

TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

- n°40/2016 -

GIUDICE ESECUTORE - Dott. CARDONA GIUSEPPE

TRA

COM S.p.A

CONTRO

AQUINO FRANCESCO

Udienza del 20/06/2024

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CTU
Arch. Lucia Saccà



Siderno 16 maggio 2024

TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE - n°40/2016 -
GIUDICE ESECUTORE - Dott. CARDONA GIUSEPPE

RE ROEM S.p.A. vs. RE EQUINO FRANCESCO

Udienza del 20/06/2024

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Allegati:

A. Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

1. Premessa
2. Operazioni peritali
3. Risposta ai quesiti formulati
4. Conclusioni

B. Verbale di sopralluogo

C. Documentazione tecnica: copie elaborati grafici e titoli abilitativi

D. Documentazione catastale: estratto di mappa, planimetrie, visure

E. Elaborati Grafici di rilievo

F. Documentazione Fotografica

G. Altro documento

H. Attestazione dell'avvenuta consegna dell'elaborato peritale alle parti

I. Specifica competenze CTU

il C.T.U.

Arch. Lucia Saccà



TRIBUNALE DI LOCRI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA

- Premesso che, con atto di pignoramento immobiliare del 21.09.2016, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria, in data 20 ottobre 2016, Registro Particolare n. 13484, Reg. Generale n.1638 (repertorio n. 1103 del 20.09.2016) venivano sottoposti a procedura esecutiva i seguenti beni :
 1. Marina di Gioiosa Ionica, nuda proprietà di fabbricati censiti in catasto al foglio 7, particella 822, subalterni 3, 4, 5 e 6;
 2. Riace, piena proprietà di fabbricati censiti in catasto al foglio 15, particella 69, subalterni 3, 4 e 5;
 3. Stignano, piena proprietà di fabbricati censiti in catasto al foglio 18, particella 76, subalterni 14 e 19.

- Che, con Ordinanza del 21/06/2023 la sottoscritta Dott. Arch. Lucia SACCA' veniva nominata C.T.U. alla causa indicata in epigrafe, dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Cardona Giuseppe, con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:
 - a) *prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567 secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;*
 - b) *descriva compiutamente gli immobili pignorati, (fatta eccezione per quelli di cui è stata ordinata la cancellazione della trascrizione del pignoramento) allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in metri quadrati, confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento ;*
 - a) *indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni c/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;*
 - b) *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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi*

immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;

- c) evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso;*
- d) indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;*
- e) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- f) informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- g) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- h) in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
*In caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tal fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);**
- i) Dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;*
- j) Determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili in corso del*

procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione – sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);

- k) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;*
- l) Indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;*
- m) formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;*
- n) Terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata) ne invii copia ai creditori procedenti ed intervenuti, e al debitore anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo, a mezzo di posta elettronica certificata ovvero quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo di posta ordinaria;*
- o) Depositi, senza possibilità di deroga, l'elaborato anche in supporto informatico digitale (cd-rom, d.v.d) preferibilmente in formato WORD per la parte descrittiva; a tal fine dovranno essere presentate due versioni dell'elaborato, di cui una con la schermatura dei nomi dei soggetti a qualsiasi titolo interessati (cfr. Garante protezione dati personali, 7.2.2008); la copia inviata alle parti dovrà essere quella integrale;*
- p) Compaia alla predetta udienza, qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub o).*

La sottoscritta accettava l'incarico prestando giuramento di rito in data 30.06.2023.

Con provvedimento del Giudice inviato il 27.10. 2023 veniva accolta la richiesta di proroga e l'udienza rinviata al 21 marzo 2024. Con successivo provvedimento del Giudice inviato il 14.02.2024, tenuto conto degli adempimenti ancora da compiere, l'udienza veniva rinviata al 20 giugno 2024.

Il G. Es. concedeva termine per il deposito dell'elaborato peritale entro 10 giorni dall'udienza, con obbligo di consegna alle parti 30 giorni prima della stessa udienza.

Tutto ciò premesso, esaminati i fascicoli di causa, eseguite le necessarie ricerche ed effettuati tutti gli accertamenti previsti presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria e gli Uffici tecnici dei comuni interessati, acquisiti tutti gli elementi utili all'espletamento dell'incarico, nonché tenuto conto delle risultanze del sopralluogo, la scrivente CTU presenta la propria relazione di consulenza tecnica.

2. OPERAZIONI PERITALI

In data 31 luglio 2023, previa regolare comunicazione d' inizio delle operazioni peritali, a mezzo di posta raccomandata a/r al debitore esecutato ed a mezzo PEC al creditore procedente e agli intervenuti, la sottoscritta si è recata presso uno degli immobili oggetto di pignoramento: il fabbricato ubicato in via Spilinga a Marina di Gioiosa Ionica, identificato al NCEU foglio 7 part.IIa 822 sub. 3; per dare inizio alle operazioni peritali. Al sopralluogo era presente [REDACTED] [REDACTED] il quale sostenendo di non essere a conoscenza della suddetta procedura, chiedeva alla sottoscritta la possibilità di visionare la documentazione inerente e di rinviare le operazioni peritali ad altra data, in attesa di contattare il proprio legale al fine di formulare una richiesta di sospensione della procedura stessa.

In data 23 agosto 2023 la sottoscritta, non avendo ricevuto alcuna nota di sospensione della causa, comunicava [REDACTED] la necessità di dover procedere con le operazioni peritali, il quale nel chiedere ulteriore tempo assicurava la sottoscritta che sarebbe stata contattata dal proprio avvocato. Il 5 settembre 2023 non avendo ricevuto alcun riscontro dalla parte esecutata, la sottoscritta comunicava al Giudice Esecutore quanto sopra esposto chiedendo modalità su come procedere.

In data 6 settembre 2023 veniva nominato in qualità di custode giudiziario, in sostituzione del debitore esecutato, il dottor Marco STARVAGGI, con studio in Locri. Il custode nominato in accordo con la sottoscritta fissava la data di accesso al compendio pignorato per il 22 settembre 2023.

Alle ore 9.30 del 22 settembre 2023, previo comunicazione al debitore esecutato, la sottoscritta e il custode giudiziario effettuano l'accesso all'immobile ubicato in via Spilinga nel comune di Marina di Gioiosa Ionica, dando avvio alle operazioni di rilievo. Durante il sopralluogo si sono eseguiti i rilievi metrici e fotografici dell'immobile al piano terra e al primo piano, per poi proseguire al piano seminterrato. Dopo qualche ora le operazioni peritali sono proseguite presso l'immobile ubicato nel comune di Stignano con i rilievi metrici e fotografici delle due unità immobiliari facenti parte di un maggiore fabbricato. Successivamente giunti presso l'immobile ubicato nel comune di Riace, le operazioni peritali sono state interrotte in quanto non sussistevano le idonee condizioni di accesso all'immobile in oggetto, dato l' evidente stato di abbandono in cui versava, come emerge dalla documentazione fotografica allegata alla presente. La presenza di erbe infestanti intorno all'immobile ne impedivano oggettivamente l'accesso fisico, da ciò la necessità di procedere con la pulizia dell'area o quantomeno della via di accesso al portone di ingresso al fabbricato.

In data 19 febbraio 2024, il custode giudiziario nel comunicare per le vie brevi, che l'immobile ubicato nel comune di Riace, risultava accessibile, in quanto il debitore esecutato aveva provveduto a pulire l'area antistante l'accesso al fabbricato, concordava con la sottoscritta un sopralluogo presso lo stesso immobile, per il 1 marzo 2024. In tale data alla presenza dell'avvocato della parte esecutata, il dott. Fortunato Rocco Aquino e del custode giudiziario, questo CTU procedeva con gli opportuni rilievi metrici e fotografici dei vani interni.

3. RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI

Quesito A

prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567 secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;

Dalla disamina della documentazione allegata ai fascicoli di causa, risulta depositata Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari di cui all'articolo 567 secondo comma cod. proc. Civ. del 14.12.2016, con nota di deposito del 20.12.2016 e certificato notarile integrativo del 28.02.2017 con nota di deposito del 16.03.2017. La documentazione catastale, invece è stata aggiornata dalla scrivente mediante acquisizione di certificazione con indagini presso l'Agenzia dell'Entrate di Reggio Calabria – Ufficio del Territorio:

- *Estratto di mappa.*
- *Visura per immobile,*
- *Visura planimetrica.*

Quesito B

b) descriva compiutamente gli immobili pignorati, (fatta eccezione per quelli di cui è stata ordinata la cancellazione della trascrizione del pignoramento) allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in metri quadrati, confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento ;

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

IMMOBILE SITO IN MARINA DI GIOIOSA IONICA NCEU FG. 7 PART.LLA 822 SUB. 3 – 4 – 5 - 6

Il fabbricato di cui trattasi, è ubicato in un'area periferica del comune di Marina di Gioiosa Ionica in via Spilinga (strada Camocelli Inferiore) caratterizzata da sporadici edifici.

Nell'atto di pignoramento gli immobili di cui trattasi sono descritti come segue :

- *-Immobilabile N. 1, ubicato nel comune di Marina di Gioiosa Ionica (RC), Catasto Fabbricati NCEU, meglio identificato come segue: – Foglio 7, Particella 822, Sub. 3, Natura A/8, Indirizzo: Strada Spilinga snc, Piano T-1.*
- *-Immobilabile N. 2, ubicato nel comune di Marina di Gioiosa Ionica (RC), Catasto Fabbricati NCEU, meglio identificato come segue: – Foglio 7, Particella 822, Sub. 4, Natura: In corso di Costruz., Indirizzo: Strada Spilinga snc, Piano S-1.*
- *-Immobilabile N. 3, ubicato nel comune di Marina di Gioiosa Ionica (RC), Catasto Fabbricati NCEU, meglio identificato come segue: – Foglio 7, Particella 822, Sub. 5, Natura C/2, Indirizzo: Strada Spilinga snc, Piano S-1.*

tamponamento perimetrale in muratura e partizioni interne, completamente rifinita in tutte le sue parti, come si evince dalla documentazione fotografica allegata. L'edificio presumibilmente è stato costruito tra il 1990 e il 1995 con struttura costituita da telai in c. a. collegati sia in elevazione che in fondazione da travi con un corpo scala centrale, realizzato anch'esso in c.a., il tutto facente parte di un'unica unità abitativa, ad uso esclusivo [REDACTED]

Nello specifico:

1. il piano seminterrato è suddiviso in tre unità immobiliari identificati ai subalterni 4, 5 e 6. Il subalterno 4 risulta avere la superficie maggiore (superficie lorda di mq 133,50 circa) costituita da un vano destinato a taverna/cucina, una camera da letto, un ampio ripostiglio, due bagni e un ampio corridoio con vano scala di collegamento al piano superiore. Il corridoio oltre che svolgere la funzione di disimpegno tra gli ambienti del subalterno 4 assolve la funzione di collegamento alle altre due unità immobiliari esistenti allo stesso livello, il subalterno 5, che consta di un ampio garage/deposito con una superficie lorda di mq 60,20 circa e il subalterno 6 con destinazione anch'esso a garage con una superficie lorda di mq 50,55 circa;
2. il piano terra, con accesso dalla corte esclusiva attraverso un atrio coperto, è costituito da un ampio ingresso con disimpegno centrale dove è ubicata la scala, a destra di quest'ultima sono dislocati i vani destinati a salone - studio e bagno, a sinistra un unico ambiente destinato a cucina – pranzo dotato di un'ampia terrazza. Il piano terra presenta una superficie lorda totale di mq 182,00 oltre mq 33,85 di superficie per la terrazza e mq 14,90 di superficie per i balconi;
3. il piano primo accoglie le camere da letto per i componenti della famiglia con rispettivo bagno, un ampio disimpegno, una cabina armadio adiacente la camera da letto matrimoniale, oltre un piccolo ripostiglio e una lavanderia. Tutte le camere sono dotate di ampio balcone. Il piano primo presenta una superficie lorda totale di mq 137,00 oltre mq 43,60 di superficie per i balconi.

L'immobile all'esterno si presenta completamente rifinito nelle sue parti. Mentre per quanto concerne il piano seminterrato solo i subalterni 5 e 6 non presentano alcuna rifinitura all'interno, mancano infatti sia gli intonaci alle pareti che i pavimenti.

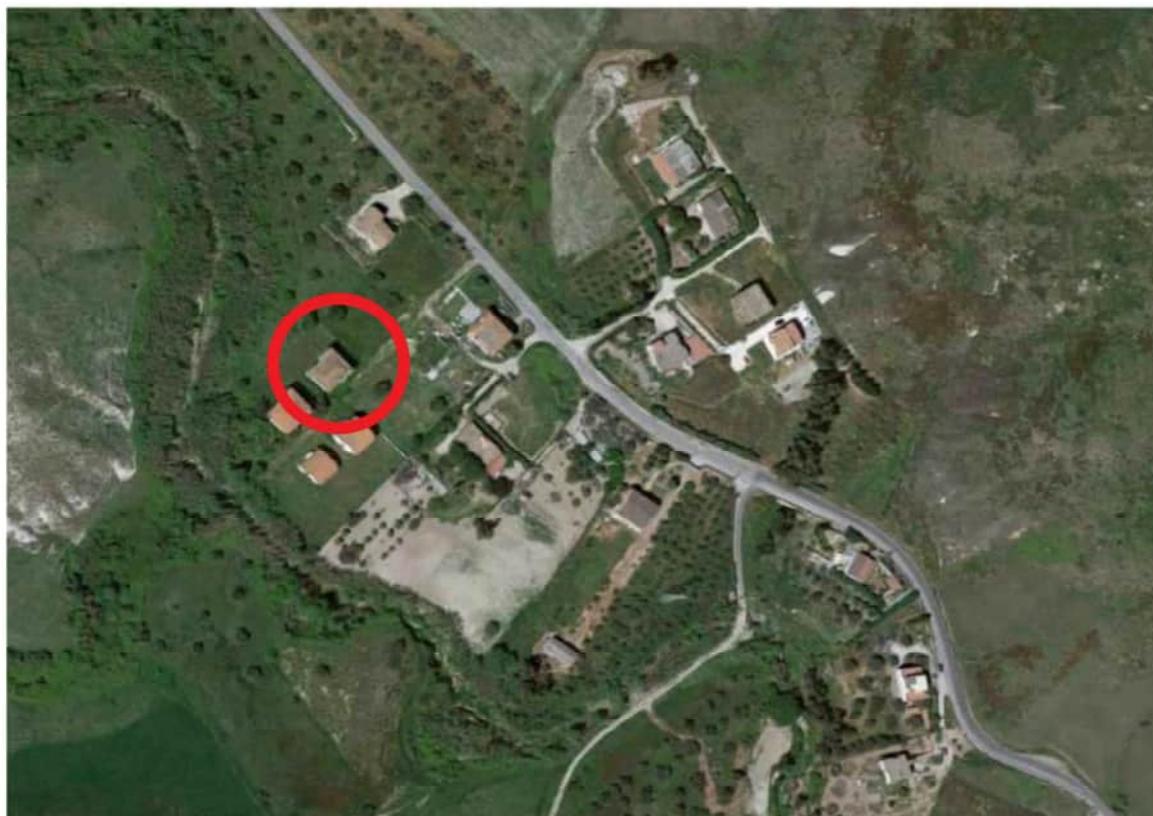
Il piano terra e il primo piano presentano rifiniture di maggiore rilievo, i pavimenti e i rivestimenti sono in gres porcellanato, la scala è rivestita con lastre di marmo bianco, le pareti interne sono tinteggiate, le porte sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio e presentano dell'inferriate di protezione in acciaio zincato. L'area di pertinenza, destinata in parte a giardino, presenta percorsi carrabili e pedonali di accesso al fabbricato. La particella 822 confina con la fiumara Romanò con la p.lla 806 e con la p.lla 538.

Attualmente il fabbricato risulta identificato al NCEU di Reggio Calabria con i seguenti dati:



INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA (GOOGLE MAPS)

Le due unità immobiliari sono parte di un maggiore fabbricato, ubicato in una area urbana, dove trovano sede strutture nella gran parte con destinazioni turistiche ricettive e altri immobili destinati ad un uso prettamente stagionale, data la vicinanza al mare. Il manufatto, costruito con struttura in c.a. e tamponamenti in muratura consta di quattro piani fuori terra e una copertura a tetto. L'accesso al suddetto fabbricato avviene da una strada che si innesta su una via che corre parallelamente alla Strada Statale 106 Jonica. Da un portoncino in alluminio anodizzato con inserti in vetro, si entra in un ampio atrio comune che conduce al vano scala dell'edificio. La prima unità immobiliare oggetto di pignoramento, identificata al subalterno 14, è ubicata al piano rialzato del fabbricato ed è composta da un ingresso e tre vani, di cui due dotati di ampio balcone, un bagno e un piccolo vano ripostiglio. L'appartamento completamente rifinito nei pavimenti e nei rivestimenti, presenta infissi in legno e tapparelle in PVC, risulta invece privo di porte e dell'arredo sanitario. Dai rilievi eseguiti, nonché dalla rappresentazione grafica riportata, è emerso che l'unità abitativa ubicata al piano rialzato ha una superficie lorda totale pari a mq. 61,64 oltre mq 12,75 di superficie non residenziale (balconi). Dal vano scala rifinito in marmo (granito) si accede al secondo piano ove è ubicata l'altra unità abitativa oggetto di pignoramento, identificata al subalterno 19. L'appartamento è composto da un ingresso, una cucina con balcone, due ampie camere, di cui una con balcone, un bagno e un ripostiglio. L'unità risulta rifinita in tutte le sue parti con intonaci, pavimenti e rivestimenti alle pareti del bagno e della cucina, gli infissi sono in legno con tapparelle in PVC e le porte in legno tamburate per le camere e portoncino blindato per l'ingresso. Dai rilievi eseguiti, nonché dalla rappresentazione grafica riportata, è emerso che l'unità abitativa ubicata al



INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA (GOOGLE MAPS)

Il fabbricato è ubicato in un'area rurale del comune di Riace, caratterizzata dalla presenza di alcuni edifici con destinazioni residenziali e non. Gli immobili di cui trattasi, fanno parte di un maggiore fabbricato a destinazione residenziale costituito da tre piani fuori terra con copertura a tetto. Le strutture sono in cemento armato, i solai in cemento armato e laterizi, le tamponature esterne sono in laterizio a cassetta dello spessore di circa 30 cm, i tramezzi interni in laterizi dello spessore di 10 cm. L'accesso al suddetto fabbricato avviene da una strada sterrata che dalla Strada Provinciale 93 conduce all'immobile.

L'immobile di cui trattasi è rappresentato da un fabbricato comune per civili abitazione con una forma pressoché rettangolare circondato da un area di pertinenza, in evidente stato di abbandono; dall'ingresso principale si accede al vano scala che conduce ai piani superiori. Il fabbricato è suddiviso in 6 unità immobiliari, due per ogni piano, identificati negli elaborati grafici di rilievo allegati alla presente come segue:

- unità A e B – piano terra,
- unità C e D – piano primo,
- unità E e F – piano sottotetto.

Il manufatto non risulta essere completo nelle rifiniture per quel che concerne l'interno, infatti mancano le rifiniture alle pareti, i massetti, i pavimenti, i rivestimenti, le porte interne e gli

Quesito C

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

Al fine di poter evadere il mandato affidato e rispondere, in modo esauriente al presente quesito, questo CTU ha effettuato precise indagini presso l'Ufficio del Territorio dell' Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria e l'Ufficio Tecnico del Comune di Marina di Gioiosa Ionica, del comune di Stignano e del comune di Riace.

Dalla certificazione aggiornata, rilasciata dall' Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Territorio Servizi Catastali, gli immobili oggetto di pignoramento risultano censiti con i seguenti dati:

Visura del 15 luglio 2023:

- *Immobilie sito in comune di Marina di Gioiosa Ionica e censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 7 Particella 822 sub. 3 cat. A/8 classe U consistenza 14, 50 vani superficie mq 349, rendita euro 1.460,28.*
- *Immobilie sito in comune di Marina di Gioiosa Ionica e censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 7 Particella 822 sub. 4 cat. F/3 in corso di costruzione .*
- *Immobilie sito in comune di Marina di Gioiosa Ionica e censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 7 Particella 822 sub. 5 cat. C/2 classe 1 consistenza superficie mq 38, rendita euro 66,73.*
- *Immobilie sito in comune di Marina di Gioiosa Ionica e censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 7 Particella 822 sub. 6 cat. C/6 classe 1 consistenza superficie mq 44, rendita euro 88,62.*

intestato a:

- [REDACTED] *corrente in Via Porticato N. 61, Marina di Gioiosa Ionica (RC) quale nudo proprietario per 1/1.*
- [REDACTED] *quale usufruttuario.*

Visura del 15 luglio 2023

- *Immobilie sito in comune di Stignano e censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 18 Particella 76 sub. 14 cat. A/3 classe 3 consistenza 4 vani superficie totale mq 67, rendita euro 171,46.*
- *Immobilie sito in comune di Stignano e censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 18 Particella 76 sub. 19 cat. A/3 classe 3 consistenza 4 vani superficie totale mq 69, rendita euro 171,46.*

intestato a:

- [REDACTED], corrente
in Via Porticato N. 61, Marina di Gioiosa Ionica (RC) quale proprietario per 1/1.

. *Visura del 15 luglio 2023*

- *Immobile sito in comune di Riace e censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 15 Particella 69 sub. 3 F/3 in corso di costruzione*
- *Immobile sito in comune di Riace e censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 15 Particella 69 sub. 4 F/3 in corso di costruzione*
- *Immobile sito in comune di Riace e censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 15 Particella 69 sub. 5 F/3 in corso di costruzione*

intestato a:

- [REDACTED] corrente
in Via Porticato N. 61, Marina di Gioiosa Ionica (RC) quale proprietario per 1/1.

Per quanto concerne la verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni c/o autorizzazioni rilasciate e la sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, **questa attività ha richiesto un dispendio di tempo rilevante a causa del mancato riscontro in tempi brevi alle richieste di accesso agli atti trasmesse dalla sottoscritta a mezzo PEC ai responsabili dell' Ufficio Tecnico del comune di Marina di Gioiosa Ionica, di Stignano e di Riace.**

Conformità dei manufatti

- *Immobile sito in Marina di Gioiosa Ionica NCEU foglio 7 Particella 822 sub.3,4,5,6*

Dalle indagini effettuate presso gli uffici preposti del comune di Marina di Gioiosa Ionica, dopo richieste e diversi solleciti :

1° richiesta di accesso agli atti del 26.09.2023,

1° sollecito riscontro 06.12.2023,

2° sollecito 02.02 2024 oltre a diversi contatti telefonici;

la sottoscritta si è recata presso l'ufficio tecnico del comune di marina di Gioiosa Jonica in data 9 febbraio 2024 per comprendere quali difficoltà si fossero riscontrate nonché la motivazione del mancato riscontro alla documentazione richiesta; nell'arco della stessa giornata il responsabile dell'ufficio competente Arch. Pelle Antonio trasmetteva nota con prot. 0002953 del 09-02-2024 nella quale precisava che: **dalle ricerche effettuate presso l'archivio non risultava alcun documento inerente la richiesta formulata.** A tal proposito non veniva trasmesso come richiesto lo stralcio dello strumento urbanistico vigente dell'area di ubicazione dell'immobile con le relative norme tecniche.

Al fine di poter conoscere le prescrizioni urbanistiche e l'eventuale capacità edificatoria dell'area di ubicazione dell'immobile veniva formulata richiesta di rilascio del certificato di

destinazione urbanistica, specifico documento rilasciato dal comune contenente le indicazioni urbanistiche che riguardano il terreno su cui sorge il fabbricato di cui trattasi, inoltrata telematicamente all'ufficio SUE(sportello unico dell'edilizia)

Tale documento indica le zone di piano (edificabile, agricola, artigianale, industriale, residenziale o altro) in cui ricade la particella indagata descrivendone le possibilità edilizie e i vincoli relativi a quell'area come quelli paesaggistici, archeologici, idrogeologici, che limitano i lavori e le costruzioni che è possibile realizzare sui relativi terreni. Informazioni queste utili nella determinazione delle caratteristiche dell'immobile di cui trattasi.

Dal CDU rilasciato il 15 marzo 2024 con prot. 5118 è emerso che il lotto di terreno, su cui risulta edificato l'immobile, identificato al mappale 822 del foglio 7, ricade parte in zona agricola collinare sottozona E2 e parte in zona H4 rispetto stradale, oltre che presentare vincoli di natura idrogeologica e ambientale ricadendo in parte in area di attenzione PGRA e in area di attenzione PAI.

Segue stralcio del piano regolatore e delle norme tecniche, estratte dal sito web del comune di Marina di Gioiosa Ionica, in quanto non trasmesse dall'Ente come da richiesta formulata.



Stralcio PRG area di ubicazione dell'immobile

COMUNE DI M. DI GIOIOSA J. (RC)
VARIANTE GENERALE AL PRG

RAPP. 1:5.000

P3
ZONIZZAZIONE



PROGETTISTI:
PROF. ING. GIUSEPPE IMBESI (capogruppo)
PROF. ARCH. ENRICO COSTA
Roma marzo 1996
ING. FERDINANDO ERBRIO
ARCH. CRISTIANO GODI
ARCH. BIANCA PALEOLOGO

LEGENDA

ZONA RESIDENZIALE DI CONSERVAZIONE

A - CONSERVAZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO ED URBANISTICO
(da sottoporre a "Piano di Recupero e di Valorizzazione Turistica")

ZONE RESIDENZIALI DI COMPLEMENTAMENTO

B - ADEGUAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO

B - ADEGUAMENTO E SOSTITUZIONE EDILIZIA

B - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
(da sottoporre a "Piano delle riabilitazioni")

B - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA
(da sottoporre a "Piano Particolareggiato")

B - ADEGUAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO NEI NUCLEI MINORI

ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

C - ESPANSIONE SEMIINTENSIVA
(da sottoporre a "Piano attuativo")

ZONE PRODUTTIVE NON AGRICOLE

D - ARTIGIANATO E PICCOLA INDUSTRIA
(da sottoporre a "Piano Insediamenti Produttivi")

D - ATTIVITÀ INDUSTRIALI ESISTENTI

D - A/COSPORTO
(da sottoporre a "Piano attuativo")

D - TRASFORMAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI E ZOOTECNICI

ZONE EXTRA-URBANE AGRICOLE

E - AGRICOLTURA BRUGIA SPECIALIZZATA

E - AGRICOLTURA COLLINARE

E - AGRICOLTURA DI SALVACUORRA AMBIENTALE

AREE A VERDE

AV₁ - VERDE PRIVATO VINCULATO

AV₂ - CASE CONDOTTO CUMMUNO

AV₃ - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO PER LO SPORT

AV₄ - VERDE PRIVATO ATTREZZATO PER LO SPORT

ZONE SPECIALI

G - PARCHI PUBBLICI
(da sottoporre a "Piano attuativo")

G - ATTREZZATURE RICETTIVE
("Borghese")

G - ATTREZZATURE RICETTIVE
(per la "Borghese")

G - COMPRESORI TURISTICI
(da sottoporre a "Piano attuativo di compressori")

ZONE VINCI DI ATTI E DI RISPETTO

H₁ - VINCOLO IDROLOGICO

H₂ - VINCOLO ATTIVITÀ STORICHE

H₃ - VINCOLO AMBIENTALE

H₄ - ZONA DI RISPETTO STRADALE

H₅ - ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE

H₆ - ZONA DI RISPETTO DEPURATORE

H - AREA FERROVIARIA

VIABILITÀ - PIAZZE - PARCHEGGI

Stralcio legenda PRG

Dallo studio delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Vigente, si rileva che il lotto di terreno ricade in zona agricola collinare interessata da situazioni geomorfologiche non favorevoli all'edificazione, dove incentivare un ruolo produttivo compatibile con le potenzialità del suolo e dove sono previste abitazioni unifamiliari a servizio del fondo e costruzioni rurali,

costruzioni a servizio di strutture agrituristiche e turistiche ricettive secondo le seguenti indicazioni.

Gli interventi edilizi previsti sono :

- Residenze

Ift 0,03 mc/mq

Hf 7,50 ml

Df 10,00 ml

Dc 10,00

Accessori

Rc 1/150 mq/mq Hf 6ml

- Manufatti da destinare ad allevamenti zootecnici
- Costruzioni rurali specializzate
- Costruzioni destinate a serre.

Nella fattispecie il fabbricato identificato al sub 3, oggetto di pignoramento non rientra in nessuna delle tipologie sopraelencate, mentre per quel che concerne i subalterni 4,5,6 gli immobili presentano superfici oltre i limiti previsti . Da quanto sopra esposto e alla luce di quanto asserito dal Responsabile dell'ufficio tecnico del Comune, si deduce che il fabbricato sia stato costruito senza alcuna autorizzazione.

Per quanto concerne il catasto il fabbricato risulta regolarmente censito al Nuovo catasto edilizio urbano del comune di Marina di Gioiosa Ionica.

- *Immobili sito in Stignano NCEU foglio 18 Particella 76 sub.14,19*

Per la costruzione del fabbricato di cui trattasi è stata rilasciata regolare **Concessione di Costruzione** con prot. N° 2516 del 29.08.1986, pratica edilizia n° 272, con **Autorizzazione** per l'inizio dei lavori rilasciata dall'**Ufficio del Genio Civile** della Regione Calabria del 30 luglio 1985 prot. 7202, a nome del signor [REDACTED].

Il titolo abilitativo è stato rilasciato per la costruzione di appartamenti per vacanze a triplice elevazione fuori terra su un appezzamento di terreno di circa mq 2.730 ubicato in località "San Fili", di proprietà della [REDACTED]. Nello stesso anno, per la costruzione dell'immobile di cui trattasi, viene approvato un progetto di Variante in corso d'opera per la realizzazione di un piano sottotetto in sopraelevazione al fabbricato a tre piani fuori terra autorizzato con **Nulla Osta n.7202/86**. Il progetto di variante prevedeva la redistribuzione interna degli appartamenti e la costruzione di un piano sottotetto in sopraelevazione al fabbricato già autorizzato con concessione n°89/86. Per il progetto di Variante fu rilasciata la **Concessione di Costruzione n° 4534, pratica 280/86**, in data

07.01.1987 giusto Nulla osta del Genio Civile di Reggio Calabria rilasciato in data 24.11.1986 n°101.

L'immobile, attualmente di proprietà dell'esecutato, risulta pervenuto a quest'ultimo con Atto del 17/06/2010 Pubblico ufficiale GIANNITTI ACHILLE con Sede SIDERNO (RC) Repertorio n. 42590 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n° 10027.1/2010 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 19/07/2010 con atto di compravendita del 29.12.2009.

Dal punto di vista urbanistico attualmente il fabbricato ricade nella zona TR.1 del Vigente Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente della Regione con il n° 1050 il 27.04.1990 e precisamente nella zona TR.1.2 zona di espansione turistico residenziale. Per le zone di espansione turistico – residenziale TR.1 nel P.R.G. risultano i seguenti parametri:

It = 0,40 mc/mq

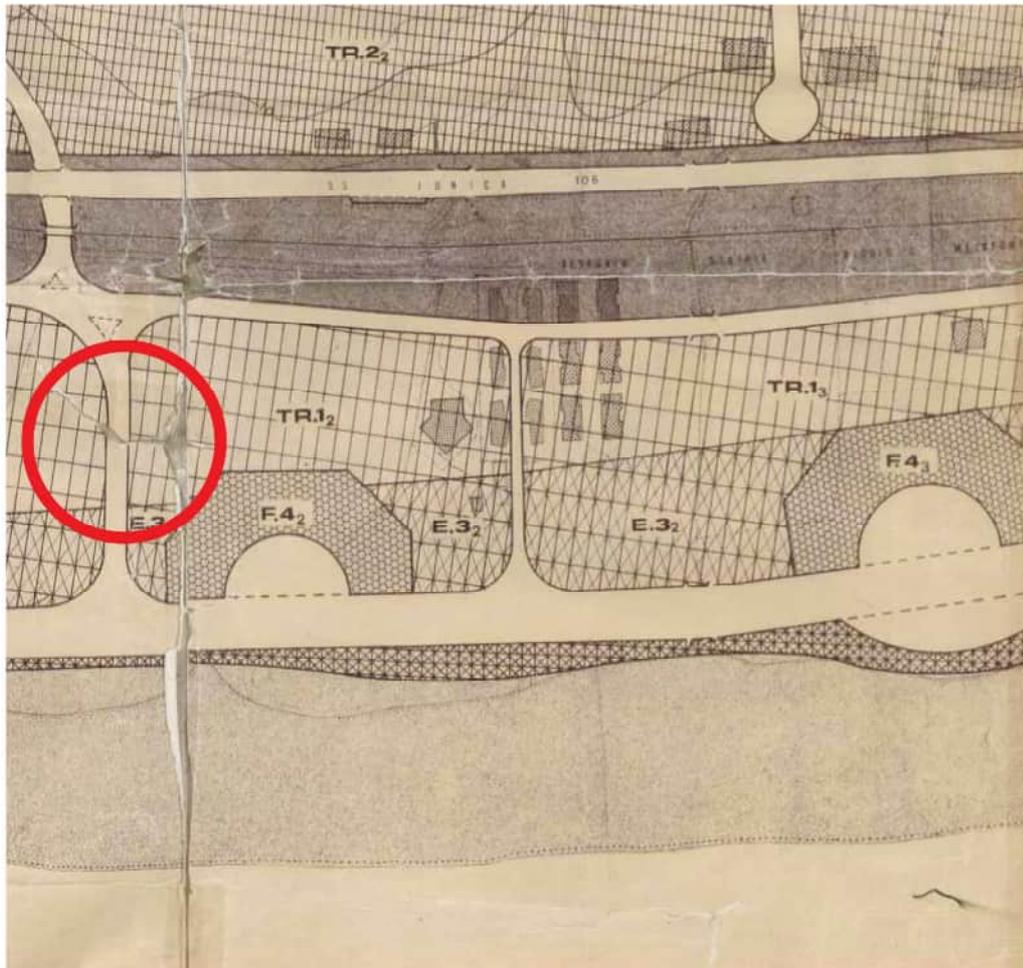
Rc=max 2/10

H.max= 4,00mt

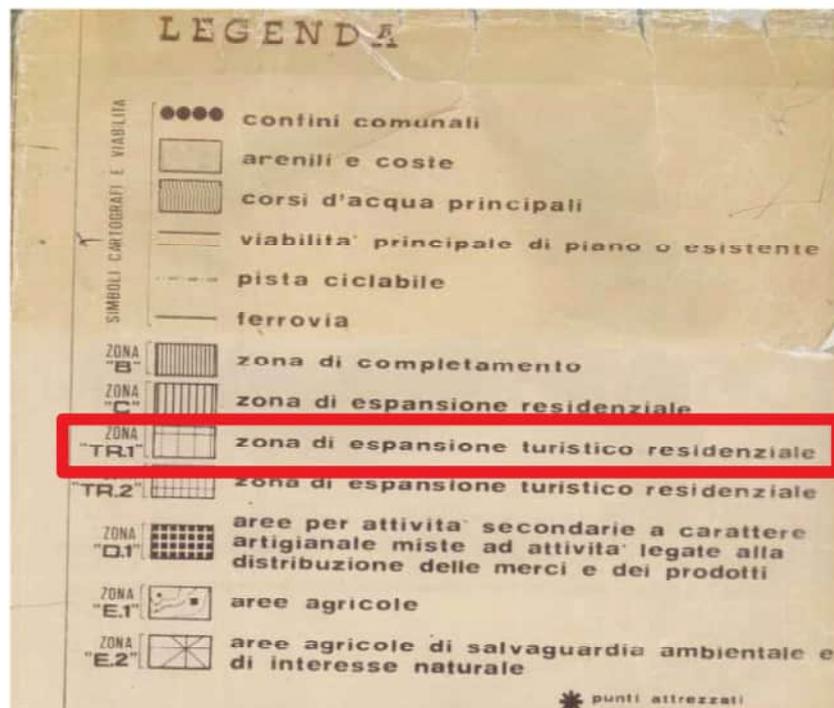
Vcond= min. 1mq/mq di SU

Parch. e a.t.r.= min 1mq/3mq di SU

Si precisa che all'epoca di realizzazione del suddetto fabbricato (1986) per l'edificabilità, il progetto presentato faceva riferimento alla normativa vigente attenendosi ai limiti inderogabili dell'0,10 mq/mq (art. 4 – legge n°10/77) e alla natura dell'intervento assimilato per le caratteristiche alloggiative, a complesso produttivo con destinazione turistico – ricettiva (art. 6 Legge 217/83).



Stralcio PRG



Dalla documentazione inviata dall'ufficio tecnico del comune non risulta allegata alcuna richiesta di abitabilità o usabilità dell'immobile. Gli immobili risultano regolarmente censiti al Nuovo

catasto edilizio urbano del comune di Stignano, pertanto non è necessario procedere all'accatastamento.

- *Immobile sito in Riace NCEU foglio 15 Particella 69 sub.3,4,5*

Per la costruzione del fabbricato di cui trattasi è stata rilasciata regolare Concessione Edilizia del 22.04.1982, pratica edilizia n° 11, giusto Nulla Osta del Genio Civile del 25 maggio 1982 con prot. N. 8268, su richiesta formulata dai [REDACTED] gio. La concessione di cui sopra riguardava nello specifico la costruzione di due fabbricati rurali in c.a. a due piani fuori terra su un appezzamento di terreno identificato al foglio 15 n. 6 di mq 9.080. In base alla concessione rilasciata il fabbricato avrebbe dovuto avere il seguente volume di progetto:

- Piano terreno mc 402,00
 - Piano primo mc 434,00
- per un totale di mc 836 con altezza fabbricato ml 6.40

Il 12.03.1986 viene inoltrata una richiesta di **Condono Edilizio prot. 720** (Legge 28.02.1985 n° 47, L.R. n° 25/85 e L 23.12.1994 n°724) dal [REDACTED] per un abuso commesso su di un fabbricato ubicato alla c.da Caporalina in agro di Riace. Il 2 giugno 1997 viene rilasciata la **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 21/97 prot. 2321** per un abuso commesso su di un fabbricato in c.a. a tre piani fuori terra in difformità della C.E n° 11 del 22.04.1982 previo il versamento dei contributi di cui all'art. 3 della Legge 10/1977. La richiesta di condono fu inoltrata in quanto il fabbricato costruito risultava essere in totale difformità al progetto presentato sia per disposizioni interne che per numero di piani realizzati. Dalla perizia giurata a firma del tecnico incaricato emerge che la consistenza del fabbricato risultava essere la seguente:

- altezza fabbricato 8,40
- dimensioni fabbricato m 15,10 x 12,00 con una superficie coperta di circa mq.170
- tre piani fuori terra
- piano terreno destinato a deposito e ricovero attrezzature agricole
- primo piano e piano sottotetto (mansarda) con destinazione residenziale.

Pertanto negli elaborati allegati alla pratica edilizia finalizzata al rilascio della concessione in sanatoria sono riportati i seguenti dati:

- piano terra superficie utile realizzata mq 141,67
- piano primo superficie utile realizzata mq.153,00
- piano mansarda superficie utile realizzata mq 135.

Dal rilievo effettuato da questo CTU le superfici sono le seguenti:

- piano terra superficie utile mq 145,93 (mq 171,36 sup. lorda)
- piano primo superficie utile mq 145,27 (mq.171,42 sup. lorda)
- piano sottotetto superficie utile mq 131,61 (mq 155,74 sup. lorda)

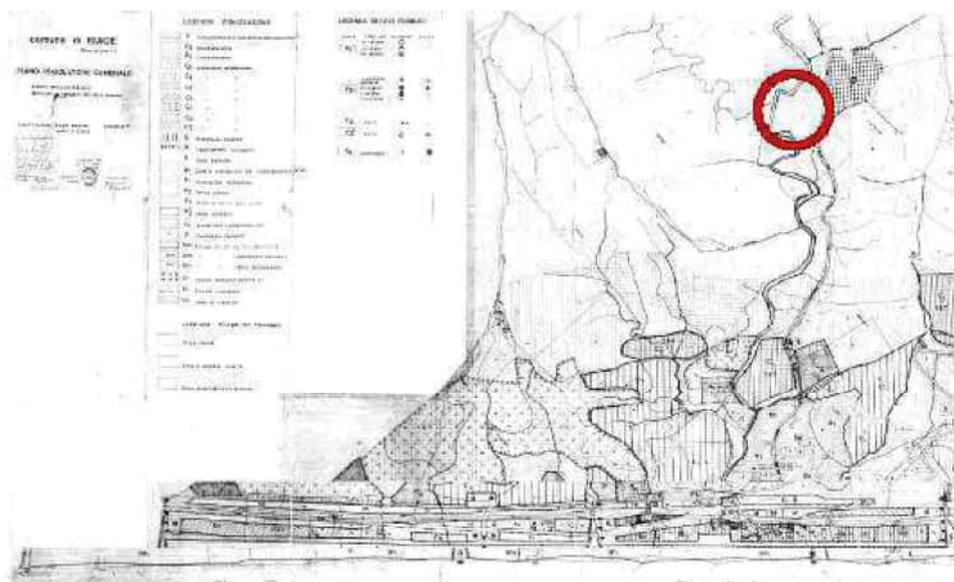
Pertanto dal raffronto tra la superficie utile condonata (mq 429,67) e quella effettivamente realizzata (mq 422,81) emerge una differenza di mq 6,86 di superficie non realizzata.

L'immobile attualmente di proprietà dell'esecutato, risulta pervenuto a quest'ultimo con atto di compravendita del 30.05.2008, Notaio Giannitti Achille, repertorio n° 38394 con nota presentata con Modello Unico n° 9550.1/2008 reparto PI di Reggio Calabria in atti dal 01.07.2008 .

Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade nella zona E del Vigente Piano Regolatore Generale Art. 15 delle norme tecniche di attuazione – Zona E – Attività agricole. La zona E riguarda tutte le aree del territorio comunale destinate ad usi agricoli ove l'edificazione ha luogo per intervento diretto. Le destinazioni consentite nelle zone E sono quelle residenziali, quelle relative alle attrezzature necessarie per la conduzione e lo sviluppo dell'attività agricola e quelle per l'allevamento del bestiame quali stalle, edifici per allevamenti serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli, silos ed impianti per la lavorazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

Nello specifico l'immobile ricade in zona E0 dove la realizzazione delle costruzioni è regolata dalle seguenti norme:

- indice di fabbricabilità fondiaria per le residenze 0.03 mc/mq
- indice di fabbricabilità fondiaria per le attrezzature agricole 0.07 mc/mq
- altezza massima 7.00 m. ·
- distacco dai confini 5.00 m. ·
- lotto minimo 5000 mq.



Stralcio PRG – Comune di Riace

Dallo studio della documentazione progettuale e relativo titolo abilitativo, presente presso gli uffici del comune di Riace, come riportato in precedenza l'immobile è stato oggetto di **Condono Edilizio** per la presenza di difformità realizzate rispetto alla Concessione originaria. Dal rilievo eseguito da questo CTU, emerge inoltre una serie di incongruenze tra gli elaborati grafici allegati alla pratica di condono e le planimetrie rappresentanti lo stato di fatto del fabbricato. A parte la

differenza di superficie che risulta dai calcoli riportati in precedenza, si rileva una diversa disposizione delle divisioni interne e una diversa collocazione di alcune aperture nei prospetti.

Per quanto concerne la sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, si è appurato presso l'ufficio tecnico che in riferimento all'immobile in oggetto, non risultano pratiche con richiesta e/o rilascio di certificati di abitabilità in quanto l'immobile in oggetto, come risulta dalla documentazione fotografica, non è stato ultimato in tutte le sue componenti.

Per quanto concerne l'accatastamento, gli immobili risultano censiti al Nuovo Catasto Urbano, ma essendo ancora in corso di costruzione non risultano allegate le relative planimetrie.

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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;

Dalle indagini e dal sopralluogo effettuati, per quel che concerne l'immobile ubicato nel comune di Marina di Gioiosa Ionica, il CTU ha avuto modo di constatare l'effettivo stato di possesso del bene da parte del debitore esecutato che utilizza l'immobile come abitazione del nucleo familiare, mentre per le due unità immobiliari ubicate a Stignano, l'unità ubicata al piano rialzato, identificata al subalterno 14, non risulta abitata, mentre l'unità ubicata al secondo piano identificata al subalterno 19 risulta occupata da terzi a cui è stata richiesta copia del contratto di locazione, allegato alla presente. Per quel che concerne l'immobile ubicato nel comune di Riace, come già specificato l'immobile risulta essere in corso di costruzione.

Quesito E

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

Sul bene pignorato non gravano vincoli di natura condominiale, né di natura storico artistica. Gravano sul bene, invece, le seguenti limitazioni, derivanti da vincoli e oneri di natura urbanistica edilizia, catastale e giuridica che rimarranno a carico dell'acquirente:

- oneri per difformità e abusi
- oneri per rilascio del certificato di agibilità
- oneri di aggiornamento catastale.

Quesito F

indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale

- *Immobilie sito in comune di Stignano e censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 18 Particella 76 sub 14 cat. A/3 classe 3 consistenza 4 vani superficie totale mq 67, rendita euro 171,46.*
- *Immobilie sito in comune di Stignano e censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 18 Particella 76 sub 19 cat. A/3 classe 3 consistenza 4 vani superficie totale mq 69, rendita euro 171,46.*
- *Immobilie sito in comune di Riace e censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 15 Particella 69 sub 3 F/3 in corso di costruzione*
- *Immobilie sito in comune di Riace e censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 15 Particella 69 sub 4 F/3 in corso di costruzione*
- *Immobilie sito in comune di Riace e censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 15 Particella 69 sub 5 F/3 in corso di costruzione*

Mentre per gli immobili che seguono:

- *Immobilie sito in comune di Marina di Gioiosa Ionica e censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 7 Particella 822 sub 3 cat. A/8 classe U consistenza 14, 50 vani superficie mq 349, rendita euro 1.460,28.*
 - *Immobilie sito in comune di Marina di Gioiosa Ionica e censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 7 Particella 822 sub 4 cat. F/3 in corso di costruzione .*
 - *Immobilie sito in comune di Marina di Gioiosa Ionica e censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 7 Particella 822 sub 5 cat. C/2 classe 1 consistenza superficie mq 38, rendita euro 66,73.*
 - *Immobilie sito in comune di Marina di Gioiosa Ionica e censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 7 Particella 822 sub 6 cat. C/6 classe 1 consistenza superficie mq 44, rendita euro 88,62.*
- *il diritto sul bene del debitore è la nuda proprietà.*

Quesito - J

in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

In caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione(ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tal fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);

1. *Immobile sito in Marina di Gioiosa Ionica NCEU foglio 7 Particella 822 sub.3,4,5,6*

Per l'immobile sito *in Marina di Gioiosa Ionica NCEU foglio 7 Particella 822 sub.3,4,5,6 non risultando alcuna documentazione in merito al rilascio di autorizzazioni per l'edificazione del manufatto*, si è proceduto con la valutazione della possibilità di una sanatoria.

Avendo escluso, per quanto è stato possibile accertare all'attualità, la possibilità di una sanatoria, si è proceduto con la determinazione del 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).

2. *Immobili sito in Stignano NCEU foglio 18 Particella 76 sub.14,19*

Dall'analisi della documentazione progettuale allegata al titolo abilitativo citato, l'immobile, risulta realizzato a partire dal 1986, su un lotto di terreno che attualmente ricade dal punto di vista urbanistico nella zona TR.1 del Vigente Piano Regolatore Generale del comune di Stignano zona di espansione turistico - residenziale.

Dai raffronti effettuati con gli elaborati grafici di rilievo rappresentati da questo CTU, è emerso che l'immobile, oggetto di pignoramento, presenta delle lievi difformità nelle opere realizzate rispetto ai progetti approvati.

Tali difformità consistono :

- Realizzazione piccolo vano ripostiglio nel disimpegno interno all'unità abitativa identificata al sub 14.(sovrapposizione stato legittimo e stato di fatto)

Per le difformità riscontrate si rileva che essendo di lieve entità queste possono rientrare nel rispetto delle tolleranze costruttive essendo l'aumento della superficie residenziale dell'appartamento inferiore al 2% del totale (mq 0,52< mq1,23 allegato elaborato grafico esplicativo). Ciò è previsto all'articolo 34 bis, comma 1, del Testo unico sull'edilizia: "*Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo*".

3. *Immobili sito in Riace NCEU foglio 15 Particella 69 sub. 3,4,5*

Dall'analisi della documentazione progettuale allegata ai titoli abilitativi citati, l'immobile, risulta realizzato a partire dal 1982, con rilascio regolare Concessione Edilizia del 22.04.1982, pratica edilizia n° 11, giusto Nulla Osta del Genio Civile del 25 maggio 1982 con prot. N° 8268.

Per l'abuso commesso sul fabbricato in costruzione in difformità della C.E n° 11 del 22.04.1982, il 12.03.1986 è stata presentata una pratica edilizia per il Condono Edilizio prot. 720

(legge 28.02.1985 n° 47, L.R. n° 25/85 e L. 23.12.1994 n°724) dal [REDACTED], precedente proprietario. Il 2 giugno 1997 fu rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n° 21/97 prot. 2321 previo il versamento dei contributi di cui all'art. 3 della legge 10/1977.

Dal raffronto tra lo stato di fatto e le planimetrie presentate in allegato alla suddetta pratica di condono, sono emerse delle ulteriori difformità, sia per quanto concerne la diversa collocazione di una finestra su un prospetto che nella disposizione dei divisori interni alle singole unità immobiliari.

Pertanto per sanare tali difformità è possibile presentare un'istanza a sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, in quanto trattasi di opere sanabili attraverso la presentazione di una SCIA Segnalazione Certificata di Inizio Lavori a Sanatoria.

Ciò comporta il pagamento dei seguenti oneri al comune di Riace.

Per la regolarizzazione edilizia – urbanistica si stima un costo di :

- € 100,00 (diritti di segreteria per sanatoria)
- € 516,00 (a titolo di oblazione)

A tali costi si sommano le spese tecniche per la redazione di pratica edilizia in sanatoria:

- € 3.000,00 spese tecniche per redazione pratica SCIA in Sanatoria

Pertanto nella determinazione del valore dell'immobile si terrà conto di tali oneri che rimarranno a carico dell'acquirente. Per quel che concerne la richiesta di agibilità dell'immobile e il conseguente accatastamento delle varie unità immobiliari, anche queste saranno a carico dell'acquirente considerando che queste saranno computabili solo a completamento delle opere edili, dato che trattasi di un immobile in corso di costruzione.

Quesito K

Evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;

Dalle indagini effettuate non è emersa la presenza di attestati di prestazione energetica degli immobili in oggetto.(APE)

Tuttavia l'attestato di prestazione energetica è CONDIZIONE imprescindibile per il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità. La normativa vigente in materia inoltre, ha confermato l'obbligo di allegare l'attestato di prestazione energetica agli atti di compravendita o trasferimento di immobili, pena la nullità degli stessi. Tale Attestato di certificazione, dovrà e potrà essere rilasciato solo ed esclusivamente da tecnici abilitati allo svolgimento della professione di Architetto o di Ingegnere, o Termotecnico, come previsto dalla normativa vigente in materia.

Quesito L

Determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili in corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione – sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);

CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

La metodologia estimativa rappresenta l'insieme delle tecniche e degli strumenti attraverso cui si formula il giudizio di stima.

In generale, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene sono due:

1. **metodologia diretta:** è basata sulla comparazione, ed è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Per poter adottare questo procedimento, è quindi condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;
- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
- che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione o comunque siano in qualche modo valutabili e quantificabili le differenze.

2. **metodologie indirette:** sono attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, individuando uno degli altri valori (di seguito indicati) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

Esistono differenti metodologie e tipologie di valori:

- **Capitalizzazione del reddito:** la stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorché è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile. Quindi è indispensabile:
 - ❖ determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
 - ❖ scegliere il saggio di capitalizzazione;
 - ❖ capitalizzare il canone annuo netto;
 - ❖ effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Circa il canone annuo netto da capitalizzare (reddito netto), si rileva che lo stesso può essere determinato, però, solamente per via sintetica, detraendo dal canone annuo lordo (reddito lordo) le spese di spettanza della proprietà (quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di sfitto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrime e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).

È condizione essenziale, quindi, che nella zona il mercato degli affitti relativi ad immobili analoghi a quello da stimare sia abbastanza attivo, al fine di poter accertare per via comparativa, assumendo come parametro tecnico la superficie od il volume, il giusto canone dell'immobile da stimare, sia esso affittato o meno al momento della stima. È possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, a patto che il suo presunto canone possa essere determinato per comparazione.

- **Valore di trasformazione,** aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; il valore ricercato sarà quindi definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.

Si adotta questo criterio quando il fabbricato è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato.

Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del fabbricato trasformato ed il costo della trasformazione.

- **Valore di surrogazione,** aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese

sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare o sostituire quello da valutare ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento estimativo detto "a costo deprezzato" di un fabbricato e cioè il valore di costo di riproduzione diminuito del costo necessario per rendere tale immobile, spesso vetusto ed obsoleto, analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.

- **Valore complementare**, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

Questo criterio è perseguibile nel caso della valutazione di una parte di immobile urbano o di un immobile urbano appartenente ad un complesso di beni, con i quali, però, sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di complementarietà.

Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.

- **Costo di produzione**: la determinazione del costo di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione.

Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili urbani che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione.

L'utilizzo dell'una o dell'altra tipologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

Nel caso specifico la presenza di tre tipologie di immobili, ubicati in contesti edilizi diversificati induce l'utilizzo dei seguenti criteri di stima:

1. metodo della **comparazione diretta** per le unità abitative ubicate nel comune di Stignano;
2. metodo del **costo di produzione** per l'immobile ubicato nel comune di Riace;
3. metodo del **valore d'uso** per l'immobile ubicato nel comune di Marina di Gioiosa Ionica.

1.METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA : COMPARAZIONE DIRETTA

- **Immobile sito in comune di Stignano NCEU foglio 18 Particella 76**

A seguito delle considerazioni sviluppate nel paragrafo precedente, per la determinazione del valore dell'immobile in oggetto si procederà all'utilizzo del procedimento diretto comparativo che si basa sulle caratteristiche proprie del fabbricato e le quotazioni ricorrenti nella zona.

Tale procedimento ha comportato la comparazione diretta del bene, oggetto di stima, con altri beni ad esso simili, compravenduti nel recente passato nella stessa piazza ed in regime di libero mercato.

Le informazioni e i dati raccolti per l'elaborazione della stima sono stati ottenuti in seguito ad alcune indagini effettuate presso le agenzie immobiliari operanti nel territorio, convalidati successivamente dal riscontro di valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili.

FONTI DI INFORMAZIONE

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni simili, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali.

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione.

Tutti i dati sono stati successivamente confrontati e sottoposti a calcolo per ottenere un valore medio.

Per "valore di mercato si intende il prezzo al quale un bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione con un contratto privato tra un venditore ed un compratore, presupponendo che la vendita avvenga in condizioni normali, tali che entrambe le parti agiscano in condizioni di uguaglianza, liberamente, prudentemente ed in modo informato".

Fatta questa premessa, è possibile affermare che non esiste un prezzo o meglio un **valore monetario oggettivo ed unico** da attribuire ad un immobile, ma è ragionevolmente più corretto ricercare il valore più probabile di un determinato bene.

Inoltre bisogna tenere presente che il valore commerciale di un immobile, varia da luogo a luogo ed anche nello stesso luogo possono sussistere delle condizioni o fattori caratteristici dell'oggetto, che determinano una differenziazione nella valutazione.

Detti fattori, rientrano nella sfera delle **caratteristiche intrinseche** quali:

- la conformità alle normative vigenti,
- le condizioni climatiche della zona,
- l'aspetto estetico della costruzione,
- la presenza di corti o giardini annessi;

e in quella delle caratteristiche estrinseche quali:

- la salubrità dei luoghi,
- l'ubicazione rispetto a strade, piazze o altre vie di comunicazione
- la presenza di servizi pubblici, di acqua, luce, gas, telefono.

Infine, sul valore finale dell'immobile pesa anche lo stato di conservazione del manufatto.

Determinazione del valore medio di mercato

Una volta analizzate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, si procede nell'individuazione del più probabile valore di mercato al metro quadrato di superficie.

Per la tipologia dei beni qui indagati, si è ritenuto necessario in aggiunta dover ricorrere all'uso del procedimento *a punti di merito o a valori tipici*.

Valore calcolato con l'ausilio dei coefficienti di merito

I coefficienti di merito attribuibili ad un bene economico distinti per caratteristiche proprie e oggettive sono le seguenti:

Coefficienti di valutazione considerati:

- *Caratteristiche posizionali medie – 0,95 (zona periferica);*
- *Caratteristiche ambientali intrinseche – 0,95 (medie);*
- *Caratteristiche tecniche e funzionali – 0,95 (medie);*
- *Caratteristiche tipologiche – 1,25 (fabbricato di tipo civile);*
- *Stato di conservazione e manutenzione – 1,00 (normale);*
- *Vetustà fisica – 0,90 (fabbricato da 20 a 40 anni);*
- *Caratteristiche ambientali estrinseche – 1,00 (normali).*

Il metodo di stima adottato che segue la metodologia per coefficienti di merito, si basa sulla determinazione del "*costo a metro quadro di superficie commerciale*", intendendo per superficie commerciale, la superficie lorda dell'unità immobiliare comprensiva dei muri perimetrali ed interni; considerando per intero la superficie utile e riducendo con appositi indici le superfici accessorie.

Alla luce di quanto esposto la consistenza dell'unità immobiliare è così riassumibile.

- *Immobile sito in comune di Stignano NCEU foglio 18 Particella 76 sub 14*

Unità immobiliare piano rialzato sub. 14:

Superficie Commerciale (NORMA UNI 10750)

Superficie commerciale piano rialzato mq. 61,64 x 1,00= mq 61,64

Superficie accessoria (balconi) mq 12,75 x 0,25 = mq 3,19

Superficie commerciale totale = mq 64,83

- *Immobile sito in comune di Stignano NCEU foglio 18 Particella 76 sub 19*

Unità immobiliare piano rialzato sub. 19:

Superficie Commerciale (NORMA UNI 10750)

Superficie commerciale piano secondo mq. 67,54 x 1,00= mq 67,54

Superficie accessoria (balconi) mq 12,75 x 0,25 = mq 3,19

Superficie commerciale totale = mq 70,73

Tenendo conto delle considerazioni fatte precedentemente, il valore unitario scaturito dalle analisi di mercato dirette risulta compreso tra **750 e 850 €/mq**, mentre dalle fonti indirette, (quotazioni ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate), il valore risulta compreso, per i fabbricati residenziali nella zona di ubicazione dell'immobile, tra **340 e 465 €/mq**; pertanto *operando un calcolo per ottenere un valore medio più attendibile si è giunti ad un valore compreso tra: 800 e 402,5 €/mq dal quale scaturisce il valore medio unitario di € 601,25 al metroquadro.*

Il valore dell'immobile prendendo in considerazione il valore medio con l'ausilio dei coefficienti di merito è pari a:

€ 601,25 x (0,95 x 0,95 x 0,95 x 1,25 x 1,00 x 0,90 x 1,00) = € 579,93 mq

Valore Unità immobiliare piano rialzato sub. 14: **mq 64,83 x € 579,93 = € 37.597,00**

Valore Unità immobiliare piano secondo sub. 19: **mq 70,73 x € 579,93 = € 41.018,45**

Unità immobiliare piano rialzato sub. 14

Valore della superficie commerciale totale = € 37.597,00

Per arrotondamento

€ 37.600,00

Unità immobiliare piano secondo sub. 19

Valore della superficie commerciale totale = € 41.018,45

Per arrotondamento

€ 41.000,00

2.METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA : COSTO DI PRODUZIONE O RICOSTRUZIONE

- Immobile sito in comune di Riace NCEU foglio15 Particella 69 sub. 3,4,5

Il metodo del costo di ricostruzione - cost approach

Il Cost Approach è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. In sostanza si tratta di ricercare il valore di riproduzione deprezzato di un bene surrogato. Si definisce costo di riproduzione deprezzato il costo che sarebbe necessario erogare all'attualità per produrre un immobile di analoga utilità, ovvero, *il costo che si dovrebbe sopportare attualmente per realizzare un fabbricato analogo come ubicazione e spazio interno utile*, ma con le tecniche costruttive e le soluzioni tecnologiche e compositive contemporanee e con riferimento ai prezzi attuali. Utilizzando tale criterio, tra i costi dovranno essere indicati sia il profitto del promotore, sia il prezzo del fattore di produzione dell'area nella sua attualità, ipotizzando l'area edificata come area edificabile.

Naturalmente il costo, limitatamente alla quota inerente alla costruzione andrà deprezzato, ovvero ridotto in misura sufficiente e proporzionata affinché l'ipotetico immobile ricostruito al nuovo sia reso omogeneo a quello in stima, che è invece caratterizzato da un certo grado di vetustà.

A tal fine vengono considerati:

- il costo di costruzione del fabbricato. La stima del costo del fabbricato va calcolata considerando tutti i costi che dovrebbero essere sostenuti nella fase di costruzione: spese strettamente edili e oneri accessori quali spese di progettazione, di gestione, oneri finanziari e tributari. In genere, la stima del costo di ricostruzione a nuovo va ricercata nei prezzi di mercato degli appalti, quindi reperendo dei dati tra le imprese edili riguardo ad opere o interventi simili, oppure analitico, attraverso la redazione di elaborati di tipo economico – contabile che dovrà contemplare tutte le lavorazioni e i materiali necessari alla realizzazione dell'opera, secondo i prezzi vigenti sul territorio dell'ubicazione del bene.

- il valore dell'area su cui sorge l'edificio. Per area su cui insiste l'edificio, si intende il suolo edificabile (con le necessarie autorizzazioni atte alla costruzione), libero da ogni fabbricato.

Per quanto concerne la stima del valore del terreno, questa può essere eseguita sia con criterio comparativo di mercato, qualora esistono beni simili e dati relativi a compravendite di beni simili nella stessa area di ubicazione, oppure individuando il "rapporto di complementarità" tra il valore del fabbricato ed il valore del suolo.

- il deprezzamento. La stima del deprezzamento maturato riguarda il deperimento fisico e funzionale, e l'obsolescenza economica della costruzione.

In sintesi il metodo del Cost Approach si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento.

Questo principio stabilisce che una persona prudente non pagherebbe per un bene o servizio più del costo che sosterebbe per l'acquisto di un bene o servizio sostitutivo e ugualmente

soddisfacente, (principio economico della surrogazione) in assenza di difficoltà impreviste, di maggiori rischi e di svantaggi.

Il costo minore dell'alternativa migliore, sia essa l'originale o una sostituta, tende a stabilire il valore di mercato.

Alla luce delle considerazioni sopra effettuate secondo il metodo del Cost Approach per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto si dovrà procedere con l'applicazione della seguente formula:

$$V_m = V_s + [K_p \times (1 - D)]$$

Dove

V_m = valore di mercato del bene oggetto di stima

V_s = valore di mercato dell'area di sedime

K_p = costo di produzione a nuovo

D = deprezzamento

In questi casi un possibile acquirente si troverà ad optare tra l'acquisto di un immobile esistente e la costruzione di un edificio con le stesse caratteristiche su un terreno simile, tenendo conto del grado di deprezzamento del bene esistente.

Il costo di produzione a nuovo e relativi oneri (K_p)

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato, dei mezzi produttivi e a un dato ciclo realizzativo.

Nel caso specifico si è proceduto nella valutazione dei costi necessari alla ricostruzione di un possibile duplicato dell'opera da stimare a prezzi correnti nell'anno 2024, procedendo ad una stima analitica di tutti i costi necessari alla realizzazione dell'opera e degli impianti in essi contenuti, sia in termini di lavorazioni necessarie che di materiali utilizzati (rif. Prezziario della Regione Calabria 2024)

Al fine di operare una analisi dei costi di costruzione più attenta, si è operata una scomposizione tecnologica dell'edificio individuando i seguenti elementi secondo le norme UNI 8290:

- **Struttura portante**

1. Strutture di Fondazione
2. Strutture di contenimento
3. Strutture di elevazione verticali
4. Strutture orizzontali solai scale

- **Partizioni esterne**

1. Pareti perimetrali e relative rifiniture
2. Infissi esterni

- **Partizioni interne**

1. Pareti interne

- **Impianti**

1. Idrico fognario

2. Elettrico

Pertanto il costo di ricostruzione a nuovo degli edifici in questione dovrà comprendere:

1. Costi tecnici di costruzione diretti

• Costo di costruzione opere edilizie fabbricato. Tali costi, opportunamente omogeneizzati per adattarli al caso specifico, sono comprensivi di spese generali e utile di impresa. Il costo tecnico di costruzione scaturisce dalla somma di tutti i fattori produttivi per realizzare l'opera finita.

2. Costi tecnici di costruzione indiretti

• Oneri di urbanizzazione, diritti di segreteria e contributo sul costo di costruzione. Questi comprendono gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il contributo di smaltimento rifiuti e contributo commisurato al costo di costruzione, oltre ai diritti di segreteria calcolati secondo le disposizioni dell'ufficio tecnico competente del comune di Riace e riferiti all'anno 2024. Gli oneri e i diritti di segreteria risulteranno calcolati in proporzione ai volumi costruiti.

• Oneri professionali. Calcolati in misura del 10% circa del costo di costruzione. Gli oneri professionali comprendono i compensi dovuti ai professionisti e consulenti coinvolti nell'attività edilizia, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica, onorari legati alla sicurezza e alla direzione lavori.

Quanto descritto viene sintetizzato nella tabella che segue:

Deprezzamento formula UEEC			
FABBRICATO IN RIACE C.DA CAPORALINA NCEU F.15 PART. 69 SUB 3,4,5			
Costo di costruzione	FABBRICATO		totale costi
	Struttura portante		€ 109 674,40
	Partizioni interne e intonaci		€ 40 771,28
	Partizioni esterne e finitura esterna		€ 80 643,60
	Impianti predisposizione tubazione		€ 12 000,00
	Infissi esterni		€ 31 661,54
	TOTALE		€ 274 750,82
COSTO DI COSTRUZIONE. Ktc			€ 274 750,82
Oneri professionali	Progetto	2,50%	€ 6 868,77
	Strutture	1,50%	€ 4 121,26
	Impianti	1,50%	€ 4 121,26
	Sicurezza	0,70%	€ 1 923,26
	Direzione Lavori	3,20%	€ 8 792,03
	Accatastamento		
	Conform. + abitabil.		
	TOTALE		€ 25 826,58
ONERI PROFESSIONALI. Op			€ 25 826,58
Oneri Concessori	Diritti di segreteria	--	€ 150,00
	Urbanizzazione	--	€ 2 000,00
	Costo costruzione (DM 10/05/77)		€ 4 000,00
	ONERI COMUNALI. Oc		€ 6 150,00
Costo di produzione a nuovo. Kp			€ 306 727,40

Dalla quale si deduce un costo di produzione a nuovo (Kp) dell'immobile è pari a:

euro 306.727,40

A questi costi, generalmente andrebbero aggiunti anche:

1) costi di allacciamento ai pubblici servizi;

2) spese di commercializzazione, ossia i costi di promozione commerciale conteggiati in percentuale rispetto al valore immobiliare;

3) oneri finanziari, calcolati sull'esposizione finanziaria del promotore, riguardo al rischio connesso all'operazione immobiliare in sé, ipotizzando nella fattispecie, una combinazione di capitale proprio e di capitale preso a prestito da istituti di credito.

Pertanto, si ritiene, per il caso specifico che tali costi possono essere trascurabili in considerazione del contesto economico e sociale di riferimento.

Seguirà, altresì, una trattazione specifica, circa l'utile del promotore, inteso come onere per il committente che affida a terzi l'organizzazione di fattori produttivi, necessari a realizzare l'opera e che concorre come spesa alla determinazione del costo di costruzione a nuovo del fabbricato.

Valore dell'area di sedime (Vs)

Nel procedimento a costo di ricostruzione/riproduzione deprezzato, nel caso in esame, non essendo disponibili, per l'area di riferimento dati di mercato sufficienti per determinare il più probabile valore di mercato attraverso la comparazione, per la determinazione del valore dell'area di sedime si ritiene congruo applicare in via prudenziale una percentuale pari al 5 % del valore del fabbricato in virtù del "rapporto di complementarietà" che inevitabilmente esiste tra il valore del fabbricato ed il valore del suolo su cui è edificato considerato che indicativamente, il rapporto complementare relativo all'area edificata di immobili a destinazione residenziale e terziaria generalmente può assumere valori compresi fra il 10 ed il 15% per le aree delle zone periferiche.

In tal caso occorre dapprima calcolare il valore di riproduzione a nuovo dell'edificio, deducendo il valore del suolo attraverso l'applicazione del suddetto rapporto di complementarietà espresso in percentuale tra il valore del fabbricato ed il valore del suolo secondo la formula che segue:

$$V_s = V_f \times p\% (1-p\%)$$

V_s = valore dell'area di sedime

V_f = valore dell'edificio (sommatoria di tutti i costi diretti e indiretti di costruzione, comprensiva di tutti gli oneri);

$p\%$ = percentuale del rapporto di complementarietà pari al 5%

Valore di mercato area sedime	VALORE DI MERCATO AREA SEDIME		
	rapporto complementarietà	5%	
	costi totali costruzione	€ 274 750,82	
	VALORE AREA	€ 13 737,54	€ 13 737,54

È bene precisare che l'operazione di acquisto di un bene immobiliare (area di sedime) è gravata da oneri fiscali, di mediazione, notarili, legali e tecniche quali: imposta di registro, imposta ipotecaria, imposta catastale, bollo e tasse ipotecarie.

Nel caso specifico, si è ritenuto opportuno considerare tali oneri compresi nel valore di costo dell'area di sedime, che ne deriva dall'applicazione del rapporto di complementarietà pari al 5% con la consapevolezza che trattasi di area rurale.

Utile del promotore (Up)

Il promotore è quel soggetto che interviene nella trasformazione dell'area, accollandosi l'onere dell'attuazione delle opere di urbanizzazione, al fine di realizzare un complesso immobiliare per poi venderlo a terzi.

Per immobili come quelli in oggetto e per il mercato locale di cui trattasi non è ipotizzabile la figura di un promotore che si riprometta di conseguire un profitto dall'operazione immobiliare, si deve invece fare riferimento a un committente che affida a terzi l'organizzazione di fattori produttivi necessari a realizzare l'opera. Nello specifico aver considerato la presenza del committente, porta ad azzerare il rischio relativo alla vendita, riducendo in maniera significativa il margine di profitto dell'imprenditore. Pertanto l'utile del promotore che rappresenta comunque un costo, viene definito in forma percentuale sui costi complessivi diretti e indiretti sia di costruzione che dell'area, al lordo delle imposte e dei tributi eventualmente dovuti.

In sintesi il profitto del promotore, stimato al lordo di tasse, imposte e oneri finanziari, riflette la remunerazione delle attività imprenditoriali del soggetto, e il rischio che si assume come coordinatore dell'investimento.

L'utile del promotore può dunque variare in percentuale tra il 10 e 20% in base ad una serie di condizioni date dalla dinamicità del mercato immobiliare. Si ritiene congruo nel caso specifico, in funzione dell'andamento del mercato immobiliare nel comprensorio territoriale di riferimento, applicare una percentuale pari al 10 % sul totale del costo di produzione e sul valore dell'area.

% sui costi sostenuti	UTILE DEL PROMOTORE	10%	
	costo di costruzione	€ 274 750,82	€ 27 475,08
	spese tecniche	€ 25 826,58	€ 2 582,66
	Oneri concessori	€ 6 150,00	€ 615,00
	valore area	€ 13 737,54	€ 1 373,75
	TOTALE UTILE DEL PROMOTORE		€ 32 046,49

Tali costi andranno a sommarsi ai costi di produzione a nuovo.

Il deprezzamento (D)

Nel corso della vita utile ogni bene immobiliare subisce una perdita di valore economica che rappresenta la differenza tra il valore di mercato di un immobile nuovo ed il valore economico del bene in un momento successivo della sua vita utile.

Pertanto la determinazione del valore di mercato dell'immobile nel caso di edifici vetusti, avviene sottraendo al valore di riproduzione a nuovo, una quota parte dovuta al deprezzamento, ciò in considerazione che l'immobile di fatto si trova nelle condizioni diverse da quelle ottimali proprie di un edificio nuovo. Pertanto una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo di un bene immobiliare è necessario calcolare la perdita di valore dello stesso, dovuta al deprezzamento che può dipendere da tre cause principali:

- Obsolescenza fisica
- Obsolescenza funzionale
- Obsolescenza economica

Chiaramente la diminuzione del valore dovuta al deprezzamento con esclusione di quella economica, va calcolata solo per i fabbricati e non per l'area.

Obsolescenza fisica

Il deterioramento fisico rappresenta la perdita di valore del bene immobiliare a causa del deperimento dei suoi componenti edilizi (struttura, rifiniture, impianti) dovuta all'uso e al trascorrere del tempo (vetustà). Anche la localizzazione dell'immobile può influire sul suo grado di usura materiale, per esempio a causa della esposizione alle intemperie e all'inquinamento. La metodologia adottata per determinare il deprezzamento fisico è quella cosiddetta della scomposizione, che consiste nel ricercare il deprezzamento accumulato dal bene produttivo (immobile) durante il trascorrere della sua vita economica, attraverso la somma dei deprezzamenti accumulati da ciascuna categoria o componente dell'immobile, applicando a ciascuna categoria la formula empirica proposta dall'unione degli esperti contabili (UEEC).

$$D = \frac{(A+20)^2 - 2,86}{140}$$

Per ottenere A

$$A = \frac{\text{vita trascorsa} \times 100}{\text{vita utile}}$$

Obsolescenza funzionale

L'obsolescenza funzionale è la perdita di valore di un immobile determinata dalla sua incapacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente. Tale perdita di valore può anche dipendere dalla mancanza di funzionalità di un bene rispetto a un immobile costruito alla attualità, tenendo conto degli standard edilizi e delle esigenze di mercato più evoluti, ad esempio il numero e la tipologia dei bagni, la presenza o meno di ascensore, la tipologia di riscaldamento, la qualità dell'isolamento termico e acustico e infine l'efficienza energetica. Nel caso specifico tale obsolescenza viene considerata pari a zero in quanto trattasi di immobile non completamente rifinito in assenza di specifici impianti.

Obsolescenza economica

L'obsolescenza economica deriva da cause esterne all'immobile relative alla localizzazione o alle condizioni del mercato immobiliare, si tratta di valutare se esiste una vera domanda per il tipo di immobile o se alcune caratteristiche, o addirittura la sua attuale condizione sia di impatto negativo sul valore dell'immobile. Nel caso specifico non essendo intervenute modifiche sostanziali nel microintorno, la percentuale si considera pari a zero.

Il calcolo del deprezzamento (D)

In sintesi per il calcolo del deprezzamento D è necessario tenere presente i seguenti fattori:

- la distribuzione del costo iniziale nel periodo di utilizzo del bene;
- la ricostituzione del valore iniziale di un bene al momento della sua sostituzione;
- la stima del deprezzamento annuale e totale del bene a un certo anno della sua vita economica.

Per l'immobile di cui trattasi per quel che concerne la struttura principale si è assunta un'età effettiva media utile di 50 anni.

Nello specifico si è considerato un deprezzamento (vetustà) calcolato su un rapporto tra il tempo trascorso dall'anno di realizzazione del fabbricato risalente al 1986 (richiesta di condono) fino all'anno 2024 (anno di riferimento della stima) pari a anni 38 su una vita media utile delle strutture di un immobile convenzionalmente stabilita in anni 50.

La pratica estimativa suggerisce di derivare il coefficiente di deprezzamento D dal costo di riproduzione a nuovo in considerazione della loro vetustà fisica, dalla seguente espressione formulata dall'Unione esperti contabili europei

(U.E.E.C.), esprimendo:

$$D = \frac{(A+20)^2 - 2,86}{140}$$

Per il calcolo del deprezzamento, si è assunta come entità di vita trascorsa 38 anni (1986 - 2024) su 50 anni di vita utile, si ha pertanto:

$$A = (38/50) \times 100 = 76$$

$$D = \frac{(76 + 20)^2 - 2,86}{140} = 62,97 \%$$

Dall'applicazione della formula ne scaturisce una percentuale di deprezzamento pari a 62,97%.

DEPREZZAMENTO FORMULA UEEC						
tipo	tipologia	costo	v.m.	vetustà	%	
deterioramento fisico	COSTRUZIONE	€ 274 750,82	50	38	62,97	€ 173 010,59
obsolescenza funz.						
SOMMA DEPREZZAMENTO						€ 173 010,59

CALCOLO VALORE DI MERCATO

Ottenuto il costo dell'area (Vs), il costo di costruzione a nuovo (Kc) e il deprezzamento (D), secondo la metodologia indicata, alla luce delle valutazioni effettuate è possibile giungere alla determinazione del più probabile valore degli immobili oggetto di stima secondo la formula che segue:

$$V_m = V_s + [K_c \times (1 - D)]$$

Dove

V_m = valore di mercato del bene oggetto di stima

V_s = valore di mercato dell'area di sedime

K_c = valore a nuovo (K_{tc} + Op + Oc + Up)

D = deprezzamento

Il valore a nuovo K_c è dato dalla somma del Costo di costruzione (K_{tc}), degli Oneri professionali (Op) degli Oneri concessori (Oc) e dell'Utile del promotore (Up).

Richiamata la formula sopra esposta, viene indicato il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente relazione di stima.

Calcolo valore di mercato immobile fabbricato.

Valore area sedime Vs = € 13.737,54

Valore a nuovo Kc =

$Ktc + Op + Oc + Up = €274.750,82 + €25.826,58 + €6.150,00 + €32.046,49 = €352.511,44$

Deprezzamento € 173.010,59

VALORE COSTO COSTRUZIONE DEPREZZATO

(Vm) Valore a nuovo Kc- deprezzamento= € 352.511,44 - € 173.010,59=€ 179.500,85

Segue la scheda riepilogativa:

Deprezzamento formula UEEC						
FABBRICATO IN RIACE C.DA CAPORALINA NCEU F.15 PART. 69 SUB 3,4,5						
Costo di costruzione	FABBRICATO					totale costi
	Struttura portante					€ 109 674,40
	Partizioni interne e intonaci					€ 40 771,28
	Partizioni esterne e finitura esterna					€ 80 643,60
	Impianti predisposizione tubazione					€ 12 000,00
	Infissi esterni					€ 31 661,54
	TOTALE					€ 274 750,82
COSTO DI COSTRUZIONE. Ktc						€ 274 750,82
Oneri professionali	Progetto		2,50%			€ 6 868,77
	Strutture		1,50%			€ 4 121,26
	Impianti		1,50%			€ 4 121,26
	Sicurezza		0,70%			€ 1 923,26
	Direzione Lavori		3,20%			€ 8 792,03
	Accatastamento					
	Conform. + abitabil.					
TOTALE						€ 25 826,58
ONERI PROFESSIONALI. Op						€ 25 826,58
Oneri Concessori	Dritti di segreteria	-	-			€ 150,00
	Urbanizzazione	-	-			€ 2 000,00
	Costo costruzione (DM 10/05/77)					€ 4 000,00
	ONERI COMUNALI. Oc					
Costo di produzione a nuovo. Kp						€ 306 727,40
Valore di mercato area sedime	VALORE DI MERCATO AREA SEDIME					
	rapporto complementarietà		5%			
	costi totali costruzione					€ 274 750,82
	VALORE AREA					€ 13 737,54
% sui costi sostenuti	UTILE DEL PROMOTORE		10%			
	costo di costruzione	€ 274 750,82				€ 27 475,08
	spese tecniche	€ 25 826,58				€ 2 582,66
	Oneri concessori	€ 6 150,00				€ 615,00
	valore area	€ 13 737,54				€ 1 373,75
	TOTALE UTILE DEL PROMOTORE					€ 32 046,49
VALORE A NUOVO						€ 352 511,44
DEPREZZAMENTO FORMULA UEEC						
tipo	tipologia	costo	v.m.	vetustà	%	
deterioramento fisico	COSTRUZIONE	€ 274 750,82	50	38	62,97	€ 173 010,59
obsolescenza funz.						
SOMMA DEPREZZAMENTO						€ 173 010,59
VALORE ATTUALE						
Costo di produzione a nuovo			€ 352 511,44			
deprezzamento			€ 173 010,59			
VALORE COSTO COSTRUZIONE DEPREZZATO						€ 179 500,85

Dai calcoli riportati si desume il valore complessivo del fabbricato che è pari a: **€ 179.500,85**

Detratte le spese per la SCIA in sanatoria si ha il seguente valore:

Spese per Sanatoria: **€ 3.616,00** (€ 100,00 diritti di segreteria per sanatoria +€ 516,00 a titolo di oblazione +€ 3.000 spese tecniche)

$$\text{€ } 179.500,85 - \text{€ } 3.616,00 = \text{€ } 175.884,85$$

Per arrotondamento

€ 176.000,00

Dal valore complessivo del fabbricato è possibile determinare il costo di costruzione al mq di superficie commerciale delle singole unità immobiliari presenti, attribuendo i seguenti valori di stima:

- **€ 400,00** al mq per le unità immobiliari ubicate al piano terra e al primo piano;
- **€ 314,00** al mq per le unità ubicate al piano sottotetto, considerando le caratteristiche costruttive dei locali.

• piano terra sub. 3:

Superficie Commerciale (NORMA UNI 10750)

Unità immobiliare A mq. 78,10 x 1,00= mq 78,10

Mq 78,10 x **€ 400,00** = **€ 31.240,00**

Unità A € 31.240,00

Unità immobiliare B mq. 77,40 x 1,00= mq 77,40

Mq 77,40 x **€ 400,00** = **€ 30.960,00**

Unità B € 30.960,00

• piano primo sub. 4:

Superficie Commerciale (NORMA UNI 10750)

Unità immobiliare C mq. 80,21 x 1,00= mq 80,21

Superficie accessoria (balconi) mq 14,50 x 0,25 = mq 3,62

Totale **mq 83,83**

Mq 83,83 x **€ 400,00** = **€ 33.532,00**

Unità C € 33.532,00

Unità immobiliare D	mq. 78,35 x 1,00=	mq 78,35
Superficie accessoria (balconi)	mq 15,80 x 0,25 =	mq 3,95
Totale		mq 82,30
Mq 82,30 x € 400,00= € 32.920,00		

Unità D € 32.920,00

- piano sottotetto sub. 5:

Superficie Commerciale (NORMA UNI 10750)

Unità immobiliare E	mq. 77,64 x 1,00=	mq 77,64
Superficie accessoria (balconi)	mq 19,95 x 0,25 =	mq 4,99
Totale		mq 82,63

Mq 82,30 x € 314,00 = **€ 25.842,20**

Unità E € 25.840,00

Unità immobiliare F	mq. 65,25 x 1,00=	mq 65,25
Superficie accessoria (balconi)	mq 13,46 x 0,25 =	mq 3,36
Totale		mq 68,61
Mq 68,61 x € 314,00 = € 21.543,54		

Unità F € 21.540,00

3.METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA : VALORE D'USO

- **Immobile in Marina di Gioiosa Ionica NCEU fl.7 part.IIa 822 sub. 3,4,5,6**

Per quanto concerne il manufatto di cui trattasi, non essendo stata trovata alcuna documentazione tecnica di riferimento, è presumibile ipotizzare che il fabbricato sia stato realizzato abusivamente e comunque non in conformità alla normativa urbanistica - edilizia, né all'epoca di realizzazione né all'attualità.

Pertanto il valore di tale immobile deve essere calcolato come "Valore d' Uso". Ciò comporta la determinazione del 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).

STIMA DEL VALORE D'USO

Nel caso specifico trattasi di un fabbricato, censito catastalmente in A8 *abitazione in Villa*, con un valore intrinseco che si aggira intorno ai 1300 - 1500 euro al metro quadro, considerato il livello di rifinitura e la qualità dei materiali impiegati per la costruzione, realizzato su un lotto di terreno di circa 600 mq (superficie corte esclusiva + area di sedime fabbricato, particella 822 subalterno 3 oggetto di pignoramento), insistente su una area agricola dove questa tipologia costruttiva non risulta contemplata dalle norme tecniche sia in termini di cubatura realizzata che per destinazione d'uso.

Lo stesso dicasi per le altre unità immobiliari identificate ai subalterni 4,5,6, censite in corso di costruzione(sub 4) e deposito (sub 5) e garage (sub 6) per quanto concerne i livelli di cubatura consentiti per il lotto di ubicazione.

Pertanto ai fini della determinazione del valore d'uso economico del fabbricato si è utilizzato un valore fornito dalla banca dati OMI non riferito all'area di ubicazione specifica dell'immobile, in quanto non risulta la tipologia costruttiva Villa, ma quello di una area dello stesso comune, sempre periferica, dove questa tipologia costruttiva è ammessa attribuendo un valore unitario massimo pari a euro 2,20 al mq di superficie lorda/mese sia per le superfici residenziali che per i box/garage.

Si precisa data la specificità del caso, al fine di avere un quadro utile per le finalità peritali, che per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, si sono utilizzati esclusivamente valori Omi per ottenere dei risultati per quanto possibili ufficiali e incontrovertibili. Quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni qualora emergessero altre condizioni e informazioni/dati diversi rispetto a quanto rilevato al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: MARINA D'GIOIOSA IONICA

Area/zone: Extraburana/FRAZIONI CAMOCELLI, LEGGIO, LUNCHI E RIMANENTE TERRITORIO IN ZONA RURALE

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 di tipo economico	NORMALE	345	440	L	1,1	1,5	L

Tabella valori OMI area di ubicazione dell'immobile

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: MARINA D'GIOIOSA IONICA

Area/zone: Portofino/LOC. GALLARDO, LOC. TORRE SECONDA, LOC. PORTOFINO, LOC. L'ESCHINO, MARINA

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Turistica

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	420	600	L	1,4	2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	390	540	L	1,2	1,8	L
Box	NORMALE	300	450	L	1,5	2,2	L
Ville e Villini	NORMALE	450	660	L	1,5	2,2	L

Tabella valori OMI area periferica con tipologia costruttiva simile all'immobile di cui trattasi

Partendo dal presupposto che il valore di un immobile abusivo non sanabile è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, dalla consistenza oggettiva si determina il valore economico d'uso del fabbricato sino ad una ipotetica 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).

CONSISTENZA FABBRICATO

Unità immobiliare residenziale sub. 3:

Superficie lorda piano terra	mq 182,00
Superficie accessoria (balconi) mq 33,85+14,90 =	mq 48,75
Superficie lorda piano primo	mq 137,00
Superficie accessoria (balconi)	mq 43,60
Superficie lorda totale	mq 411,35

Mq 411,35 x 2,20 x 12(mesi) x 5 (anni) =€ 54.298,20

Unità immobiliare residenziale sub. 4:

Superficie lorda piano seminterrato	mq 133,50
-------------------------------------	-----------

Mq 133,50 x 2,20 x 12(mesi) x 5 (anni) =€ 17.622,00

Unità immobiliare non residenziale sub. 5:

Superficie lorda garage piano seminterrato	mq 60,20
--	----------

Unità immobiliare non residenziale sub. 6:

Superficie lorda garage piano seminterrato	mq 50,55
--	----------

Mq 110,75 x 2,20 x 12(mesi) x 5 (anni) =€ 14.619,00

Per un valore economico totale d'uso per cinque anni pari a € 86.539,20

Per quanto concerne il valore del terreno agricolo il costo risulta essere € 25.000/Ha al 30/01/2023 annualità 2021 Regione Agraria n. 7 (si allega relativa scheda dell'Agenzia delle Entrate)



Ufficio provinciale di REGGIO CALABRIA
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 30/01/2023
Ora: 11.43.25

Annualità 2021

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. del

Pubblicazione sul BUR
n. del

CULTURE	REGIONE AGRARIA N° 7 COLLINA LITORANEA Comuni di: BIVONZI, CAMINI, CAULONIA, GIOIOSA IONICA, MARINA D GIOIOSA IONICA, MONASTERACE, PAZZANO, PLACANICA, RIACE, ROCCELLA IONICA, STIGLIANO, STILO				REGIONE AGRARIA N° 8 COLLINA LITORANEA Comuni di: BAGNARA CALABRA, CALANNA, CAMPO CALABRITTO, FUMARA, LAGANADI, MELICUCCA, PALMI, REGGIO DI CALABRIA, SAN ROBERTO, S. ALESSIO IN ASPROMONTE, S. VITO, VILLA SAN GIOVANNI			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 1% (Ha)	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 1% (Ha)	Cultura più redditizia	Informazioni
AGRIUMETO	50000				62000			
BERGAMOTTIETO	54000				78000			
BOSCO CEDUO	8000				8000			
BOSCO D'ALTO FUSTO	10900				10900			
BOSCO MISTO	5550				5550			
CASTAGNETO DA FRUTTO	10000				10000			
FICODINDIETO	6850				6900			
FRUTTETO SPECIALIZZATO (KIWIETO, ANONETO)					52300			
INCOLTO STERILE	1000				1000			
ORTO	28900				33900			
PASCOLO	2750				2700			
PASCOLO ARBORATO	4150				3900			
QUERCETO	5200				5200			
SEMINATIVO	7200				9900			
SEMINATIVO ARBORATO	10300				11950			
ULIVETO	25000				32000			
VIGNETO	30000				30000			
VIGNETO A SPALLIERA O TENDONE	40850				40850			

Mq 600 x 2,50= € 1.500,00 (valore area sedime e corte esclusiva)

Sub 3=€ 54.298,20

Sub 4=€ 17.622,00

Sub 5,6 =€ 14.619,00

Valore suolo € 1.500,00

Per un valore economico d'uso per cinque anni dell'immobile di :

Totale € 88.039,20

Per quanto concerne gli oneri per la demolizione, facendo riferimento al prezzario della Regione Calabria dell'anno 2024 si stimano i seguenti costi:

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		per ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
RIPORTO								
LAVORI A MISURA								
1 / 1 CAL24_01.A 03.001.003	Demolizione totale o parziale di fabbricati, sia per il volume interrato che per quello fuori terra, per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ... icati con strutture verticali in cemento armato e misto cemento armato e muratura. Valutato a metro cubo vuoto per pieno							
	subalterno 3 pt	182,00			3,000	546,00		
	subalterno 3 1° p	137,00			3,000	411,00		
	subalterno 4 p. seminterrato	133,50			3,300	440,55		
	subalterno 5 garage	60,20			3,300	198,66		
	subalterno 6 garage	50,55			3,300	166,82		
	SOMMANO m³					1.763,03	17,71	31.223,26
2 / 2 CAL24_PRR EC P17.009 001	Altri rifiuti dell'attività di costruzione e demolizione rifiuti misti dell'attività di costruzione e demolizione, diversi da quelli di cui alle voci codici CEER/EER 17 09 01, 17 09 02 e 17 09 03 (riferimento cod. CEER/EER 17 09 04)	1763,03			1,800	3.173,45		
	SOMMANO Tn					3.173,45	35,02	111.134,22

Per un totale di euro 142.357,48

Dai calcoli riportati è evidente che gli oneri concernenti gli interventi di demolizione e smaltimento dei materiali di risulta superano il valore economico d'uso dell'immobile per l'arco temporale preso a riferimento pari a cinque anni ipotizzabile come necessario al fine di una eventuale demolizione.

€142.000,00 > € 88.000,00

Per quel che concerne “...il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo il relativo frazionamento con tutti i dati catastali ed i prezzi per ciascun lotto” si può **affermare che**, dalla valutazione delle caratteristiche tecniche, topografiche, strutturali, funzionali ed ambientali degli immobili di interesse, supportata dai calcoli sopra riportati risulta conveniente procedere alla vendita degli immobili così come riportati nella suddivisione in lotti che segue nella tabella riassuntiva.

Pertanto la proprietà potrà essere alienata secondo il seguente quadro:

QUADRO RIASSUNTIVO DATI LOTTO

Tipologia descrizione	Superficie	Valore in Euro
Lotto 1		
<p style="text-align: center;">COMUNE DI STIGNANO - C.da Favaco</p> <p>Immobile censito al NCEU Foglio 18 particella 76 subalterno 14. Cat. A3 consistenza 4 vani, classe 3. Rendita catastale € 171,46.</p> <p>Abitazione di tipo economico ubicata al piano rialzato di un edificio plurifamiliare con ingresso principale su vano scala comune ad altre unità immobiliari.</p>	Mq 64,83	<p>Totale € 37.600,00</p> <p>QUOTA DI PROPRIETA'</p> <p>████████████████████</p>
Lotto 2		
<p style="text-align: center;">COMUNE DI STIGNANO - C.da Favaco</p> <p>Immobile censito al NCEU Foglio 18 particella 76 subalterno 19. Cat. A3 consistenza 4 vani, classe 3. Rendita catastale € 171,46.</p> <p>Abitazione di tipo economico ubicata al piano secondo di un edificio plurifamiliare con ingresso principale su vano scala comune ad altre unità immobiliari.</p>	Mq 70,73	<p>Totale € 41.000,00</p> <p>QUOTA DI PROPRIETA'</p> <p>████████████████████</p>
Lotto 3		
<p style="text-align: center;">COMUNE DI RIACE - C.da Caporalina</p> <p>Immobile censito al NCEU Foglio 15 particella 69 subalterno 3. Cat. F/3.</p> <p>A) Unità immobiliare in corso di costruzione ubicata al piano terra di un edificio plurifamiliare con ingresso principale su vano scala comune ad altre unità immobiliari.</p> <p>B) Unità immobiliare in corso di costruzione ubicata al piano terra di un edificio plurifamiliare con ingresso principale su vano scala comune ad altre unità immobiliari.</p>	<p>Mq 78,10</p> <p>Mq 77,40</p>	<p>Totale € 62.200,00</p> <p>€ 31.240,00</p> <p>€ 30.960,00</p> <p>QUOTA DI PROPRIETA'</p> <p>████████████████████</p>
Lotto 4		
<p style="text-align: center;">COMUNE DI RIACE - C.da Caporalina</p> <p>Immobile censito al NCEU Foglio 15 particella 69 subalterno 4. Cat. F/3.</p> <p>C) Unità immobiliare in corso di costruzione ubicata al piano primo di un edificio plurifamiliare con ingresso principale su vano scala comune ad altre unità immobiliari.</p> <p>D) Unità immobiliare in corso di costruzione ubicata al piano primo di un edificio plurifamiliare con ingresso principale su vano scala comune ad altre unità immobiliari.</p>	<p>Mq 83,83</p> <p>Mq 82,30</p>	<p>Totale € 66.452,00</p> <p>€ 33.532,00</p> <p>€ 32.920,00</p> <p>QUOTA DI PROPRIETA'</p> <p>████████████████████</p>
Lotto 5		
<p style="text-align: center;">COMUNE DI RIACE - C.da Caporalina</p> <p>Immobile censito al NCEU Foglio 15 particella 69 subalterno 5. Cat. F/3.</p> <p>E) Unità immobiliare in corso di costruzione ubicata al piano sottotetto di un edificio plurifamiliare con ingresso principale su vano scala comune ad altre unità immobiliari.</p> <p>F) Unità immobiliare in corso di costruzione ubicata al piano sottotetto di un edificio plurifamiliare con ingresso principale su vano scala comune ad altre unità immobiliari.</p>	<p>Mq 82,63</p> <p>Mq 68,61</p>	<p>Totale € 47.380,00</p> <p>€ 25.840,00</p> <p>€ 21.540,00</p> <p>QUOTA DI PROPRIETA'</p> <p>████████████████████</p>

TOTALE ricavabile dalla vendita dei lotti al netto degli oneri

€ 254.632,00

Quesito M

per i fabbricati, redigere le piante planimetriche;

Per i fabbricati in oggetto il C.T.U. ha eseguito il rilievo e redatto le piante planimetriche, in scala 1:100, da cui è possibile rilevare, le superfici e le destinazioni d'uso dei singoli vani.

Quesito N

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

Fatti gli accertamenti del caso, si precisa che, il trasferimento della titolarità dei beni d'interesse, non implica l'applicazione dell' IVA, in quanto trattasi di soggetto privato.

Quesito O

formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;

E' stato necessario formulare una prima proroga in data 27.10.2023 di 90 giorni, in quanto questo CTU non era in possesso di alcun documento utile alla indagini circa la conformità edilizia dei manufatti oggetto di pignoramento e successivamente in data 14.02.2024 un ulteriore proroga di 30 giorni in quanto aveva ricevuto solo parzialmente la documentazione richiesta.

Quesito P

Alla fine della propria relazione, indichi una descrizione completa delle unità immobiliari da porre in vendita (con dati catastali, comune, via e numero civico, diritto reale da porre in vendita, eventuale quota del diritto) distinte in lotti, con la specificazione dei singoli prezzi di stima (al netto dei costi sopra indicati);

Tipologia descrizione	Superficie	Valore in Euro
Lotto 1		
<p style="text-align: center;">COMUNE DI STIGNANO - C.da Favaco</p> <p>Immobile censito al NCEU Foglio 18 particella 76 subalterno 14. Cat. A3 consistenza 4 vani, classe 3. Rendita catastale € 171,46. Abitazione di tipo economico ubicata al piano rialzato di un edificio plurifamiliare con ingresso principale su vano scala comune ad altre unità immobiliari.</p>	Mq 64,83	<p>Totale € 37.600,00</p> <p>QUOTA DI PROPRIETA'</p> <p>████████████████████</p>
Lotto 2		
<p style="text-align: center;">COMUNE DI STIGNANO - C.da Favaco</p> <p>Immobile censito al NCEU Foglio 18 particella 76 subalterno 19. Cat. A3 consistenza 4 vani, classe 3. Rendita catastale € 171,46. Abitazione di tipo economico ubicata al piano secondo di un edificio plurifamiliare con ingresso principale su vano scala comune ad altre unità immobiliari.</p>	Mq 70,73	<p>Totale € 41.000,00</p> <p>QUOTA DI PROPRIETA'</p> <p>████████████████████</p>
Lotto 3		
<p style="text-align: center;">COMUNE DI RIACE - C.da Caporalina</p> <p>Immobile censito al NCEU Foglio 15 particella 69 subalterno 3. Cat. F/3. A) Unità immobiliare in corso di costruzione ubicata al piano terra di un edificio plurifamiliare con ingresso principale su vano scala comune ad altre unità immobiliari. B) Unità immobiliare in corso di costruzione ubicata al piano terra di un edificio plurifamiliare con ingresso principale su vano scala comune ad altre unità immobiliari.</p>	Mq 78,10	<p>Totale € 62.200,00</p> <p>€ 31.240,00</p>
	Mq 77,40	<p>€ 30.960,00</p> <p>QUOTA DI PROPRIETA'</p> <p>████████████████████</p>
Lotto 4		
<p style="text-align: center;">COMUNE DI RIACE - C.da Caporalina</p> <p>Immobile censito al NCEU Foglio 15 particella 69 subalterno 4. Cat. F/3. C) Unità immobiliare in corso di costruzione ubicata al piano primo di un edificio plurifamiliare con ingresso principale su vano scala comune ad altre unità immobiliari. D) Unità immobiliare in corso di costruzione ubicata al piano primo di un edificio plurifamiliare con ingresso principale su vano scala comune ad altre unità immobiliari.</p>	Mq 83,83	<p>Totale € 66.452,00</p> <p>€ 33.532,00</p>
	Mq 82,30	<p>€ 32.920,00</p> <p>QUOTA DI PROPRIETA'</p> <p>████████████████████</p>
Lotto 5		
<p style="text-align: center;">COMUNE DI RIACE - C.da Caporalina</p> <p>Immobile censito al NCEU Foglio 15 particella 69 subalterno 5. Cat. F/3. E) Unità immobiliare in corso di costruzione ubicata al piano sottotetto di un edificio plurifamiliare con ingresso principale su vano scala comune ad altre unità immobiliari. F) Unità immobiliare in corso di costruzione ubicata al piano sottotetto di un edificio plurifamiliare con ingresso principale su vano scala comune ad altre unità immobiliari.</p>	Mq 82,63	<p>Totale € 47.380,00</p> <p>€ 25.840,00</p>
	Mq 68,61	<p>€ 21.540,00</p> <p>QUOTA DI PROPRIETA'</p> <p>████████████████████</p>

Quesito Q

terminata la relazione,(da depositarsi entro l'udienza) ne invii copia ai creditori procedenti ed intervenuti, e al debitore anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo, a mezzo di posta elettronica certificata, ovvero quando ciò non è possibile a mezzo telefax o a mezzo di posta ordinaria.

Si allega attestazione dell'invio della copia della perizia ai creditori procedenti ed al debitore.

Quesito R

Compaia alla predetta udienza, qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub o).

Il sottoscritto CTU conferma la propria presenza all'udienza stabilita per rispondere all'osservazioni, eventualmente formulate secondo le modalità sopra indicate.

CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni svolte e delle valutazioni eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, in esito al quesito estimale in trattazione, il sottoscritto consulente ritiene coerente, attribuire agli immobili di cui trattasi il più probabile valore, di complessivi euro **254.632,00**

Si conclude che il **valore di stima** complessivo degli immobili di proprietà del signor ██████████
██████████ può essere così suddiviso :

Immobile censito al NCEU del comune di STIGNANO - C.da Favaco

Foglio 18 particella 76 subalterno 14 piano rialzato.

Valore di stima dell'immobile	€ 37.600,00
--------------------------------------	--------------------

Immobile censito al NCEU del comune di STIGNANO - C.da Favaco

Foglio 18 particella 76 subalterno 19 piano secondo.

Valore di stima dell'immobile	€ 41.000,00
--------------------------------------	--------------------

Immobile censito al NCEU del comune di RIACE - C.da Caporalina

Foglio 15 particella 69 subalterno 3 piano terra- unità A e B

Valore di stima immobile	€ 62.200,00
---------------------------------	--------------------

Valore di stima dell'immobile A	€ 31.240,00
---------------------------------	-------------

Valore di stima dell'immobile B	€ 30.960,00
---------------------------------	-------------

Immobile censito al NCEU del comune di RIACE - C.da Caporalina

Foglio 15 particella 69 subalterno 4 piano primo- unità C e D

Valore di stima immobile	€ 66.452,00
---------------------------------	--------------------

Valore di stima dell'immobile A € 33.532,00

Valore di stima dell'immobile B € 32.920,00

Immobile censito al NCEU del comune di RIACE - C.da Caporalina

Foglio 15 particella 69 subalterno 5 piano sottotetto- unità E e F

Valore di stima immobile	€ 47.380,00
---------------------------------	--------------------

Valore di stima dell'immobile A € 25.840,00

Valore di stima dell'immobile B € 21.540,00

Il sottoscritto C.T.U, con la presente relazione, che si compone di pagine n° 54 i relativi allegati e il verbale di sopralluogo, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto.

Tanto in conoscenza la sottoscritta ha accertato.

Siderno 16 maggio 2024

Il C.T.U.

Dott. Arch. Lucia Saccà

