal sig. Macri Domenico, nato a Cosoleto (RC) il 25.05.1975 ed ivi residente in Via Regina Margherita n. 22 – fraz. Sitizano, nella qualità di proprietario, acquisita al protocollo del Comune in data 27.05.2005 al prot. n. 1522 e tendente ad ottenere la concessione ad eseguire i lavori di "Costruzione fabbricato in c.a. a due piani f.t. da destinare a civile abitazione", su terreno ubicato in Via Regina Margherita - riportato in catasto al foglio 6 particella 324;
- Visto il progetto dei lavori allegato alla domanda;
- Vista l'autodichiarazione del richiedente circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie;
- Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 07.07.2003, relativa alla soppressione della Commissione Edilizia Comunale;
- Visti i regolamenti comunali vigenti sull'edilizia, l'igiene e la polizia municipale nonché il vigente Programma di Fabbricazione;
- Visto il progetto munito di attestazione di deposito c/o Regione Calabria – Settore Tecnico – Reggio Calabria, prot. n. 1711 del 01.07.2005 - Pratica n. 1435;
- Vista l'attestazione di versamento di euro 516,46, effettuato sul c/c/p 12465894 in data 22/07/2005 N. 0035, per diritti di segreteria;
- Vista l'attestazione di versamento di euro 64,35, effettuato sul c/c/p 12465894 in data 22/07/2005 N. 0025, per prima rata oneri di urbanizzazione;
- Vista la polizza fidejussoria n. 705386430 emessa in data 14.07.2005 dalla Compagnia Assicurativa Lloyd Adriatico – Agenzia di Taurianova, per l'importo garantito di euro 4390,52 a copertura del pagamento degli oneri concessori;
- Dato atto quindi che il richiedente è in regola con il pagamento degli oneri concessori e dei diritti di segreteria;
- Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

RILASCIA IL PERMESSO DI COSTRUIRE

Al sig. Macri Domenico, nato a Cosoleto (RC) il 25.05.1975 ed ivi residente in Via Regina Margherita n. 22 – fraz. Sitizano, nella qualità di proprietario, per l'esecuzione dei lavori di "Costruzione fabbricato in c.a. a due piani f.t. da destinare a civile abitazione", su terreno ubicato in Via Regina Margherita - riportato in catasto al foglio 6 particella 324, secondo gli allegati grafici di progetto che fanno parte integrante del permesso di costruire e comunque nel rispetto delle leggi, dei pareri e prescrizioni citati nelle premesse che si intendono qui richiamati come parte integrante del provvedimento.  
Il titolare del presente permesso, il Direttore dei Lavori e l'Assuntore dei Lavori, sono responsabili di ogni eventuale inosservanza delle norme generali di leggi e regolamenti, come nelle modalità esecutive sopra fissate.

1

Esecuzioni Immobiliari - R.G.E. n. 92 /2024 Giudice Dott.ssa Viviana Alessandra Piccione  
CTU – Ing. Fiumara Giuseppe

Il presente permesso è rilasciato salvi i diritti di terzi ed è valido per il periodo concesso ad ultimare i lavori.

I lavori dovranno essere iniziati entro un anno dalla data del rilascio del presente ed ultimati entro tre anni dalla data di inizio.

Alla fine dei lavori dovrà essere richiesto il relativo certificato di agibilità.

Contestualmente alla comunicazione dell'inizio lavori dovrà essere provveduto ai seguenti adempimenti:

- esporre un cartello delle dimensioni minime di ml. 0,75 x 1,50 con indicato:

- l'oggetto e la destinazione dell'opera;
- il nominativo del titolare del permesso e gli estremi dello stesso;
- il nominativo del progettista;
- il nominativo del progettista calcolatore delle strutture in c.a.;
- il nominativo responsabile della sicurezza per l'esecuzione (D.Lgs. 494/96);
- il nominativo del direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori.

Dovranno inoltre essere disponibili in cantiere copia autentica del permesso nonché gli elaborati tecnici ad esso allegati.

Cosoleto, 26.07.2005



DOC. 2 - DEPOSITO PRESSO SETTORE TECNICO PER L'EDILIZIA DI  
REGGIO CALABRIA (EX GENIO CIVILE)

REGIONE CALABRIA  
Assessorato ai Lavori Pubblici  
**SETTORE TECNICO DI REGGIO CALABRIA**  
(già Ufficio del Genio Civile)  
Servizio edilizia antisismica  
-L.R. n° 7 DEL 27 APRILE 1998-

PROV. N. MM  
01 LUG. 2005  
BRL

PRATICA 0501435

AREA PALMI (1)

OGGETTO: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO IN C.A. A DUE PIANI FUORI TERRA DA DESTINARE A CIVILE ABITAZIONE.

LOCALIZZAZIONE DELLE OPERE:  
COMUNE COSOLETO LOCALITA' SITTANO  
VIA REGINA MARGHERITA NCT/NCEU R.G. SEZ.  
FOGLIO 6 PARTICELLE 324

COMMITTENTE:  
DITTA MACI DOMENICO DOMICILIO COSOLETO  
VIA R. MARGHERITA 22 N° 22 TEL.

CLASSIFICAZIONE DELLE OPERE: (Art. 4 Comma 1 R.R. 12 novembre 1994 n° 1)  
GRUPPO DI APPARTENENZA (A) NUOVA STRUTTURA IN C.A. (2)

Il sottoscritto MACI DOMENICO nato a COSOLETO 25-05-25 domiciliato a COSOLETO (RC) via R. MARGHERITA 22 nella qualità di PROPRIETARIO dovendo procedere alla realizzazione delle opere di cui all'oggetto, giusto progetto esecutivo allegato in doppia copia, che si deposita,

**DENUNCIA**

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

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



Esecuzioni Immobiliari - R.G.E. n. 92/2024 Giudice Dott.ssa Viviana Alessandra Piccione  
CTU - Ing. Fiumara Giuseppe

PROGETTISTA DELLE OPERE:

ARCH. ANTONIO BATTISTA N. (C) DOMICILIATO A SITTIZANO DI COSOLARO  
VIA CADORNA N. 28 TEL 0966/962051

DIRETTORE DEI LAVORI:

ARCH. ANTONIO BATTISTA N. (C) DOMICILIATO A SITTIZANO DI COSOLARO  
VIA CADORNA N. 28 TEL 0966/962051

APPALTATORE DELLE OPERE:

(4) DALL'ITA GIULIA & C. S.R.L. Domiciliato a Drosi (Mellicona)  
VIA Alessandro Volta TEL U

Per accettazione della direzione dei lavori



Ing. Roberto Balthus

ALLEGATI DI PROGETTO:

SI ALLEGA DICHIARAZIONE DEI TECNICI INTERVENUTI NELLA PROGETTAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 4  
COMMA 2 L.R. N° 7/96, CORREDATA DAI SEGUENTI ELABORATI RISPONDENTI AI CRITERI DELL'ART. 3 R.F.  
N° 1 DEL 12 NOVEMBRE 1994

- 1 RELAZIONE \_\_\_\_\_ 16 \_\_\_\_\_
- 2 STRALCIO AEREO FOTOGRAFICO \_\_\_\_\_ 17 \_\_\_\_\_
- 3 STRALCIO STRUMENTO URBANISTICO \_\_\_\_\_ 18 \_\_\_\_\_
- 4 PLANIMETRIA GENERALE \_\_\_\_\_ 19 \_\_\_\_\_
- 5 PIANTE FONDAZIONE \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_
- 6 PIANTE PIANO TERRA \_\_\_\_\_ 21 \_\_\_\_\_
- 7 PIANTE PIANO PRIMO \_\_\_\_\_ 22 \_\_\_\_\_
- 8 PIANTE COPERTURA \_\_\_\_\_ 23 \_\_\_\_\_
- 9 SEZIONE LONGITUDINALE A-A \_\_\_\_\_ 24 \_\_\_\_\_
- 10 SEZIONE TRASVERSALE B-B \_\_\_\_\_ 25 \_\_\_\_\_
- 11 PROSPETTO PRINCIPALE \_\_\_\_\_ 26 \_\_\_\_\_
- 12 PROSPETTO LATERALE \_\_\_\_\_ 27 \_\_\_\_\_
- 13 ELABORATI DI CALCOLO STRUTTURALE \_\_\_\_\_ 28 \_\_\_\_\_
- 14 RELAZIONE GEOLOGICA \_\_\_\_\_ 29 \_\_\_\_\_
- 15 RELAZIONE SUI MATERIALI \_\_\_\_\_ 30 \_\_\_\_\_
- 16 RELAZIONE SULLE FONDAZIONI II \_\_\_\_\_

REGIONE CALABRIA  
Dipartimento L.P.P. ed Acque  
Servizio TECNICO DECENTRATO DI REGGIO CALABRIA  
(già Off. del Genio Civile)  
Si attesta l'avvenuto deposito ai sensi dell'art. 2 della Legge  
Regionale 27.04.1998 n° 7 e dell'art. 4 della Legge 05.11.71  
n° 1086.  
Prot. N. 1135 - Prot. N. 1711  
Reggio Cal., il 01 LUG. 2005  
D'ordine del Dirigente  
L'incaricato  
(Dott. D. D'Ascola)

Il denunciante  
Giuseppe Fiumara

Richiesta per le opere soggette alla Legge 5/11/1971 n.1086

IL sottoscritto BRUNO GULLACE (4) APPALTATORE delle opere in oggetto, accettato il progetto esecutivo delle strutture in C.A./C.A.P./ ACCIAIO, redatto da:

CALCOLATORE DELLE STRUTTURE:

ARCH. MAURIZIO BATTISTA N° 1591 DOMICILIATO A SITTANO in ROSOLU  
VIA ALDO MORO TEL 0166/962051

CHIEDE

che la denuncia che precede sia considerata valida anche come

DEPOSITO

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

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

Ai sensi dell'art.2 del D.P.R. 22 aprile 1994 n.425 si allega, altresì, la dichiarazione del collaudatore designato, ing. arch. MARIO ADORNATO N (3) 1050

DROSI di RIZICONI il 30/06/2005

L'APPALTORE OPERE  
Bruno Gullace  
Via Alessandro Volta, 18 - Tel. 347.820007  
X DROSI di RIZICONI (RC)  
P. IVA 0076433089

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

Il sottoscritto MARIO ADORNATO

dichiara

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

IL COLLAUDATORE DESIGNATO

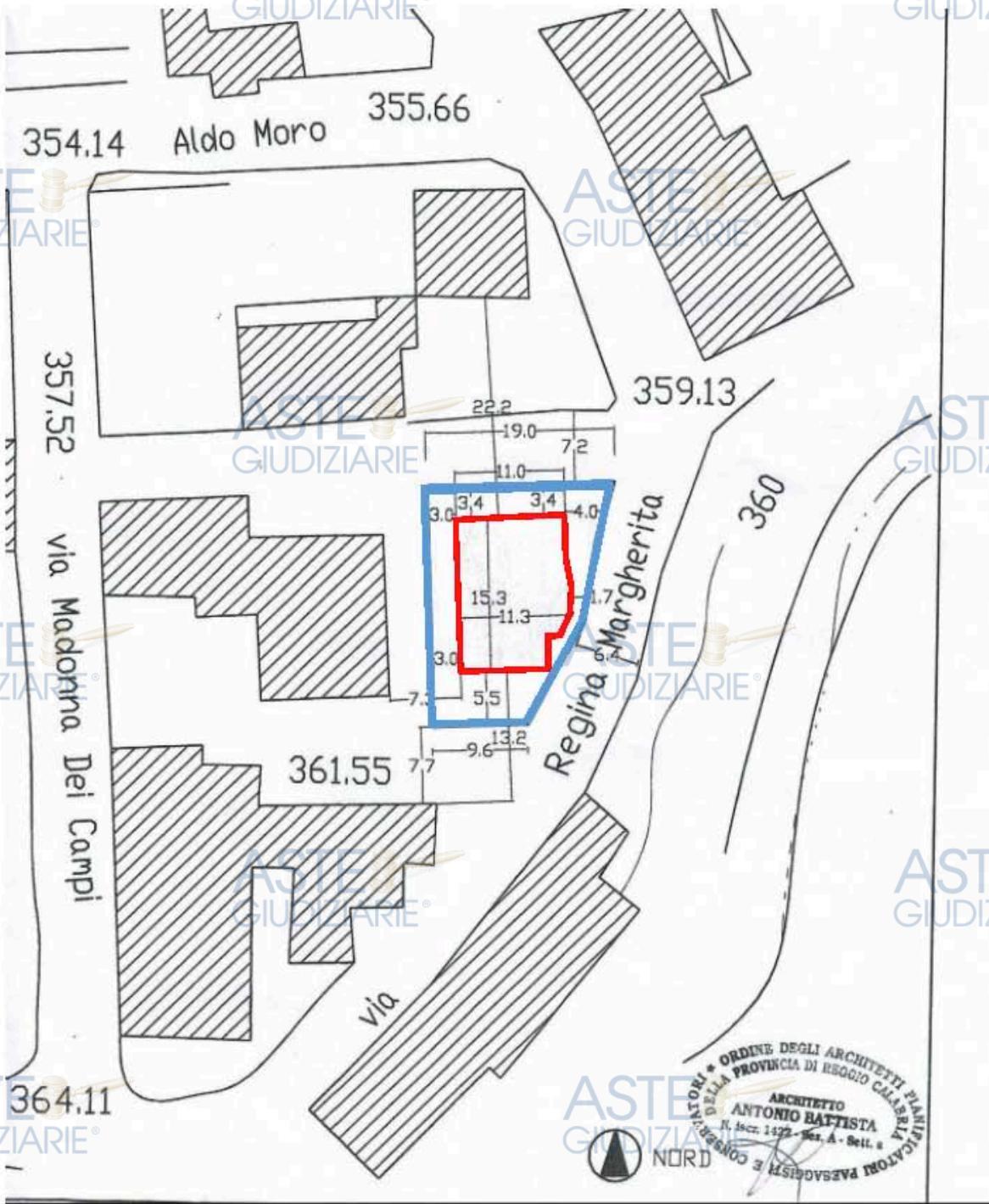


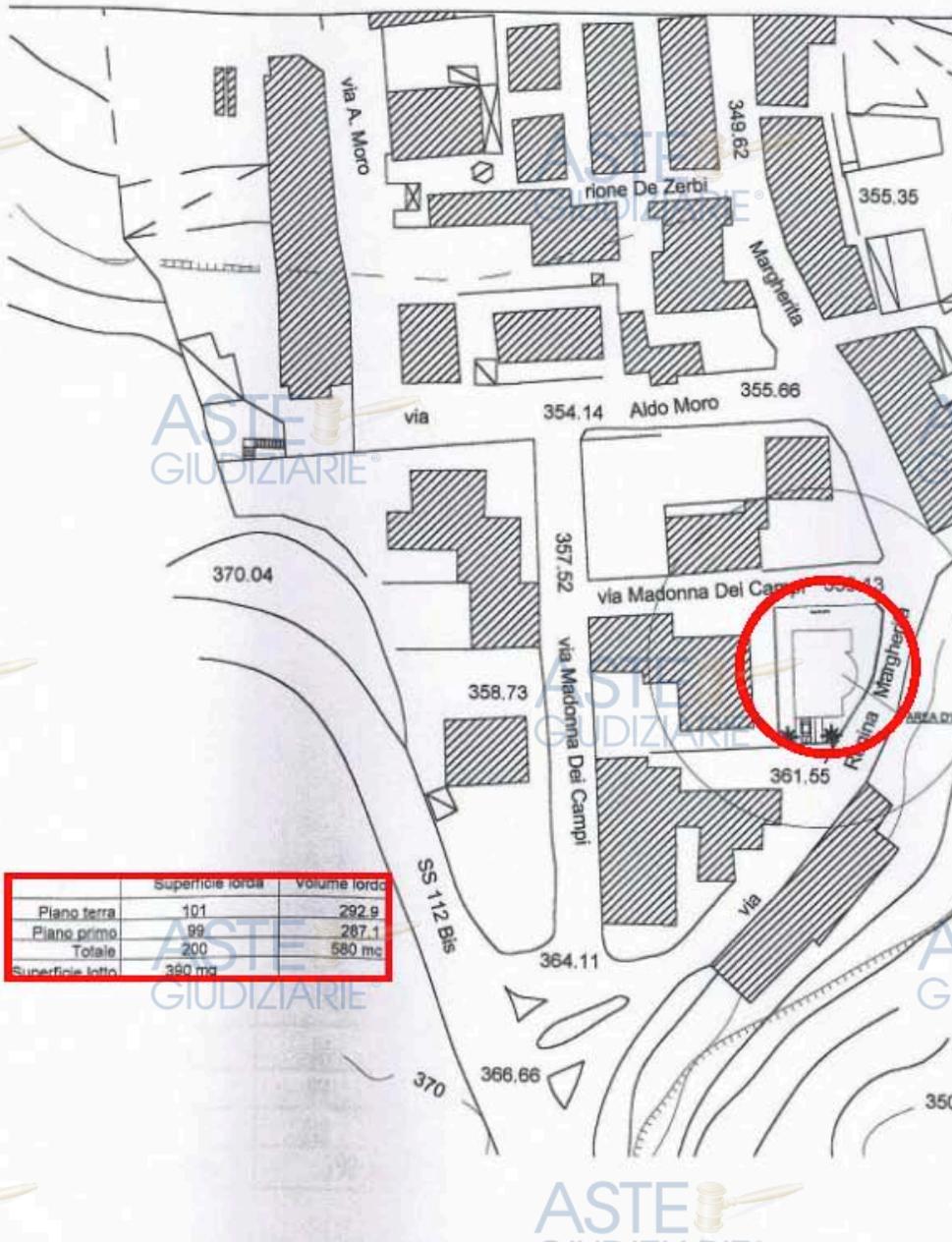
*Mario Adornato*

- (1) Reggio Cal. e Locri o Palmi;
- (2) a) nuove strutture in c.a./c.a.p./acciaio, con volumetri fino a 5.000 mc.;  
b) nuove costruzioni in muratura;  
c) interventi su strutture o edifici esistenti;  
d) altre costruzioni private di modesta entità non appartenenti ai precedenti gruppi;  
e) nuove strutture in c.a./c.a.p./acciaio, con volumetri superiore a 5.000 mc.;  
f) opere pubbliche (vedi anche art.6 R.P. n.1 Opere di rilevante interesse pubblico);  
g) opere per le quali si richiede eventualmente appesante in sanatoria;  
Indicare un solo gruppo.
- (3) N. di iscrizione all'Albo; se di altra provincia indicare anche questa;
- (4) Completare l'istanza anche per i lavori in economia.

DOC. 3 - ELABORATI GRAFICI ALLEGATI AL PROGETTO.

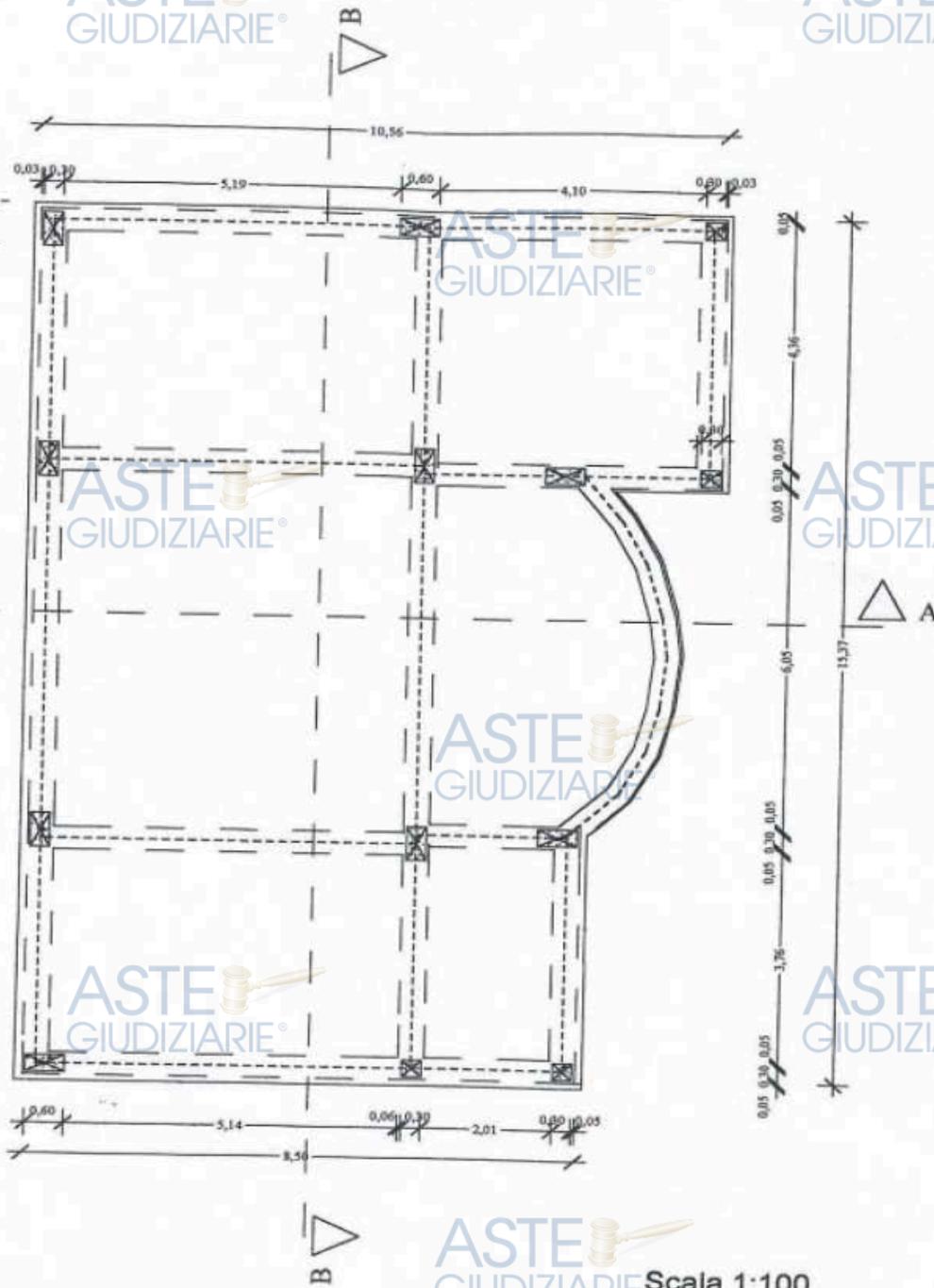
PLANIMETRIA DI PROGETTO





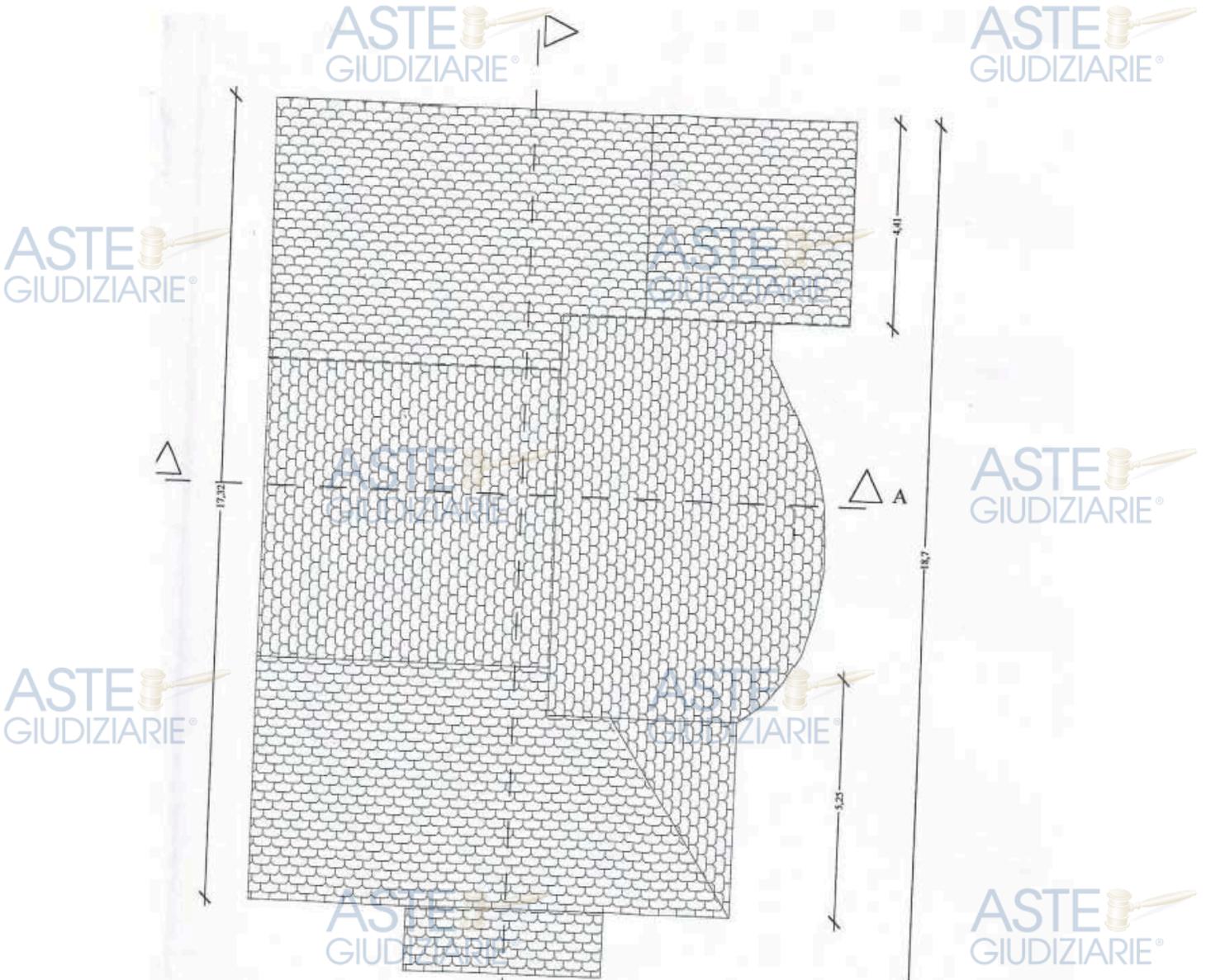
PIANTA FONDAZIONI

Scala 1:100









Scala 1:100

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA  
ARCHITETTO  
ANTONIO MATTIOLI  
E. nato 1922 - R. 24/11/1981



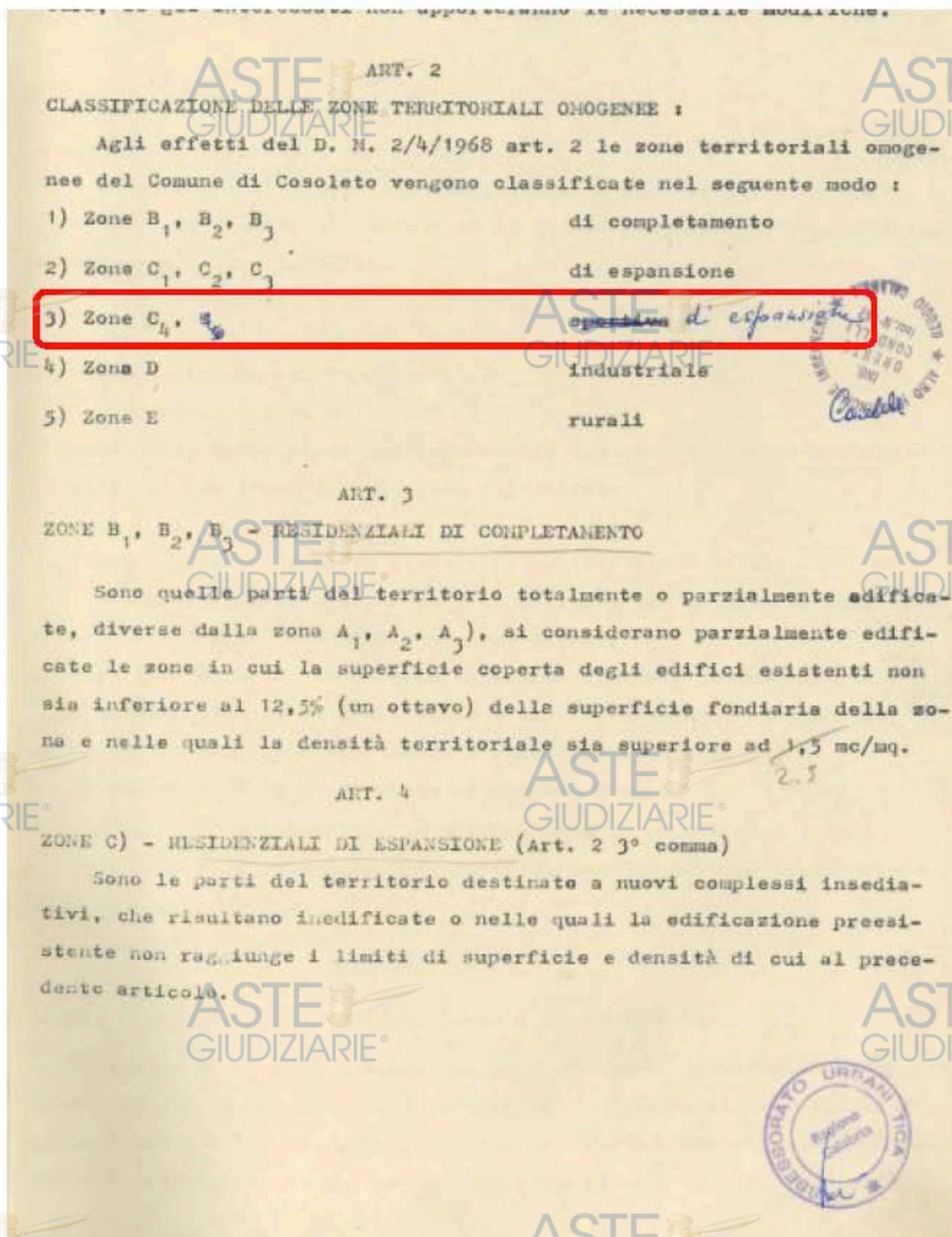
**VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA EDILIZIA**

Dal rilievo eseguito al fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è emerso che nonostante il titolo abilitativo Permesso di Costruire N. 01/2005, **lo stesso fabbricato è stato realizzato in difformità rispetto al progetto presentato.**

Infatti, il progetto prevedeva la realizzazione di un fabbricato in cemento armato con una superficie totale utile abitabile dei due piani pari a mq. 200,00 ed infatti, il tecnico progettista Arch. Antonio Battista, all'interno della relazione tecnica allegata ha redatto la scheda tecnica urbanistica in conformità alla destinazione urbanistica del lotto oggetto di nuova edificazione, in conformità allo strumento urbanistico vigente al momento della presentazione del progetto. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cosoleto, ha rilasciato copia delle norme tecniche di attuazione secondo il Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione ai sensi dell'Art. 33 e 34 della Legge Urbanistica n. 1150 del 17/08/1942 ed approvato con Decreto della Regione Calabria n. 2651 del 24/12/1982, dove per la zona, lo strumento vigente al momento della presentazione del progetto, con il rilascio del titolo abilitativo n. 1/2005, ricadeva in zona omogenea "C4" di Espansione Edilizia, con indici e parametri urbanistici di seguito elencati.

DOTT. ING. ORESTE CONDELLI	STUDIO TECNICO Via P. Palicano, 6 - Tel. 91083 89100 - REGGIO CALABRIA
<p>COMUNE DI COSOLETO - (Prov. di Reggio Cal.)</p> <p>REGOLAMENTO EDILIZIO CON ANNESSO PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE - Artt. 33 e 34 DELLA LEGGE URBANISTICA 17/8/1942 N° 1150</p> <p><i>[Faint official stamps and text]</i></p>	
<p>ALLEGATI:</p> <p>1) Norme di attuazione ed annessi indici.</p> <p><i>[Official stamp: SINDACO CAPO]</i></p>	<p><i>[Handwritten signature]</i></p> <p><i>[Official stamp: UFFICIO TECNICO]</i></p> <p>L'Ingegnere <i>[Handwritten signature]</i></p>





ART. 5

ZONE E - RURALI

Sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli, sono costituite da tutto il territorio del Comune non comprese nelle zone precedenti.

ART. 6

DESTINAZIONE DELLE ZONE RESIDENZIALI

Le zone residenziali sono destinate alle abitazioni, alle opere pubbliche, alle attività sociali ed ai locali per esercizi commerciali, autorimesse uffici pubblici.

Sono escluse dalle zone residenziali :

Industrie, ospedali, cimiteri, mattatoi, stalle, scuderie, luoghi di allevamento di animali in genere.

Sono ammessi invece :

Magazzini che fanno parte dei fabbricati, laboratori a carattere artigianale che non arrechino molestia all'abitato.

ART. 7

LIMITI DI DENSITA' EDILIZIA (Art. 7 D. M. 2/4/1968 n. 1444)

I limiti inderogabili di densità edilizia per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

- Nelle zone B<sub>1</sub> B<sub>2</sub> B<sub>3</sub> la densità fondiaria non deve essere superiore a 5 mc/mq sia nel caso di demolizione e di ricostruzione, sia nel caso di nuove costruzioni.

- Nelle zone C<sub>1</sub> C<sub>2</sub> C<sub>3</sub> è prevista la massima densità di 3.40/mq 1.5 mc/mq

- Nelle zone D) è prescritta la massima densità edilizia di 1 mc/mq

- Nelle zone E) è prescritta per le abitazioni la massima densità fondiaria di 0,25 mc/mq.

ART. 8

LIMITI DI ALTEZZA DEGLI EDIFICI (Art. 8 D. M. 2/4/1968)

- Nelle zone B<sub>1</sub> B<sub>2</sub> B<sub>3</sub> l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, eccettuando gli edifici che formano oggetto di lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, sempre che rispettino i limiti di densità



COMUNE DI COSOLETO

TABELLA DEI TIPI EDILIZI

ZONA	DENSITA' VOL. MAX	CARATTERISTICHE EDILIZIE	DISTRANZE MINIME m.		DESTINAZIONE EDILIZIA		NORME SPECIALI
			DAI CIELI STRADALI	DAI CIELI DI PROPRIETA'	SPECIFICA	TOLLERATA	
			VEDI ART. 9 D.M. 2/4/62	secondo C.C.L. n. 16	secondo C.C.L. n. 16	RESIDENZIALE	Non sono consentite altezze superiori a quelle degli edifici preesistenti
B <sub>1</sub>	4.5 5.00						
B <sub>2</sub>	2.5 5.00						
B <sub>3</sub>	2.5 5.00						
C <sub>1</sub>	3.00	14.00					
C <sub>2</sub>	3.00	14.00					
C <sub>3</sub>	4.5 3.00	14.00					
C <sub>4</sub>	4.5 3.00	14.00					
D	1.00	9.00				Industria e artigianato	
E	0.03	7.00		5.00	20.00	Edifici rurali	

REGIONE CALABRIA  
Assessorato Urbanistico - Assessorato del territorio  
REG. ANUNCIAZZI  
Doppio D.S. n. 1526, n. 1527 - NULLA OSTA  
Decreto P.G.R. n. 2851 del 24.12.1982

REGIONE CALABRIA  
ASSESSORATO URBANISTICO  
E' copia conforme all'originale approvato con decreto P.G.R. n. 2851 del 24.12.1982  
del 24.12.1982  
Il Capo della Sezione Urbanistico Regionale  
(Dott. Arch. Eusebio Galati)

REGIONE CALABRIA  
SEZIONE URBANISTICA  
DATA ASSESSO: 6-1-82  
P. n. 6  
24.1.82  
P. n. 6

IL SEGRETARIO CAPO  
IL SINDACO

Firmato Da: GIUSEPPE FIUMARA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 279ea7595654bcb

Infatti, nella zona di riferimento (Zona “C4” di espansione) è stato edificato il fabbricato oggetto di accertamento nell’anno 2005 dove le norme vigenti di attuazione al Programma di Fabbricazione prevedevano, la destinazione d’uso a civile abitazione con i seguenti indici e parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,5 mc/mq;
- Altezza massima: mt 6,50;
- Distanze dai confini interni: mt 3,00 (secondo il codice civile).

**Il progetto assentito per la realizzazione del fabbricato ha riguardato i seguenti parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati:**

Parametri urbanistici vigenti al momento della presentazione del progetto per il rilascio del titolo abilitativo n. 1/2005	
Superficie area lotto	mq. 390,00
Indice di fabbricabilità	mc/mq 1,5
Altezza massima	ml. 6,50
Distanza dal confine	ml. 3,00
Superficie residenziale di progetto (piano terra e primo)	mq. 210,00
Superficie posti Auto	mq. 16,00
Volume massimo ammissibile	<b>585 mc/mq</b>

Il fabbricato dunque era stato progettato tenendo conto della superficie del lotto di riferimento pari a mq. 390, secondo la volumetria massima ammissibile pari a mc 585, quantificato nel modo seguente:

#### DATI DI PROGETTO

	Superficie lorda	Volume totale
Piano terra	mq 101xH 2,90	292,90
Piano primo	mq. 99xH 2,90	287,1
Volume totale da progetto		<b>580,00 mc</b>



Quindi dai dati sopra esposti, si è potuto accertare che il fabbricato di nuova costruzione **avrebbe dovuto avere un volume massimo pari a mc 580.**

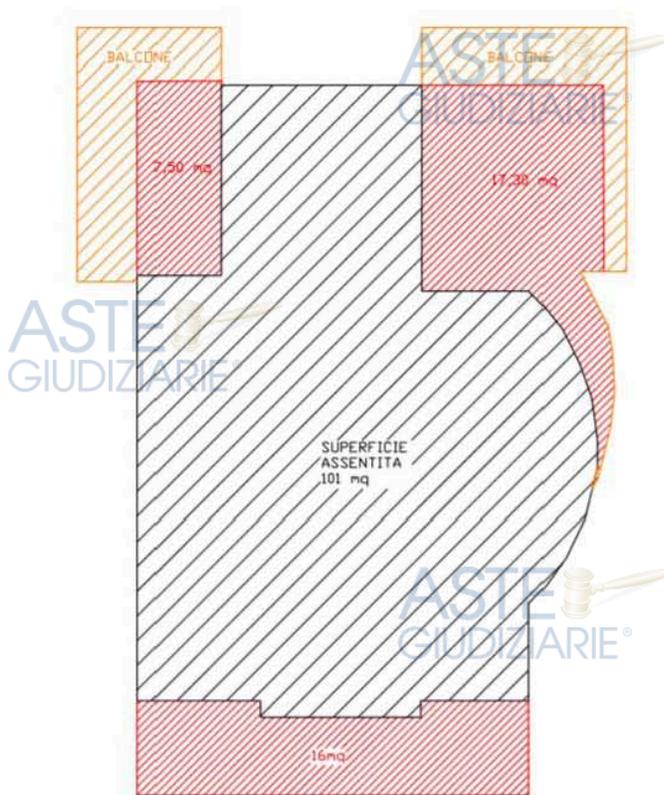
Per poter dare il giusto valore al fabbricato di che trattasi è necessario fare riferimento alle criticità urbanistiche riscontrate all'intero fabbricato ed evidenziare eventuali difformità al Permesso a Costruire N. 1/2005 e chiaramente dare indicazioni circa le difformità della planimetria catastale rispetto allo stato di fatto.

In seguito all'accesso agli atti effettuato dallo scrivente presso l'ufficio tecnico del Comune di Cosoleto e dopo avere eseguito regolare sopralluogo ed eseguito rilievo metrico dell'intero fabbricato, **lo scrivente CTU ha potuto accertare la presenza di difformità sia al piano terra che al piano primo e difformità circa la realizzazione di un deposito/garage posto al piano seminterrato, il tutto evidenziato in colore rosso nelle allegate planimetrie.**



**PLANIMETRIE STATO DI FATTO**

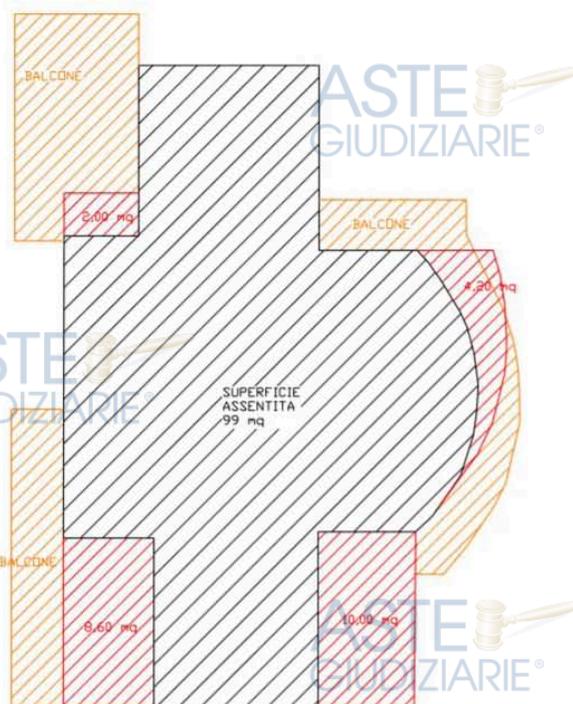
PIANTA PIANO TERRA



SUPERFICIE ASSENTITA CON C.E. N. 1/2005

SUPERFICIE REALIZZATA IN DIFFORMITA' ALLA C.E. N. 1/2005



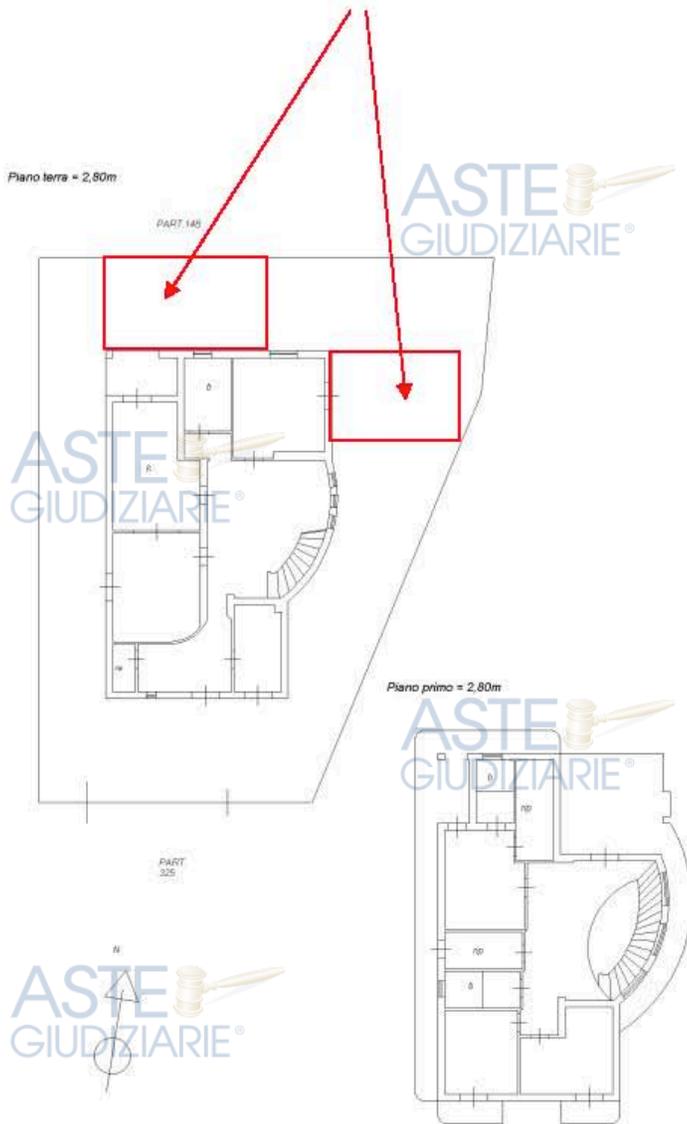


SUPERFICIE ASSENTITA CON C.E. N. 1/2005

SUPERFICIE REALIZZATA IN DIFFORMITA' ALLA C.E. N. 1/2005



**TETTOIE IN LEGNO PRIVE DI TITOLO ABILITATIVO REALIZZATE SULLA  
CORTE DI PERTINENZA AL PIANO TERRA**



planimetria in atti

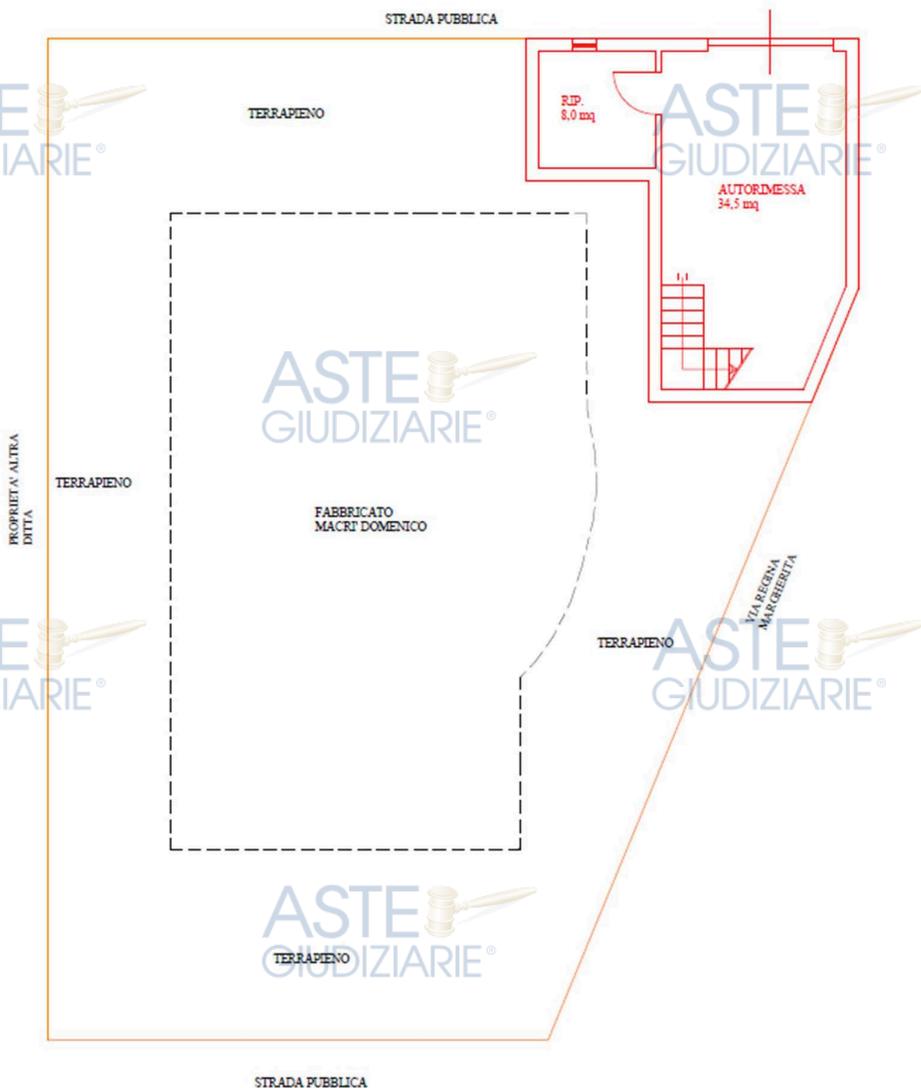


PIANTA PIANO SEMINTERRATO- AUTORIMESSA PRIVA DI TITOLO  
ABILITATIVO

ASTE GIUDIZIARIE®  
PIANTA PIANO SEMINTERRATO  
AUTORIMESSA PRIVA DI TITOLO  
ABILITATIVO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



Dal rilievo dello stato di fatto si evince che l'attuale fabbricato non è conforme al Permesso a Costruire N. 1/2005, e quindi lo scrivente CTU, ha cercato di evidenziare la parte di superficie assentita con il titolo abilitativo (di colore nero) e la parte realizzata in difformità (di colore rosso). Successivamente, ha redatto il calcolo dell'attuale superficie esistente rispetto alla superficie assentita con il Permesso a Costruire N. 1/2005.

**CALCOLO SUPERFICIE E VOLUME STATO DI FATTO**

**PIANO SEMINTERRATO - GARAGE**

Superficie in difformità al C.E. N° 1/2005 realizzata al piano seminterrato (garage)	<b>mq 39,50+mq 8,41=47,91 mq</b>
<b>Totale volume al piano seminterrato</b>	<b>Mq. 47,91x2,80=134,15/2= 67,00 mc</b>

**PIANO TERRA**

Superficie assentita al Piano Terra	mq. 101,00
Superficie realizzata in difformità del C.E. N° 1/2005	<b>mq. 40,80</b>
<b>Totale superficie piano terra</b>	<b>mq 101,00+mq 40,80 = 141,80 mq.</b>
<b>Volume totale di fatto piano terra</b>	<b>mq. 141,80xh2,80= 397,04 mc</b>

**PIANO PRIMO**

Superficie assentita al Piano Terra	mq. 99,00
Superficie realizzata in difformità del C.E. N° 1/2005	<b>mq. 24,00</b>
<b>Totale superficie piano terra e primo</b>	<b>mq 99,00+mq 24,00 = 123,00 mq.</b>
<b>Volume totale di fatto piano primo</b>	<b>mq. 123,00xh2,80= mc. 344,40</b>



**CALCOLO VOLUME TOTALE FABBRICATO ESISTENTE**

Volume piano seminterrato	67,00 mc
Volume piano terra	397,04 mc
Volume piano primo	344,40 mc
Volume totale intero fabbricato (piano seminterrato-terra-primo)	808,44 mc
Totale volume ammissibile	585,00 mc
<b>Totale volume realizzato in eccedenza rispetto al volume ammissibile di progetto</b>	<b>mc. 808,00 - mc 585,00= 223,00 mc</b>

Da tali dati si evince che l'intero fabbricato di fatto ha un volume pari a mc. 808,00, superiore al volume massimo ammissibile pari a mc. 585,00 quantificato al momento della presentazione del progetto, con un **volume eccedente rispetto al volume edificabile pari a mc. 223,00 mc non rispettando la conformità al P.D.C. N. 1/2005.**

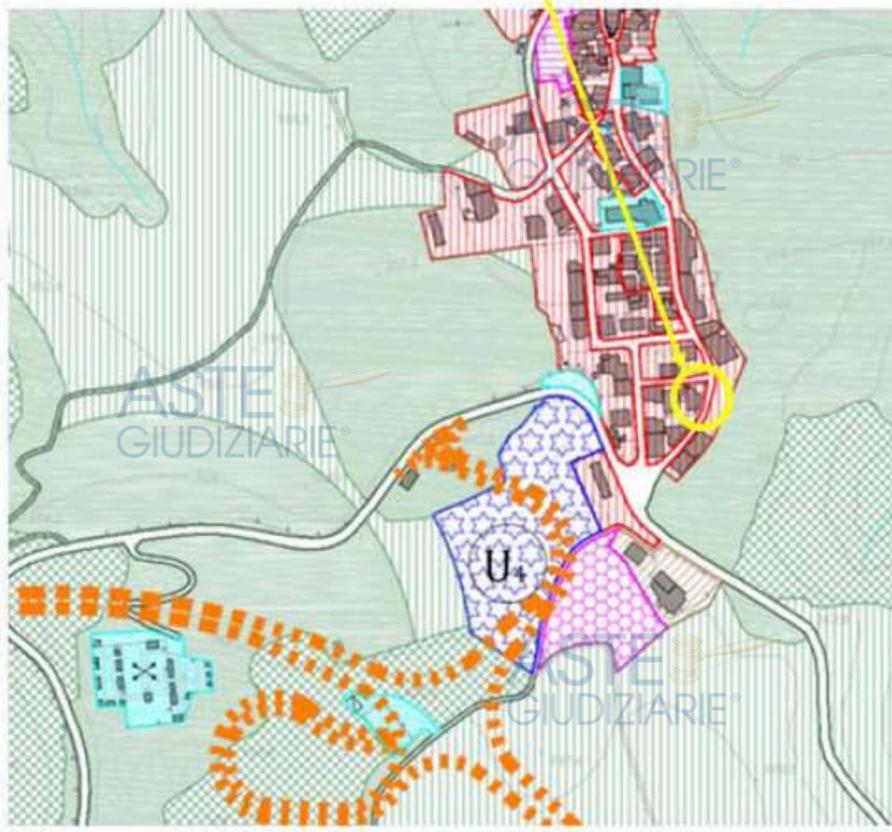
Le tettoie in legno realizzate presenti al piano terra (corte di pertinenza) in difformità al P.D.C. N. 1/2005 non rientrano tra le opere soggette alla quantificazione della volumetria in quanto sono chiuse solo da un lato e libere da tre lati e anche perché sono facilmente rimovibili.

**VERIFICA EVENTUALE SANABILITA' DELLE OPERE PRIVE DI TITOLO ABILITATIVO**

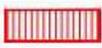
In data 19/06/2025, lo scrivente CTU Ing. Fiumara Giuseppe ha ricevuto dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cosoleto, il Regolamento Edilizio ed Urbanistico relativo al Piano Strutturale in Forma Associata (SCIDO-COSOLETO-DELIANUOVA) e la planimetria della zonizzazione dove insiste il fabbricato oggetto di accertamento:



UBICAZIONE DEL FABBRICATO OGGETTO DI ACCERTAMENTO  
ALL'INTERNO DELL'AMBITO TERRITORIALE UNITARIO DEL COMUNE  
DI COSOLETO NELL'ATTUALE STRUMENTO URBANISTICO.



CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI UNITARI - COMUNE DI COSOLETO

SISTEMA INSEDIATIVO		
TERRITORIO URBANIZZATO		
NUCLEO STORICO		E' la porzione di territorio che rappresenta la memori e l'identità del territorio comunale.
CITTA' CONSOLIDATA		E' la porzione di territorio urbanizzato a ridosso dei centri storici
CITTA' DIFFUSA		Rappresenta le porzioni di territorio in cui il processo di espansione edilizia è privo dei caratteri tipici della città.
AREE IN TRASFORMAZIONE		Sono le porzioni di territorio interessate da strumenti di Pianificazione Attuativa
AREE PRODUTTIVE		Sono le aree urbanizzate interessate da attività produttive



## REGOLAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO

ATTESTATO DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE

## COMUNE DI COSOLETO

Città Metropolitana di Reggio Calabria  
Piazza Italia – 89050 Cosoleto (RC)  
Tel. 0966/962003 - Codice Fiscale 01234470803  
e-mail: tecnico@comune.cosoleto.rc.it  
PEC: ut.cosoleto@asmepec.it

UFFICIO TECNICO

Certificato n. 10 / 2025

Prot. n. 0002493 del 03/07/2025

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA  
ED ESISTENZA VINCOLI TUTORI E INIBITORI

- Vista la richiesta registrata al protocollo del comune in data 03/07/2025 al n. 0002480 inoltrata dal CTU Ing. Giuseppe Fiumara;
- Visto l'art. 30 – comma 2 – del D.P.R. 380/2001;
- Visto il Piano Strutturale Associato vigente dal 3 maggio 2013;
- Vista la normativa vigente in materia di vincoli inibitori;
- Visti gli atti d'ufficio;

## SI CERTIFICA

che l'area di cui alle sottoelencate particelle risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

## A) STRUMENTO URBANISTICO IN VIGORE:

- Piano Strutturale Associato –

## B) DESTINAZIONE URBANISTICA:

- Foglio 6 particella 445:
- ricade in zona classificata come "Territorio Urbanizzato - Città Consolidata";

## C) PRESCRIZIONI: vedi allegato stralcio regolamento edilizio e urbanistico.

## SI CERTIFICA INOLTRE

Che le aree di cui alle sopraindicate particelle:

- 1) Risultano assoggettati alla normativa sismica vigente;
- 2) Non ricadono all'interno di aree individuate come ZPS e come SIC ai sensi del DC 92/43;
- 3) Non ricadono in aree comprese tra quelle di cui alla L. 365/2000 (D.L. Soverato);
- 4) Non ricadono in aree ad interesse archeologico di cui alla Legge 01/06/1939 n. 1089;
- 5) Non ricadono in aree demaniali;



COMUNE DI SCIDO

COMUNE DI COSOLETO

COMUNE DI DELIANUOVA

2. Gli interventi nell'ATU "Città Consolidata", compatibilmente con la vincolistica vigente definita nell'elaborato "CL03 - Carta di sintesi", sono finalizzati al mantenimento dell'attuale impianto urbanistico, al miglioramento della qualità architettonica e degli spazi aperti e all'incremento dell'efficienza dei servizi.
3. Le trasformazioni fisiche ammissibili nell'ATU "Città Consolidata" tramite intervento edilizio diretto, comprendono:
  - a. Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b. Restauro e risanamento conservativo, teso alla valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici di interesse testimoniale riconoscibili ed ancora sussistenti;
  - c. Ristrutturazione edilizia;
  - d. Sostituzioni edilizie a parità di cubatura preesistente, finalizzate al recupero degli spazi di pertinenza, all'eliminazione delle superfetazioni, al miglioramento architettonico e tecnologico degli edifici, nel rispetto dei tracciati viari e degli allineamenti su questi; la sostituzione edilizia può portare altresì ad una volumetria eccedente quella originaria nel rispetto degli indici di cui al comma 5;
  - e. Ampliamento edilizio finalizzato all'accrescimento dell'organismo edilizio esistente, nel rispetto della vincolistica vigente e degli indici prescritti al comma 5;
  - f. Nuova costruzione;
4. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'art.5 sono: A Funzioni Residenziali (tranne A7), B Funzioni Produttive (ad eccezione di B7, B8, B9), D Servizi pubblici.
5. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici:
  - Iff: 2,50 mc/mq per destinazione d'uso A1, A2, A3, A4, B1, B2, B3, B4, B5, B6, D; o in alternativa:
  - Iff: 3,00 mc/mq per destinazione d'uso A5, A6;
  - Hf edifici: 10,50 ml;
  - Dc: non inferiore a 5 metri, ovvero non inferiore ad H/2 nel caso in cui l'altezza dell'erigendo fabbricato sia superiore a metri 10, essendo comunque ammissibile, la costruzione sul confine in aderenza ad un edificio preesistente;
  - Df: non inferiore a metri 10, ovvero, per le pareti finestrate, pari all'altezza dell'edificio da costruire;
  - Ds: secondo l'allineamento dei due fabbricati confinanti lungo lo stesso lato della strada; ove tale allineamento non sia riconoscibile, pari o superiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque non inferiore a 5 metri ed in linea da quanto prescritto dall'art. 41 del presente REU.
6. Le trasformazioni di cui al comma 3 sono subordinate ad un'accurata verifica delle strutture delle unità edilizie interessate, che ne acclarerà la situazione statica presente e definisca le condizioni, anche concernenti interventi su elementi esistenti, alle quali le predette trasformazioni sono effettuabili.
7. Le trasformazioni fisiche ammissibili di cui ai precedenti commi dovranno attenersi ai materiali ed alle tecnologie più tradizionali rispondenti alle caratteristiche architettoniche urbane, nonché prevedere la conservazione e/o il ripristino degli elementi architettonici tradizionali esistenti (portoni, portali, elementi di fregio, ecc.), con particolare attenzione agli elementi esistenti realizzati con la "Pietra Verde" di Delianuova.
8. Le Amministrazioni Comunali procedono alla valutazione di massima dello stato di vulnerabilità sismica per gli immobili iscritti agli elenchi A e B della DGR 786/2009; per la messa in sicurezza di questi edifici, inoltre, predispongono specifici Programmi di Recupero.
9. Sono ammessi interventi di Pianificazione Attuativa e Negoziata di cui agli artt. 11 e 13.

**Regolamento Edilizio ed Urbanistico relativo al Piano Strutturale in Forma  
Associata (SCIDO-COSOLETO-DELIANUOVA)**

Dati urbanistici vigenti con il nuovo piano Strutturale Associato	
Indice di fabbricabilità fondiaria	2,50 mc/mq
Hf edifici	10,50 ml
Distacco confine	5,00 m.
Distacco fabbricato	Non inferiore a 10 m. (ovvero, per le pareti finestrate, pari all'altezza dell'edificio da costruire)
Superficie area lotto	mq. 390,00
Volume massimo ammissibile	<b>mq. 390,00 x mc 2,5= 975 mc</b>

**SANABILITA' DELLE OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITA'**

Le difformità realizzate rispetto al titolo abilitativo Permesso di Costruire N. 1/2005 sono gli ampliamenti al fabbricato principale al piano terra e primo e la realizzazione di nuovo volume al piano seminterrato con la realizzazione del garage, evidenziati nelle planimetrie contenute nella presente relazione. Dal confronto avuto con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Cosoleto e dopo avere consultato il nuovo regolamento e strumento urbanistico attualmente vigenti nel comune di Cosoleto e le relative norme tecniche di attuazione, lo scrivente CTU ha potuto constatare, con elevata certezza, che vi è la possibilità concreta di ottemperare al Permesso a Costruire in Sanatoria, delle opere realizzate in difformità dal punto di vista urbanistico, mentre per la sanatoria strutturale sarà necessario eseguire alcune verifiche strutturali previste dalle N.T.C del 2018. Lo scrivente CTU, infatti, fa presente che in data 26.06.2025 ha avuto colloquio, con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Cosoleto circa l'eventuale presentazione del progetto in sanatoria con l'applicazione delle norme vigenti nell'attuale strumento urbanistiche e lo stesso ha rilasciato un preventivo "parere tecnico verbale positivo" sulla fattibilità di "sanatoria" circa le difformità realizzate, consistente nell'ampliamento al terra e primo e la realizzazione del garage al piano seminterrato, attraverso la presentazione di una progetto in sanatoria circa l'accertamento di conformità, indicato nell'art.37 del dpr 380/01. Con l'applicazione della nuova legge D.L. 69/2024 "Salva Casa" il progetto in sanatoria



secondo l'art. 36-bis ha semplificato il processo per l'ottenimento dei titoli abilitativi. Infatti con la complessità della doppia conformità rigida (art. 36) vi era il principale ostacolo alla regolarizzazione degli abusi a causa del soddisfacimento dei requisiti della doppia conformità, che richiedeva il rispetto della disciplina urbanistica e disciplina edilizia al momento della realizzazione dell'abuso e al momento della richiesta di sanatoria.

Riconoscendo la difficoltà a soddisfare i requisiti della doppia conformità classica, specialmente per edifici datati, nel D.L. 69/2024 "Salva Casa" è stata introdotta la "doppia conformità semplificata". Questa nuova procedura introdotta dall'art. 36-bis richiede il rispetto **della sola disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'abuso e la conformità alla disciplina urbanistica al momento della presentazione del progetto in sanatoria.**

Da quanto è stato possibile accertare nel contenuto delle norme di attuazione urbanistiche vigenti per detta zona "**Città Consolidata**", e valutate le difformità in ampliamento realizzate al piano terra e primo e la creazione del nuovo volume al piano seminterrato (garage realizzato), le stesse risultano conformi alla disciplina urbanistica attualmente vigente per la zona di riferimento nel comune di Cosoleto, in quanto l'indice di edificabilità attualmente in vigore per detta zona è pari a 2,5 mc/mq con un volume edificabile pari a mc. 975 rispetto ai mq 390 del lotto cui insiste il fabbricato, a fronte di un volume realizzato pari a mc 808,00. Relativamente alle distanze da rispettare dai confini di proprietà privata e dall'unico fabbricato frontista, lo scrivente ritiene che le porzioni realizzate in ampliamento sono state eseguite comunque all'interno della sagoma del fabbricato assentito con Permesso di Costruire N. 1/2005 (chiusura verande e terrazzo ecc.), con mantenimento dell'allineamento esistente e della distanza originaria pari a 7,30 mt. assentita con il Permesso di Costruire sopra citato, inferiore ai metri 10,00 previsti dall'attuale strumento urbanistico vigente.

Dal punto di vista della conformità sismica/strutturale, lo scrivente fa presente che lo stesso fabbricato pur avendo avuto il deposito presso il Genio Civile di Reggio Calabria, agli atti non risulta redatta la Relazione a Struttura Ultimata, almeno per le opere realizzate in conformità al titolo abilitativo N. 1/2005 e non risulta altresì il Collaudo Strutturale in ottemperanza degli articoli 6 e 7 della legge 1086/71 circa la verifica della corrispondenza dei materiali utilizzati in fase di esecuzione dei lavori (validità del permesso a Costruire di tre anni) necessari per i requisiti previsti dalla normativa per la certificazione di abitabilità.

**ADEMPIMENTI TECNICI, AMMINISTRATIVI E COSTI PER IL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO IN SANATORIA PER LE OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITA' AL TITOLO ABILITATIVO N. 1/2005**

Per poter avere lo stato legittimo del fabbricato così come risulta nello stato di fatto è necessario procedere alla presentazione di un progetto in sanatoria per la conformità tecnica urbanistica e strutturale. Il costo complessivo per tutte le operazioni tecniche per il recupero dello stato legittimo dell'intero fabbricato è il seguente:

- Attività verifica materiali impiegati in situ per la redazione Relazione a Struttura ultimata ai sensi dell'art. 6 Legge n. 1086 del 05/11/1971, art. 65 D.P.R. 06/06/2001 n. 380; D. M. 14/01/2008; art. 5 10, L.R. n. 35/2009 art. 2, comma 2, del D.M Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 17/01/2018) relativamente alla struttura del fabbricato realizzata in conformità al titolo abilitativo N. 1/2005;
- Attività per redazione **CERTIFICATO COLLAUDO STATICO** ai sensi del D.P.R. N. 380/01, art. 67 L.R. n° 37/2015 D.M. 14/01/2008 e D.M. del 17.01.2018;
- Presentazione progetto in sanatoria dell'intero fabbricato per sanare le difformità al permesso a costruire n. 01/2005, presso il Comune di Cosoleto, per la legittimazioni delle porzioni realizzate (ampliamento del fabbricato principale; sanatoria tettoie in legno esistenti al piano terra e sanatoria del garage realizzato al piano seminterrato;
- Verifica attraverso il calcolo strutturale dell'intero fabbricato da presentare presso il Settore Tecnico per l'Edilizia (ex Genio Civile) di Reggio Calabria;
- Presentazione variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria di censimento delle tettoie in legno e del garage al piano seminterrato (non accatastate).
- Certificazione di tutta l'impiantistica a norma;
- Asseverazione sui requisiti igienico sanitari dell'intero fabbricato;
- Presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità dell'intero fabbricato.

Il costo complessivo per tutta l'attività tecnica da eseguire al fabbricato oggetto di sanatoria è indicativamente quantificata in Euro 20.000,00 (compreso le prove di carotaggio-relazione geologica e estrazione dell'acciaio sulla struttura esistente da far eseguire a laboratorio regolarmente certificato), al netto degli oneri concessori (costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione) che verranno quantificati dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cosoleto, tenendo conto che gli oneri concessori

riguardano le parti realizzate in difformità rispetto alla parte eventualmente realizzata in conformità al titolo abilitativo P.d. C. n. 1/2005.

### **ASSOGGETTIBILITA' AD IVA**

Per quanto riguarda l'assoggettamento ad IVA della vendita immobiliare, poiché il venditore esecutato è un privato, la vendita dell'immobile ai sensi dell'art. 10 c. 8-bis D.P.R. 633/1972, non è soggetta ad IVA.

### **VALUTAZIONE IMMOBILE**

Il fabbricato oggetto di valutazione, come sopra specificato presenta criticità dal punto di vista della legittimità urbanistica, nonostante lo stesso risulta realizzato, in parte, con titolo abilitativo N. 1/2005. Allo stato attuale, così come si trova il fabbricato, non è da considerarsi legittimato nella sua interezza, in quanto il piano seminterrato (deposito-garage) risulta privo di titolo abilitativo, mentre il piano terra e primo, le porzioni evidenziate di colore rosso nelle planimetrie stato di fatto, risultano realizzate in ampliamento ed in difformità del titolo abilitativo N. 1/2005, nonché le due tettoie in legno realizzate al piano terra anch'esse prive di autorizzazione.

Quindi nella valutazione che si andrà a determinare, lo scrivente terrà conto di quanto accertato, relativamente alle difformità riscontrate al piano seminterrato, terra e primo.

Al fine di dare risposta al quesito di stima dell'intero immobile e quantificare il più probabile valore di mercato, lo scrivente ha scelto il criterio noto come metodo sintetico-comparativo, sulla base delle caratteristiche costruttive, superficie lorda, ubicazione e stato di conservazione dell'immobile ed attraverso il confronto con beni di caratteristiche simili.

Da una verifica effettuata presso l'osservatorio immobiliare di Cosoleto, circa le quotazioni immobiliari è emerso che secondo i dati dell' OMI, il prezzo dei fabbricati nella frazione Sitizano, per il fabbricato in questione, censito con la categoria A/7 (la categoria catastale A/7 identifica le "Abitazioni villini" che presentano caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifinitura tipiche di un edificio di tipo civile o economico, e che sono dotati, in tutto o in parte, di aree esterne ad uso esclusivo, come giardini) è compreso tra 415 €/m<sup>2</sup> e 570 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 1,3 €/m<sup>2</sup> e 1,6 €/m<sup>2</sup> al mese per quanto riguarda le locazioni. Considerata la zona in cui è ubicato l'immobile e tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed



estrinseche di riferimento del fabbricato, si assume il valore parametrico **medio di euro/mq. 500**, secondo la tabella di seguito allegata:

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: COSOLETO

Fascia/zona: Extraurbana/FRAZIONI DI ACQUARO, SITIZANO E RIMANENTE TERRITORIO IN ZONA AGRICOLA

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	350	480	L	1,3	1,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	290	415	L	1,2	1,6	L
Box	NORMALE	220	310	L	1,2	1,6	L
Ville e Villini	NORMALE	415	570	L	1,6	2,1	L

Catasto fabbricati

**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/04/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 11/04/2025

Dati identificativi: Comune di COSOLETO (D089) (RC)

Foglio 6 Particella 445

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di COSOLETO (D089) (RC)

Foglio 6 Particella 445

Classamento:

Rendita: Euro 774,69

Categoria A/7<sup>9</sup>, Classe 1, Consistenza 12 vani

Foglio 6 Particella 445

Indirizzo: VIA REGINA MARGHERITA n. SC Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 264 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 252 m<sup>2</sup>

> Intestati catastali

> 1. MACRI' Domenico (CF MCRDNC75E25D089C)

nato a COSOLETO (RC) il 25/05/1975

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

> Dati identificativi

dal 31/05/2013

Immobile attuale

Comune di COSOLETO (D089) (RC)

Foglio 6 Particella 445

COSTITUZIONE del 31/05/2013 Pratica n. RC0170665  
in atti dal 31/05/2013.COSTITUZIONE (n. 1818.1/2013)

VALUTAZIONE PIANO SEMINTERRATO (GARAGE) NON ACCATASTATO E PRIVO DI TITOLO ABILITATIVO			
SUPERFICIE LORDA	PIANO	VALORE MQ (GARAGE)	VALORE TOTALE
MQ. 47,91	SEMINTERRATO	EURO 200,00	EURO 9.580,00
VALORE COMPLESSIVO PIANO SEMINTERRATO			<b>EURO 9.580,00</b>

VALUTAZIONE FABBRICATO ACCATASTATO FOGLIO 6 PARTICELLA 445 CATEGORIA A/7 – RENDITA 774,69 CLASSE 1^			
SUPERFICIE LORDA	PIANO	VALORE MQ	VALORE TOTALE
141,80	TERRA	500,00	70.900,00
123,00	PRIMO	500,00	61.500,00
VALORE COMPLESSIVO PIANO TERRA E PRIMO			<b>EURO 132.400,00</b>

**VALORE COMPLESSIVO INTERO FABBRICATO**

PIANO SEMINTERRATO	E. 9.580,00
PIANO TERRA	E. 70.900,00
PIANO PRIMO	E. 61.500,00
VALORE DELLE TETTOIE ESISTENTI AL PIANO TERRA NON ACCATASTATE E PRIVE DI TITOLO ABILITATIVO	E. 10.000,00
<b>VALORE TOTALE INTERO FABBRICATO</b>	<b>EURO 151.980,00</b>

**CONSIDERAZIONI CIRCA LA RIDUZIONE DEL VALORE**

La riduzione del valore di un immobile per difformità rilevanti in una procedura esecutiva immobiliare è una questione delicata, ma prevista nell'ambito delle valutazioni tecniche e giuridiche che accompagnano la vendita forzata di un bene. Il fabbricato in questione non è stato realizzato in conformità al Permesso di Costruire N. 1/2005 ed anzi lo stesso presenta **difformità rilevanti** rispetto al titolo abilitativo ed al progetto approvato ed alla normativa urbanistica, sismica e catastale vigenti, così come risultano gli ampliamenti non autorizzati preventivamente e mai condonati).

**Effetti sulle vendite giudiziarie**

Lo scrivente, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio ha rilevato **difformità edilizie sanabili ma non ancora regolarizzate** e questo comporta:

- una riduzione del valore dell'immobile stimato rispetto a un immobile regolare;
- l'indicazione dei costi di sanatoria;
- limitazioni nella commerciabilità o necessità di demolizione di parti abusive;
- possibili difficoltà per il rilascio del mutuo agli acquirenti.

### Riduzione del valore in perizia per vizi occulti

Lo scrivente CTU applica un deprezzamento del valore dell'immobile, che può derivare da:

- Costo stimato di regolarizzazione (istruttorie, sanatoria, sanzioni, oneri concessori ecc.);
- Costo di demolizione eventuali delle parti non regolarizzabili;
- Rischio giuridico (possibili provvedimenti amministrativi futuri);
- Minore appetibilità dell'immobile sul mercato;
- Difetti strutturali non visibili in quanto il fabbricato è privo di collaudo;
- Impianti non a norma

### Per il caso del fabbricato in oggetto si ha:

- Difformità riscontrati al fabbricato in oggetto potenzialmente sanabili con costo stimato per la regolarizzazione attraverso la relazione a struttura ultimata; collaudo strutturale e sanatoria delle porzioni realizzate abusivamente, onorario per la redazione del progetto in sanatoria direzione lavori su eventuale adeguamento strutturale ..... € **20.000,00**;
- Oneri concessori (costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione in misura doppia rispetto ad una sanatoria normale) da versare al comune di Cosoleto (valori indicativi).. € **5.000,00**;
- Costi da sostenere per la regolarizzazione del fabbricato (somma dei punti precedenti)..... 20.000,00+5.000,00=€ **25.000,00**
- Valore fabbricato al netto dei costi da sostenere = 151.980,00 – 25.000,00 = ...€ **126.980,00**
- Deprezzamento per rischio e minore interesse e riduzione per vizio occulto con oneri dal 15- al 30% = Euro 126.980,00 - 20% = .....€ **101.584,00**.

Per tanto il valore determinato dalla presente CTU relativa al suddetto immobile, al netto delle riduzioni e dei costi sopra menzionati, si attesta a **€ 101.584,00**

Tanto in adempimento all'incarico ricevuto.

Data 03/07/2025

Il tecnico

Ing. Fiumara Giuseppe

