Studio di Ingegneria Tornatora
Via F. Jerace 54 - 89024 POLISTENA (RC)
Tel.: 0966932136 - Cell.: 3388154412 - Fax.: 0966932136-44
E-mail: info@studiotornatora.it PEC alberto.tornatora@ingpec.eu
C.F.: TRNLRT68S02G791F - P.IVA: 02157850807

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO DI BENI IMMOBILI

FALLIMENTO [redacted]

PROCEDURA n° 18/2017

CURATORE: AVV. MICHELA DE GORI

GIUDICE DELEGATO: DOTT. MARIO CECCHINI

Consulente Tecnico
Ingegnere Alberto Tornatora

Data incarico
23/05/2018

RELAZIONE TECNICA DI IMMOBILI

PREMESSA

Il sottoscritto **Ing. Alberto Tornatora** con studio professionale in Polistena (RC) sulla via Francesco Jerace n°54, iscritto agli Ordine degli Ingegneri di Reggio Calabria con numero A2088, con provvedimento dell'11 maggio 2018, veniva nominato C.T.U. dall'On. Giudice delegato Dott. Piero Viola, nella procedura fallimentare n°18/2017 – **Fallimento** [redacted]
All'udienza del 23 maggio 2018 lo scrivente accettava l'incarico conferitogli dall'Ill.mo Giudice prestando il rituale giuramento al fine di rispondere compiutamente ai seguenti quesiti:

1) *Descriva il C.T.U., previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, gli immobili acquisiti al fallimento (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni;*
2) *Acquisisca la documentazione relativa i beni o, ove non possibile, provveda a ricostruire la documentazione del ventennio antecedente effettuando le dovute visure presso il servizio di pubblicità immobiliare;*
3) *Accerti la conformità tra i dati riportati nelle trascrizioni effettuale dal curatore e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;*
4) *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
5) *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi del D.P.R. m°380 del 2001 (T.U. dell'edilizia) ed indichi il presumibile costo della sanatoria;*
6) *Indichi l'esistenza sui beni acquisiti di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge;*
7) *Determini il valore di probabile liquidazione con indicazione del criterio di stima usato;*

°°*°*°*°*°*

A seguito dell'incarico ricevuto il sottoscritto, dopo aver preso visione della documentazione facente parte del fascicolo processuale, comunicava al Curatore fallimentare Avvocato Michela De Gori la volontà di procedere ad un sopralluogo preliminare per il giorno 06 giugno 2018 alle ore 10:00 presso i luoghi oggetto di perizia.
Successivamente, ai fini di una compiuta risposta ai quesiti posti dal giudice, si rendeva necessario inoltrare agli Uffici comunali preposti le giuste istanze di accesso agli atti per acquisire tutta la documentazione tecnica relativa agli immobili interessati alla presente stima ed a richiedere presso l'Agenzia dell'Entrate territorialmente competente le planimetrie dei beni interessati.
In particolare, in data 20.06.2018 venivano inviate tramite posta elettronica certificata le istanze di accesso agli atti indirizzate all'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia Tauro e del Comune di Palmi ed, in riscontro alle superiori comunicazioni, veniva acquisita la documentazione necessaria per esperire l'incarico in oggetto.
I beni facenti parte della presente relazione consistono in numero **6 immobili** siti nei Comuni di Gioia Tauro e di Palmi e di seguito denominati **Lotti**:
Lotto n°1 : Immobile sito in Gioia Tauro sulla via Francesco Cilea distinto in Catasto Fabbricati al foglio di mappa **34**, **particella 250**, *subalterni 2 e 3* (P.T.);
Lotto n°2: Immobile sito in Gioia Tauro sulla via Francesco Cilea distinto in Catasto Fabbricati al foglio di mappa **34**, **particella 250**, *subalterno 4* (Piano 1, Interno 1);

Lotto n°3: Immobile sito in Gioia Tauro sulla via Francesco Cilea distinto in Catasto Fabbricati al foglio di mappa **34, particella 250,** *subalterno 5* (Piano 2, Interno 2);
Lotto n°4: Immobile sito in Gioia Tauro sulla via Francesco Cilea distinto in Catasto Fabbricati al foglio di mappa **34, particella 250,** *subalterno* 6 (Piano 3, Interno 3);
I singoli **lotti** – meglio descritti nell'allegato peritale contraddistinto alla lettera **A** - fanno parte di un unico Fabbricato in cemento armato a 4 piani f.t., sito nel Comune di Gioia Tauro, sulla via Francesco Cilea ai numeri civici 5, 7 e 9, interamente intestato alla [redacted] proprietà 1000/1000.
Lotto n°5: Appartamento posto al piano primo di un fabbricato in c.a. di maggiore consistenza sito in Gioia Tauro sulla via Strada Statale n°18, identificato in Catasto Fabbricati al foglio di mappa n°34, particella n°212, *subalterno 3* intestato alla Ditta [redacted] ed è meglio descritto nell'allegato peritale contraddistinto alla lettera **B.**
Lotto n°6: Immobile adibito ad attività commerciale sito nel Comune di Palmi alla via Strada Statale 18 Tirrena Inferiore identificato in Catasto Fabbricati al foglio di mappa n° 3, particella n°263 sub. 1, Categoria D/8, intestato [redacted] proprietà 1000/1000 ed è meglio descritto nell'allegato peritale contraddistinto alla lettera **C.**

METODO DI ACCERTAMENTO E STIMA

La presente perizia di stima analitica è tesa ad individuare il più probabile valore di mercato degli immobili ricaduti nella massa fallimentare e a tal fine la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo stima per confronto diretto e con il metodo stima capitalizzazione del reddito.
Per ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.
Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali della norma UNI 11612/2015.
In riferimento al Fabbricato sito nel Comune di Gioia Tauro sulla via Francesco Cilea ai numeri 5, 7 e 9 – di cui i **lotti nn° 1, 2, 3 e 4** fanno parte e per il quale si rimanda all'allegato **A** – si specifica che in riscontro alla istanza di accesso agli atti meglio indicata in premessa, lo scrivente ha potuto appurare che trattasi di costruzione realizzata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente e che, l'abuso edilizio riscontrato, è sanabile.
Difatti, ad oggi sono pendenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia Tauro numero 2 domande di condono edilizio MOD. 47/85-A *(opere ad uso residenziale)* e MOD. 47/ 85-D *(opere ad uso non residenziale)* le cui oblazioni sono state parzialmente versate, *(vds allegati A1 e A2).*
Il presumibile costo della sanatoria ai fini del completamento delle pratiche di condono edilizio è attualmente stimato dal sottoscritto perito in una somma pari ad **Euro 30.000,00 (euro trentamila/00)** comprensiva di oneri di oblazione, costi di costruzione, spese tecniche, interessi legali maturati fino alla data di redazione del presente elaborato oltre diritti di segreteria, varie ed accessorie.
Ai fini di un corretto inquadramento di tale questione è doveroso riportare i valori di stima dei singoli **lotti** facenti parte del fabbricato oggetto di sanatoria specificando quanto segue:

- Il valore del **lotto n°1** ovvero dell'immobile sito in Gioia Tauro sulla via Francesco Cilea distinto in Catasto Fabbricati al foglio di mappa **34, particella 250,** *subalterni 2 e 3* (P.T.) e descritto nella scheda riportata nell'allegato A è stimato in **euro 60.577,00 (di cui € 54.877,00 valore di stima epurato ed € 5.700,00 per spese completamento pratica condono);**
- Il valore **lotto n°2** ovvero dell'immobile sito in Gioia Tauro sulla via Francesco Cilea distinto in Catasto Fabbricati al foglio di mappa **34, particella 250,** *subalterno 4* (Piano 1, Interno 1) e descritto nella scheda riportata nell'allegato A è stimato in **euro 82.998,00 (di cui € 74.898,00 valore di stima epurato ed € 8.100,00 per spese completamento pratica condono);**
- Il valore del **lotto n°3** ovvero dell'immobile sito in Gioia Tauro sulla via Francesco Cilea

distinto in Catasto Fabbricati al foglio di mappa **34**, **particella 250**, *subalterno 5* (Piano 2, Interno 2) e descritto nella scheda riportata nell'allegato A è stimato in **euro 83.646,00 (di cui € 75.546,00 valore di stima epurato ed € 8.100,00 per spese completamento pratica condono)**;

- Il valore del **lotto n°4** ovvero dell'immobile sito in Gioia Tauro sulla via Francesco Cilea distinto in Catasto Fabbricati al foglio di mappa **34**, **particella 250**, *subalterno 6* (Piano 3, Interno 3) e descritto nella scheda riportata nell'allegato A è stimato in **euro 82.788,00 (di cui € 74.688,00 valore di stima epurato ed € 8.100,00 per spese completamento pratica condono)**;

Concludendo, la valutazione estimativa finale dell'intero fabbricato costituito dai **lotti nn°1, 2, 3 e 4** risulta pari ad **€ 310.009,00** valore che va depurato dalle spese necessarie al completamento della pratica di condono edilizio e pertanto il più probabile valore di mercato dell'intero cespite sopra descritto è attualmente pari a **€ 280.000,00 (diconsi euro duecentottantamila/00).**

La corresponsione delle somme necessarie per completare la pratica di sanatoria, attualmente pendente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia Tauro, comporterebbe la regolarizzazione dell'abuso edilizio nella sua interezza e non in riferimento ai singoli **lotti** facenti parte dell'intero cespite.

Tuttavia, volendo solo idealmente attribuire una suddivisione di tali spese ed oneri per ogni **lotto** si potrebbe adottare la seguente ripartizione ottenuta in proporzione al valore percentuale di stima dei singoli **lotti rispetto al valore totale.**

Incidenza percentuale del valore del **Lotto n°1** rispetto al valore totale dell'intero fabbricato di cui è parte il lotto considerato: **€ 60.577,00** / € 310.009,00 ≈ 19%.

Moltiplicando le spese necessarie per il completamento della pratica di condono edilizio per la percentuale così ottenuta si ottiene: 30.000,00 x 0.19 = **Euro 5.700,00** ovvero la somma che idealmente dovrebbe essere decurtata dal valore di stima del **lotto n°1** a titolo di spese pro quota necessarie per l'espletamento della pratica di condono edilizio.

Incidenza percentuale del valore del **Lotto n°2** rispetto al valore totale dell'intero fabbricato di cui è parte il lotto considerato: **€ 82.998,00** / € 310.009,00 ≈ 27%.

Moltiplicando le spese necessarie per il completamento della pratica di condono edilizio per la percentuale così ottenuta si ottiene: 30.000,00 x 0.27 = **Euro 8.100,00** ovvero la somma che idealmente dovrebbe essere decurtata dal valore di stima del **lotto n°2** a titolo di spese pro quota necessarie per l'espletamento della pratica di condono edilizio.

Incidenza percentuale del valore del **Lotto n°3** rispetto al valore totale dell'intero fabbricato di cui è parte il lotto considerato: **€ 83.646,00** / € 310.009,00 ≈ 27%.

Moltiplicando le spese necessarie per il completamento della pratica di condono edilizio per la percentuale così ottenuta si ottiene: 30.000,00 x 0.27 = **Euro 8.100,00** ovvero la somma che idealmente dovrebbe essere decurtata dal valore di stima del **lotto n°3** a titolo di spese pro quota necessarie per l'espletamento della pratica di condono edilizio.

Incidenza percentuale del valore del **Lotto n°4** rispetto al valore totale dell'intero fabbricato di cui è parte il lotto considerato: **€ 82.788,00** / € 310.009,00 ≈ 27%.

Moltiplicando le spese necessarie per il completamento della pratica di condono edilizio per la percentuale così ottenuta si ottiene: 30.000,00 x 0.27 = **Euro 8.100,00** ovvero la somma che idealmente dovrebbe essere decurtata dal valore di stima del **lotto n°4** a titolo di spese pro quota necessarie per l'espletamento della pratica di condono edilizio.

In riferimento al **Lotto n°5** – per il quale si rimanda all'Allegato **B** – si precisa che trattasi di un appartamento posto al piano primo di un fabbricato in c.a. di maggiore consistenza sito in Gioia Tauro sulla via Strada Statale n°18 all'interno del quale non è stato possibile accedere.

Infatti, per come risulta dal verbale di sopralluogo del 15.11.2018 in atti allegato, le chiavi di accesso alla detta unità immobiliare non erano nella disponibilità dei soggetti falliti precludendo in tal maniera al perito l'accesso diretto all'interno dell'appartamento.

In ogni caso, si precisa che la stima del **lotto n°5** è stata effettuata tenendo conto di parametri tesi a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella

zona di interesse in base ai quali è stato possibile ricavare il più probabile valore di mercato del bene immobiliare oggetto di perizia.
Concludendo, il più probabile valore di mercato del cespite sopra descritto è attualmente pari a € **54.000,00 (diconsi euro cinquantaquattromila/00).**
Infine ed in riferimento al **Lotto n°6** – per il quale si rimanda all'Allegato **C** - l'immobile è sito in Palmi in località "Petrace o San Francesco" lungo la S.S. 18 Tirrena Inferiore e rientra nella più ampia categoria dei fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni: nella fattispecie il bene è adibito ad autosalone.
L'immobile nel suo complesso risulta ben rifinito e in buono stato di conservazione.
Concludendo, il più probabile valore di mercato del cespite sopra descritto è attualmente pari a € **329.000,00 (diconsi euro trecentoventinovemila/00).**

CONCLUSIONI

I lotti ricaduti nella massa fallimentare sono tutti risultati in proprietà [redacted], socio illimitatamente responsabile insieme [redacted]
dichiarata fallita con sentenza del Tribunale di Palmi in data 04 ottobre 2017.
Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo della curatela, lo scrivente può accertare la conformità tra i dati riportati nelle trascrizioni effettuale dal curatore e quelli risultanti dalla documentazione allegata alla perizia.
Inoltre, non sono stati riscontrati sui beni acquisiti eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri e/o di vincoli di inalienabilità o indivisibilità nonché l'esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.
Tutte le indagini tecniche e tecnico-amministrative, i sopralluoghi effettuati e la disamina della documentazione acquisita hanno consentito al sottoscritto di rispondere ai quesiti posti dal Giudice Delegato.
Riassumendo e procedendo alla somma dei singoli conteggi di stima dei cespiti oggetto della presente relazione, si ottiene l'ammontare complessivo dei beni ricaduti nella massa fallimentare ed in particolare:

- **LOTTO n° 1 = € 54.877,00 (valore di stima epurato) + € 5.700,00 (spese completamento pratica condono) = € 60.577,00**
- **LOTTO n° 2 = € 74.898,00 (valore di stima epurato) + € 8.100,00 (spese completamento pratica condono) = € 82.998,00**
- **LOTTO n° 3 = € 75.546,00 (valore di stima epurato) + € 8.100,00 (spese completamento pratica condono) = € 83.646,00**
- **LOTTO n° 4 = € 74.688,00 (valore di stima epurato) + € 8.100,00 (spese completamento pratica condono) = € 82.788,00**
- **LOTTO n° 5 = € 54.000,00**
- **LOTTO n° 6 = € 329.000,00**

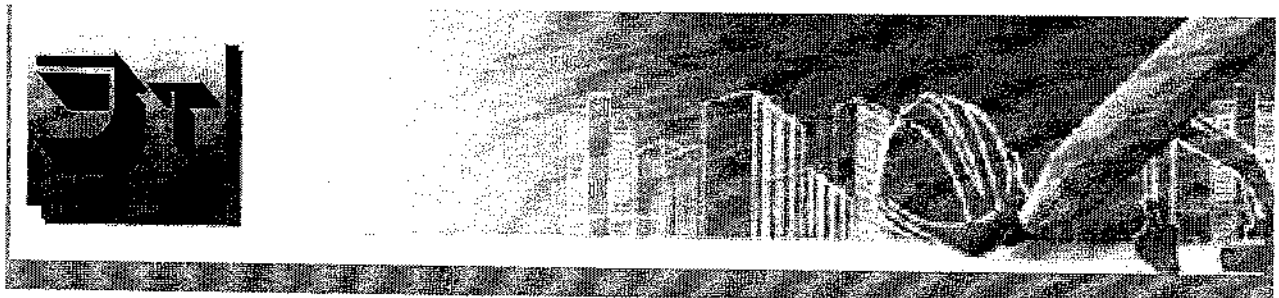
TOTALE stima lotti (1+2+3+4+5+6) = Euro 663.000,00 (diconsi euro seicentosessantatremila/00) oltre **Euro 30.000,00 a titolo di spese, oneri e varie attualmente stimate per il completamento della pratica di condono edilizio dei lotti 1, 2, 3 e 4 .**

Tanto si rassegna all'attenzione del Giudice Delegato ad evasione dell'onorevole incarico ricevuto.
In fede e con serena coscienza.

POLISTENA, 03/12/2018

IL TECNICO

Ingegnere Alberto Tornatora



ALLEGATO A

RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

Stima per confronto diretto, capitalizzazione del reddito

Comune di GIOIA TAURO

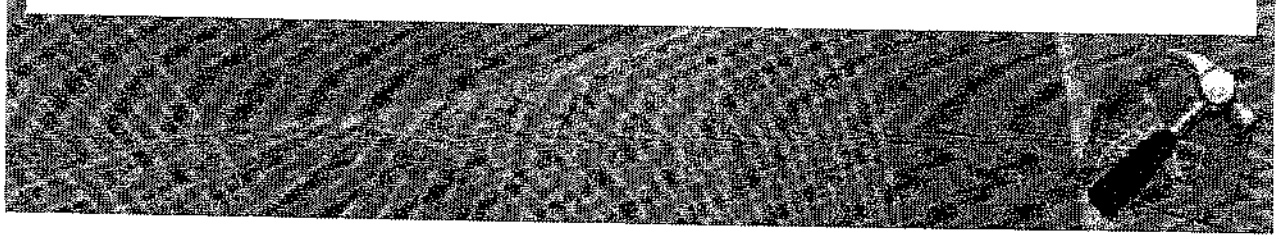
Oggetto

Conteggi di stima fabbricato sito nel comune di GIOIA TAURO (RC)
Via Francesco Cilea 5,7 e 9
distinto in catasto fabbricati al foglio di mappa 34, mappale 250.

Committente
TRIBUNALE DI PALMI - UFFICIO FALLIMENTARE

Consulente Tecnico
Ingegnere Alberto Tornatora

Data incarico
23/05/2018



SOMMARIO ALLEGATO A

OGGETTO 7
COMMITTENTE 7
PROPRIETARI 7
CONSULENTE TECNICO 7
METODO DI STIMA UTILIZZATO 7
PREMESSA 7
NOMINA ED ACCERTAMENTI RICHIESTI AL CONSULENTE 7
METODO DI ACCERTAMENTO E DI STIMA 7
OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI 8
UBICAZIONE 8
SOPRALLUOGHI, RILIEVI ED INDAGINI EFFETTUATE 8
INDIVIDUAZIONE CATASTALE 8
ELENCO IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA 8
SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE <<1A>> 9
SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE <<2A>> 22
SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE <<3A>> 31
SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE <<4A>> 45
INDAGINI DI MERCATO 61
VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE <<1A>> 61
CONFRONTO DIRETTO 61
CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO 62
VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE <<2A>> 64
CONFRONTO DIRETTO 64
CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO 66
VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE <<3A>> 68
CONFRONTO DIRETTO 68
CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO 70
VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE <<4A>> 72
CONFRONTO DIRETTO 72
CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO 74
CONCLUSIONI 75
ALLEGATI 75

OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato dei seguenti beni immobiliari con il metodo Stima per confronto diretto, capitalizzazione del reddito:

- Fabbricato sito nel comune di GIOIA TAURO (RC) Via Francesco Cilea, 5, 7 - PT
  In catasto al foglio di mappa 34 mappale 250 subalterni 2 e 3
- Fabbricato sito nel comune di GIOIA TAURO (RC) Via Francesco Cilea, 9 - P1
  In catasto al foglio di mappa 34 mappale 250 subalterno 4
- Fabbricato sito nel comune di GIOIA TAURO (RC) Via Francesco Cilea, 9 - P2
  In catasto al foglio di mappa 34 mappale 250 subalterno 5
- Fabbricato sito nel comune di GIOIA TAURO (RC) Via Francesco Cilea ,9 - P3
  In catasto al foglio di mappa 34 mappale 250 subalterno 6

COMMITTENTE

TRIBUNALE DI PALMI - UFFICIO FALLIMENTARE

PROPRIETARI

[redacted]

CONSULENTE TECNICO

Ingegnere Alberto Tornatora, nato a POLISTENA il 02/11/1968 e residente nel Comune di POLISTENA (RC), Via On. Umberto Terracini, 1/A, codice fiscale TRNLRT68S02G791F, con studio in POLISTENA, Via Francesco Jerace, 54, iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria al numero A2088 il 25/09/2000.

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con i metodi:
- Confronto diretto
- Capitalizzazione del reddito

PREMESSA

NOMINA ED ACCERTAMENTI RICHIESTI AL CONSULENTE

Il sottoscritto Ingegnere Alberto Tornatora, avendo ricevuto incarico da TRIBUNALE DI PALMI - UFFICIO FALLIMENTARE, in data 23/05/2018, di redigere perizia di Stima al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili indicati in oggetto, si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

METODO DI ACCERTAMENTO E DI STIMA

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluogi, con accesso agli stessi.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo Stima per confronto diretto, capitalizzazione del reddito, ossia Conteggi di stima fabbricato sito nel comune di GIOIA TAURO (RC) Via Francesco Cilea 5,7 e 9, distinto in catasto fabbricati al foglio di mappa 34, mappale 250.

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali della norma UNI 11612/2015.

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

UBICAZIONE

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in

Comune:	**GIOIA TAURO** (RC)			
Indirizzo:	Via Francesco Cilea,	5, 7	PT	89013
Comune:	**GIOIA TAURO** (RC)			
Indirizzo:	Via Francesco Cilea,	9	P1	89013
Comune:	**GIOIA TAURO** (RC)			
Indirizzo:	Via Francesco Cilea,	9	P2	89013
Comune:	**GIOIA TAURO** (RC)			
Indirizzo:	Via Francesco Cilea,	9	P3	89013

SOPRALLUOGHI, RILIEVI ED INDAGINI EFFETTUATE

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo agli immobili in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato degli stessi.

Elenco sopralluoghi effettuati:

- **Fabbricato sito nel comune di GIOIA TAURO (RC) Via Francesco Cilea, 5, 7 - PT:**24/06/2018
- **Fabbricato sito nel comune di GIOIA TAURO (RC) Via Francesco Cilea,9 - P1:**25/10/2018
- **Fabbricato sito nel comune di GIOIA TAURO (RC) Via Francesco Cilea,9 - P2:**25/10/2018
- **Fabbricato sito nel comune di GIOIA TAURO (RC) VIA FRANCESCO CILEA ,9 - P3:**25/10/2018

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA

1) Fabbricato sito nel comune di GIOIA TAURO (RC) Via Francesco Cilea, 5, 7 - PT,
(vedi Scheda immobile n°1A e Scheda di valutazione n° 1A)
2) Fabbricato sito nel comune di GIOIA TAURO (RC) Via Francesco Cilea,9 - P1,
(vedi Scheda immobile n°2A e Scheda di valutazione n° 2A)
3) Fabbricato sito nel comune di GIOIA TAURO (RC) Via Francesco Cilea,9 - P2,
(vedi Scheda immobile n°3A e Scheda di valutazione n° 3A)
4) Fabbricato sito nel comune di GIOIA TAURO (RC) VIA FRANCESCO CILEA ,9 - P3,
(vedi Scheda immobile n°4A e Scheda di valutazione n° 4A)

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE <<1A>>

Ubicazione

Comune: GIOIA TAURO (RC)
Indirizzo: Via Francesco Cilea, 5, 7 - PT 89013
Piano: T

Descrizione e confini

Il piano terreno oggetto della presente stima è identificato in C.F. alla categoria C/6 ovvero "*stalle, scuderia, rimesse, autorimesse senza fine di lucro*". Nel caso di specie trattasi di garage fungente anche da locale di sgombero con due accessi esterni carrabili dalla via F. Cilea dotati entrambi di serrande metalliche automatizzate.
All'interno il locale è collegato al vano scala tramite una porta di accesso ed altresì è presente un servizio igienico e un piccolo vano parzialmente ricavato nel sottoscale adibito a ripostiglio.
Sul lato posteriore esterno accessibile mediante porta metallica è presente una corte coperta con pannelli coibentati poggiati su una leggera struttura metallica ricavata da profili scatolari a sezione rettangolare che a loro volta insistono per due lati su muro di recinzione in blocchi presumibilmente di cemento di altezza pari a circa 2 metri e per un lato incidono su fabbricato stessa ditta e per un altro lato in aderenza a un fabbricato in proprietà di altra ditta.
Questo ultimo ambiente è attuamente occupato da oggetti di sgombero e dal serbatoio idrico con autoclave a servizio dell'immobile.

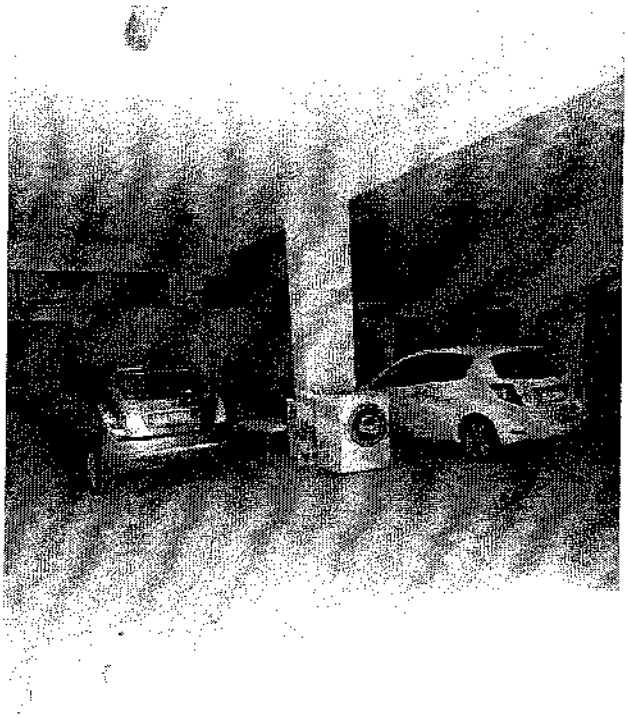


FOTO 1

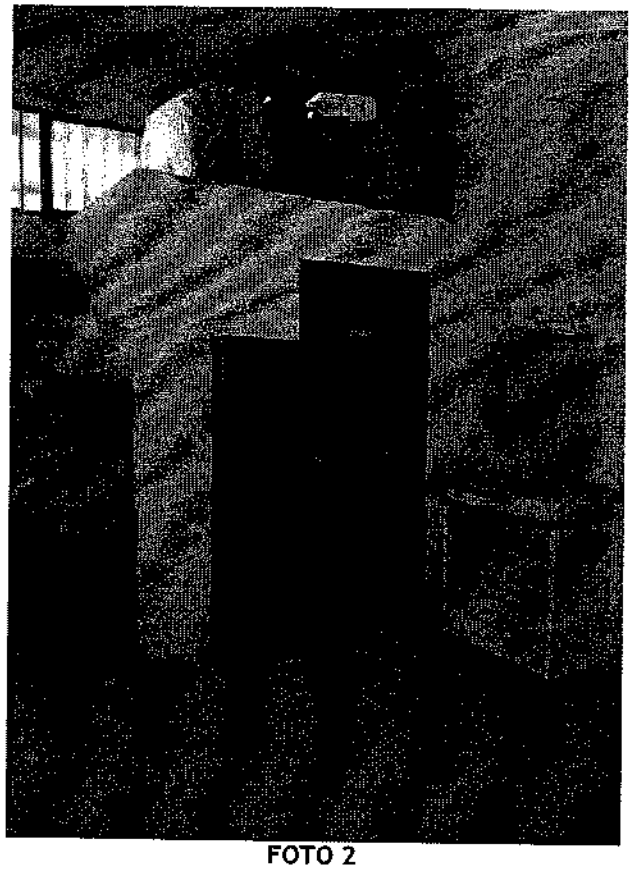


FOTO 2

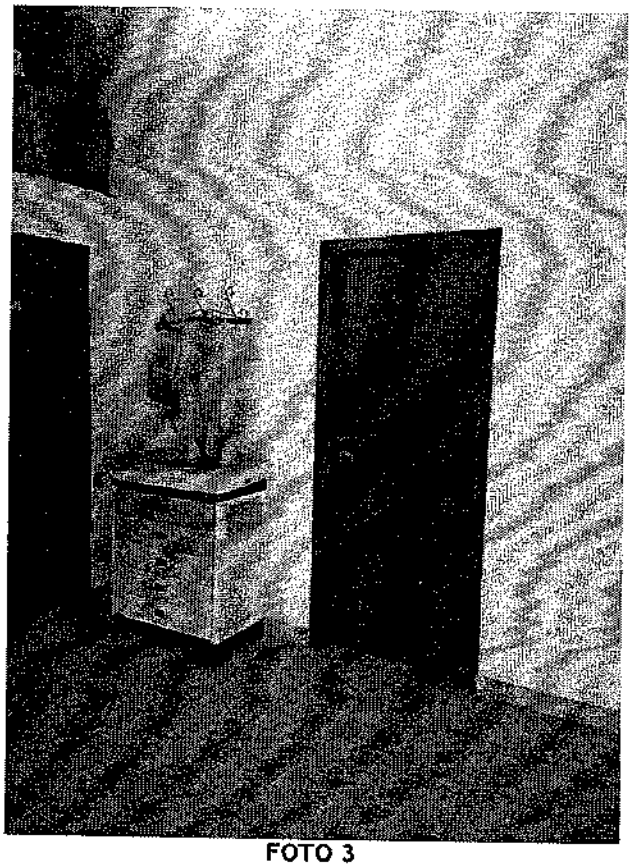


FOTO 3

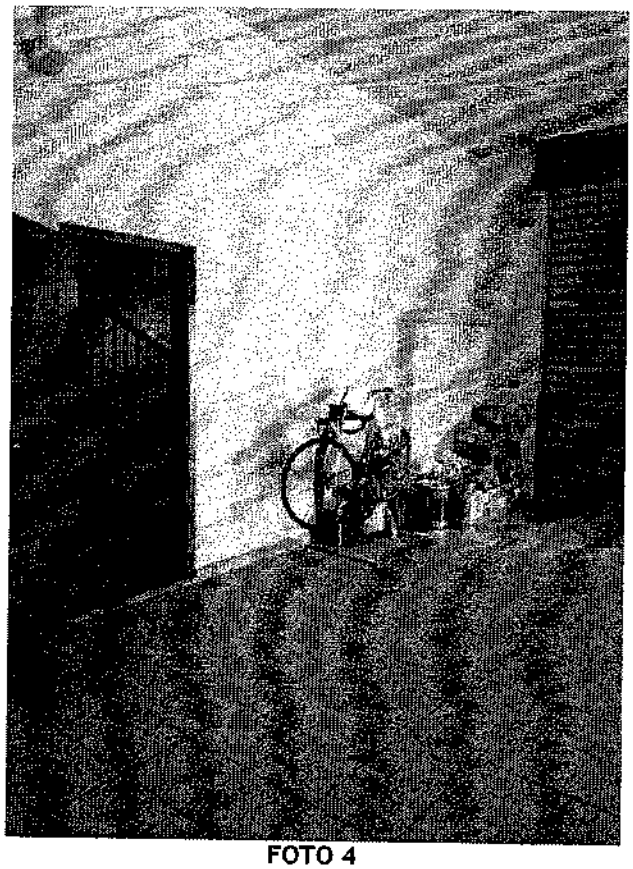


FOTO 4

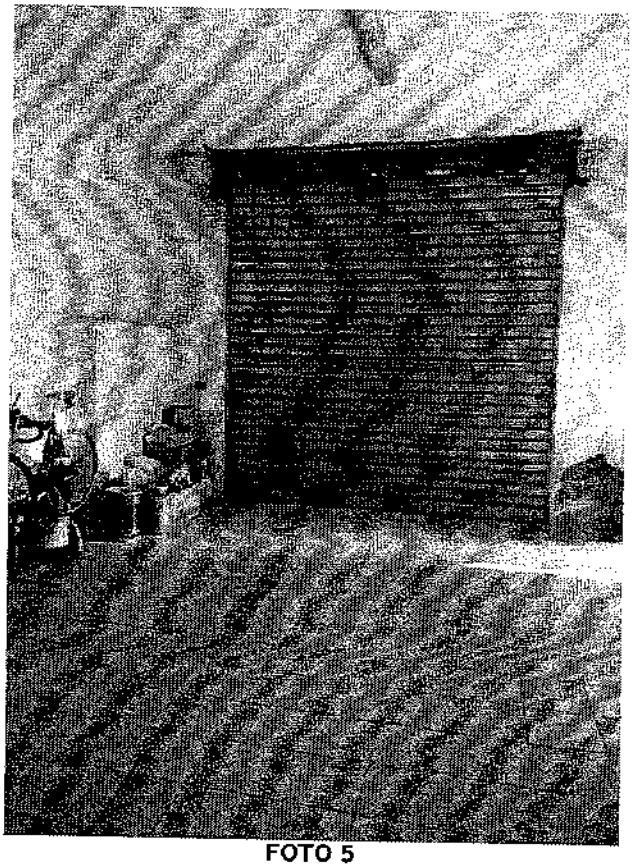


FOTO 5

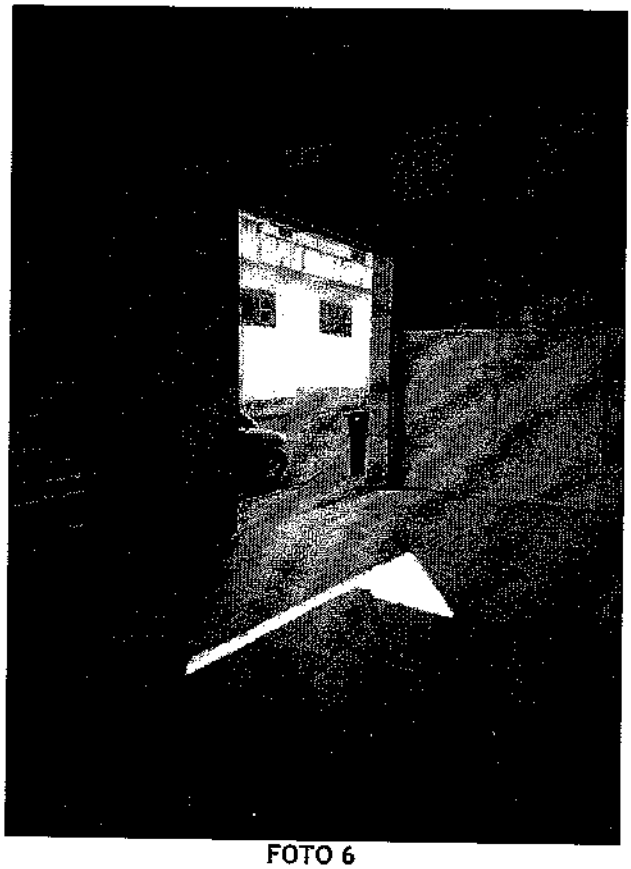


FOTO 6

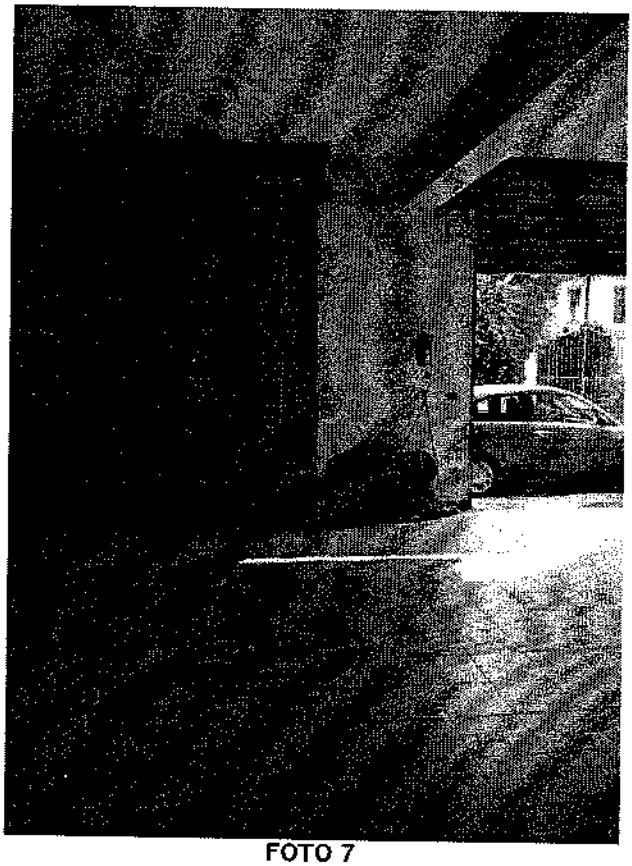


FOTO 7

FOTO 8

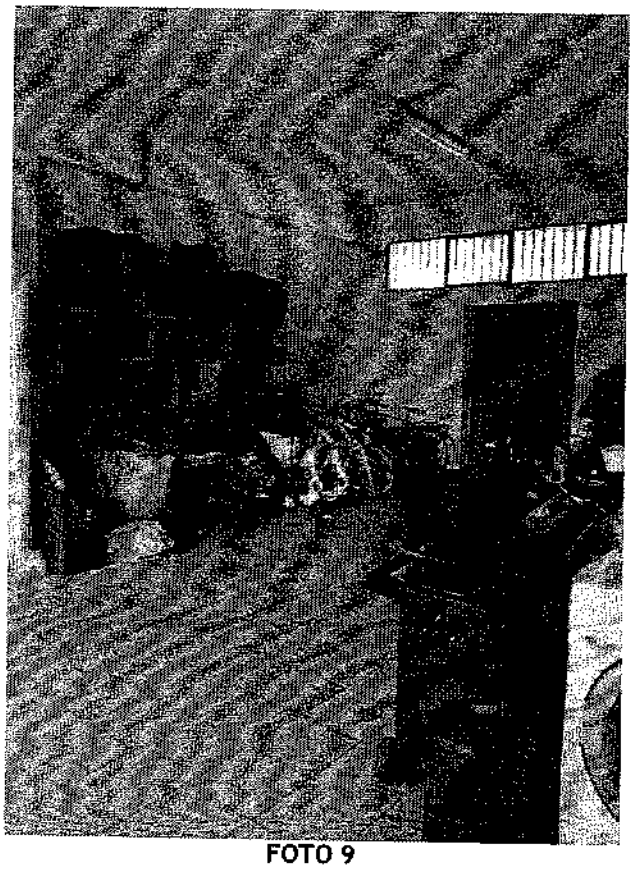


FOTO 9

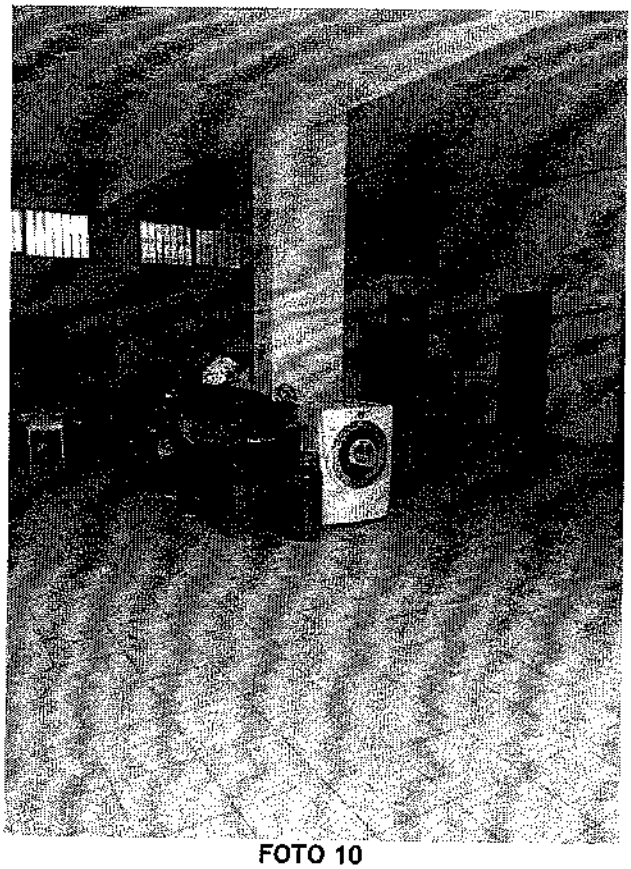


FOTO 10

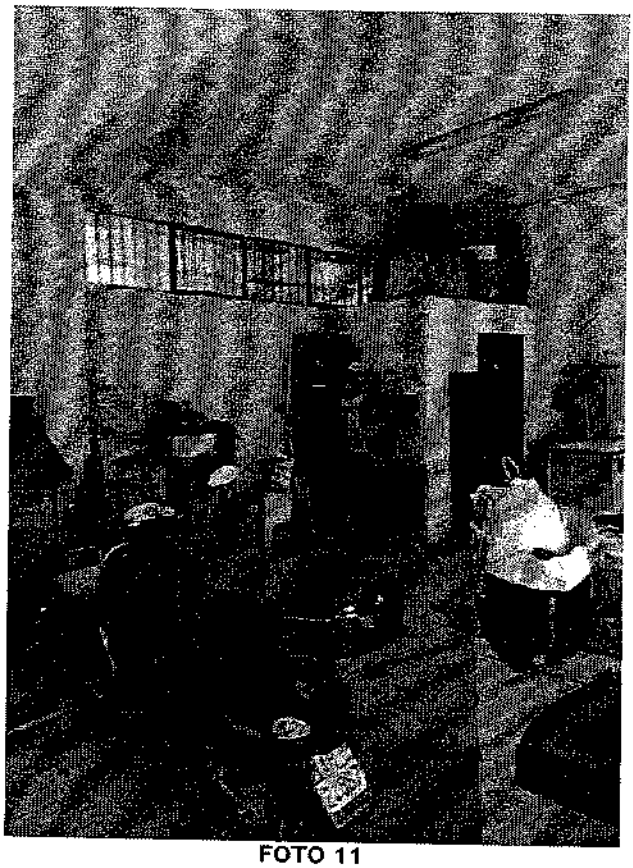


FOTO 11

FOTO 12

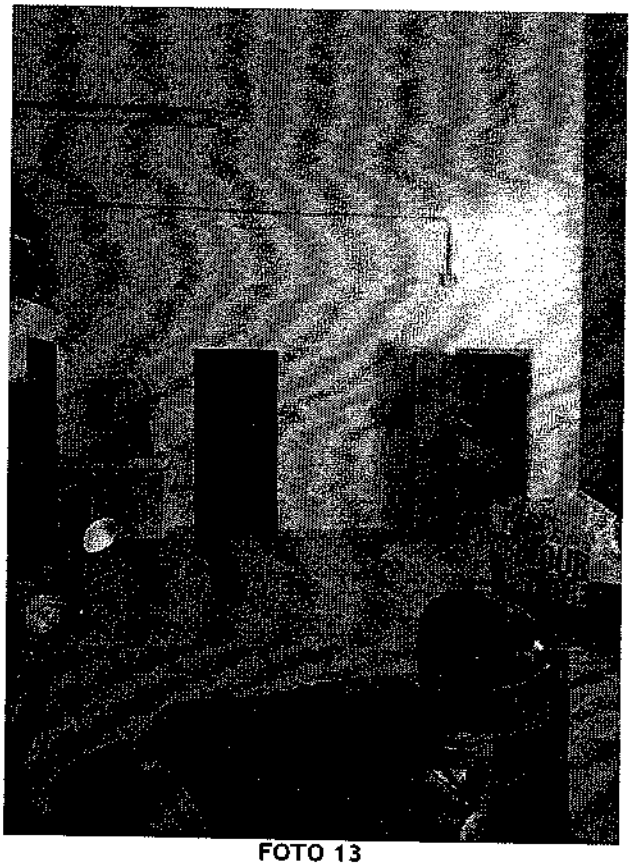


FOTO 13

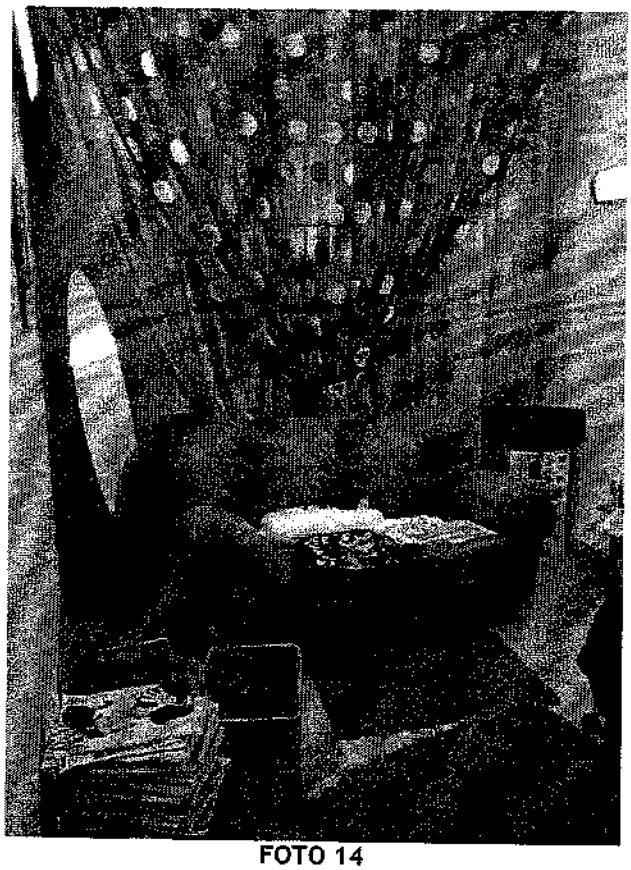


FOTO 14

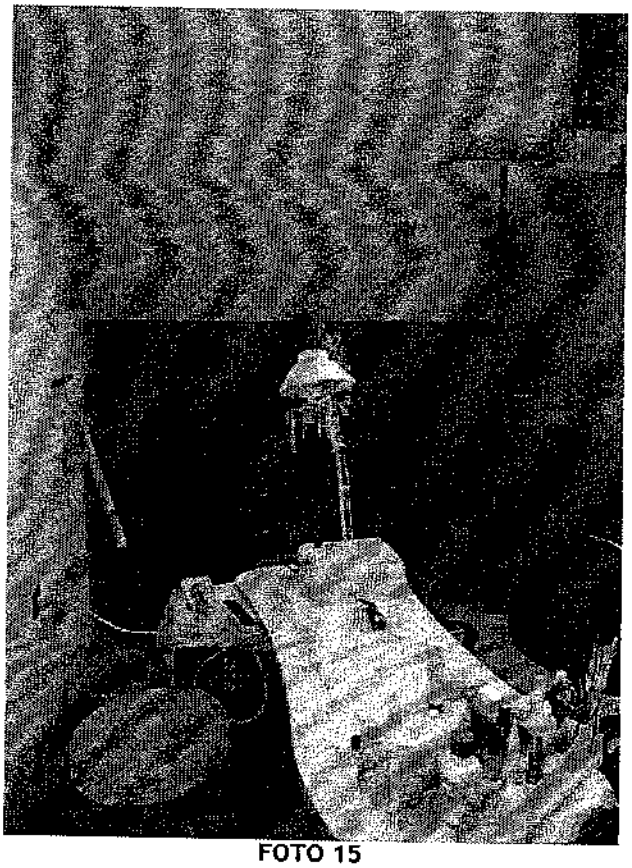


FOTO 15

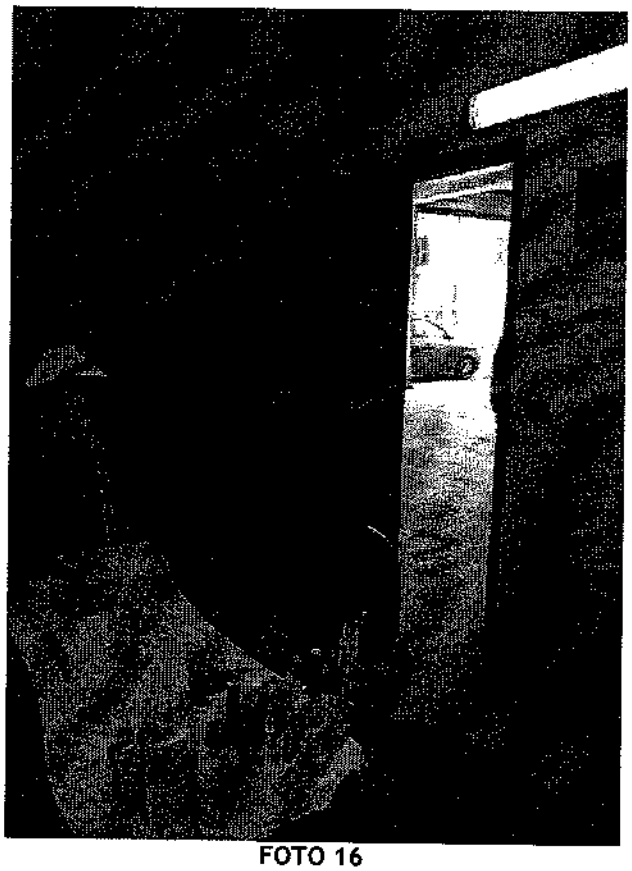


FOTO 16

FOTO 17

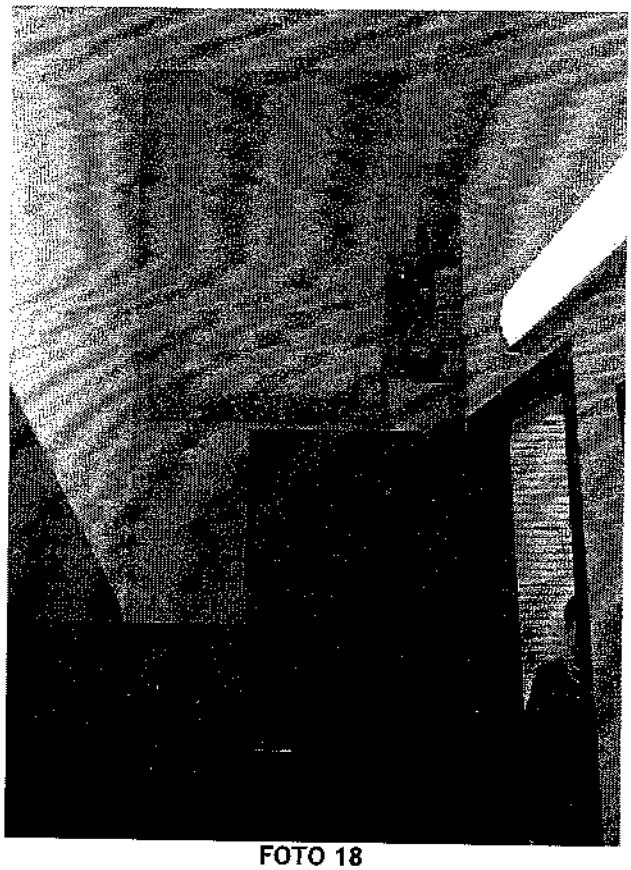


FOTO 18

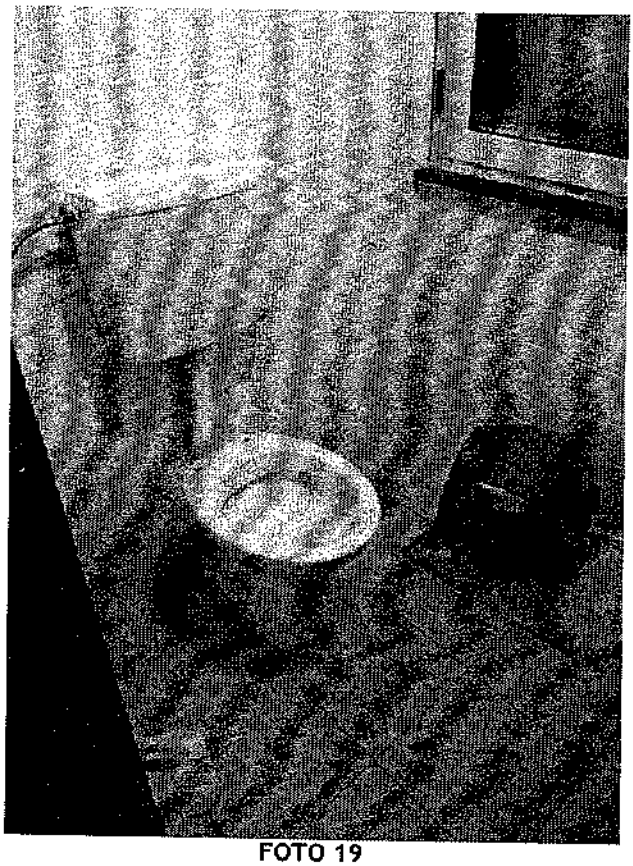


FOTO 19

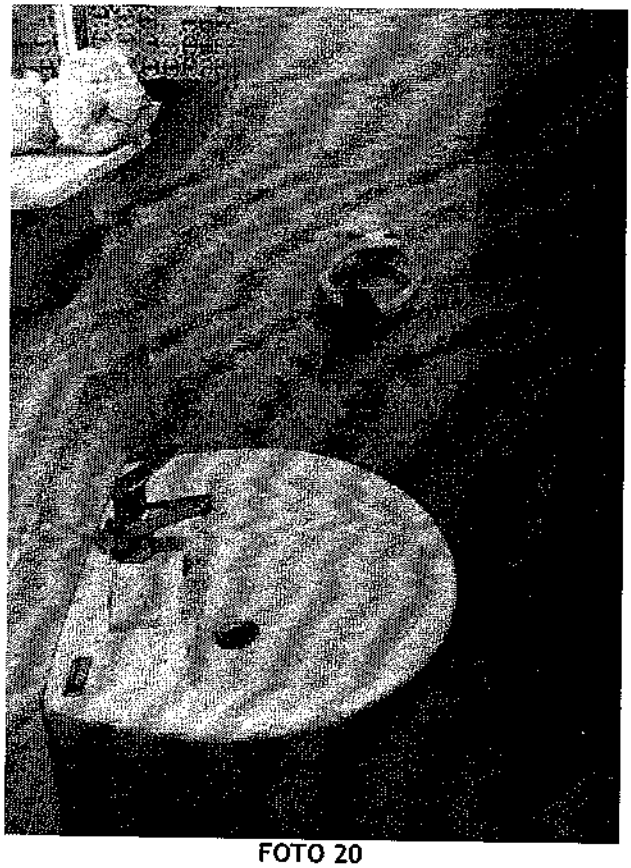


FOTO 20

FOTO 21

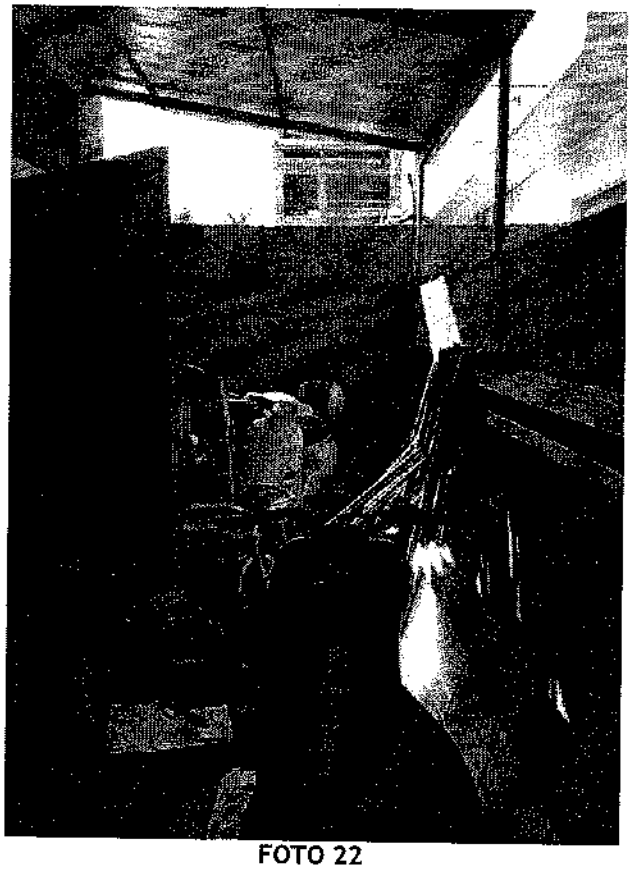


FOTO 22

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
[redacted]	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Foglio:	34
Mappale:	250
Subalterno:	2 E 3
Categoria:	C/6
Classe:	3
Consistenza:	130
Rendita catastale:	€ 295,41
Valore catastale:	€ 37.221,66

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Box	NORMALE	305,00	430,00	Lorda	1,50	2,20	Lorda

Dati Urbanistici e stato giuridico

Per il presente fabbricato è stata presentata domanda di condono edilizio in data 30/04/1986 prot. 7952, pratica ad oggi non ancora completata con oneri ed oblazioni parzialmente corrisposti agli Uffici preposti.

Detta incompletezza incide sul valore dell'intero immobile per come meglio indicato nel conteggio finale del presente allegato.

Stato di conservazione e manutenzione edificio

Lo stato di conservazione del bene è discreto e necessita di minimi lavori di ordinaria manutenzione e pulizia.

Impianti tecnologici

Gli impianti elettrici e idrici sono del tipo comune e non è presente impianto di riscaldamento.

Finiture

Le finiture consistono in pavimenti di ceramica completi di battiscopa, gli intonaci interni a base di calce si presentano di colore bianco. Le porte interne sono di tipo economico e tamburate.

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE <<2A>>

Ubicazione

Comune: GIOIA TAURO (RC)
Indirizzo: Via Francesco Cilea, 9 - P1 89013
Piano: 1

Descrizione e confini

Appartamento a piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza in c.a. composto da ampia cucina soggiorno, camera da letto patronale, camera da letto singola, camera adibita a piccolo studio, doppi servizi e ripostiglio con corridoio centrale a servizio dei vari ambienti. L'immobile è altresì dotato di numero due balconi che si affacciano rispettivamente sulla via Cilea e sulla corte interna al fabbricato lato posteriore.

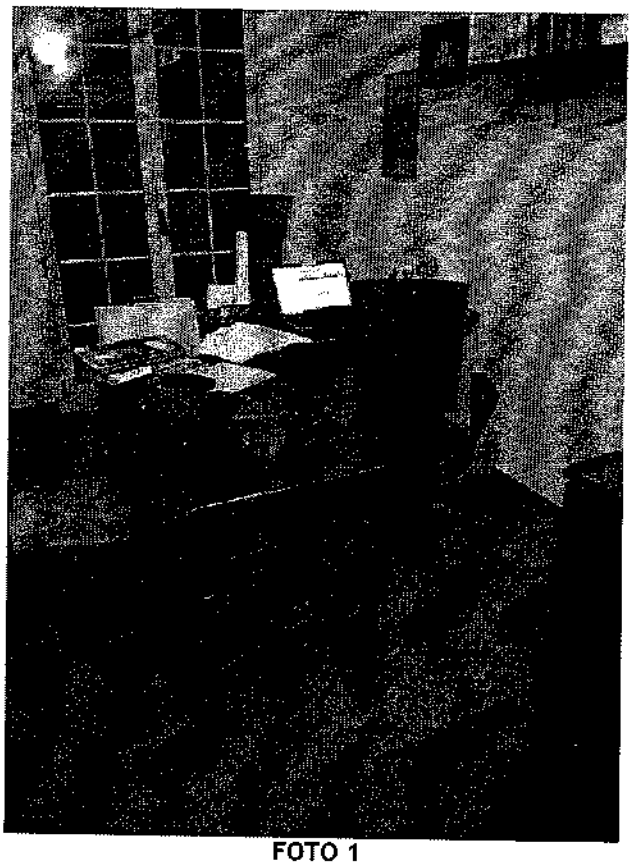


FOTO 1

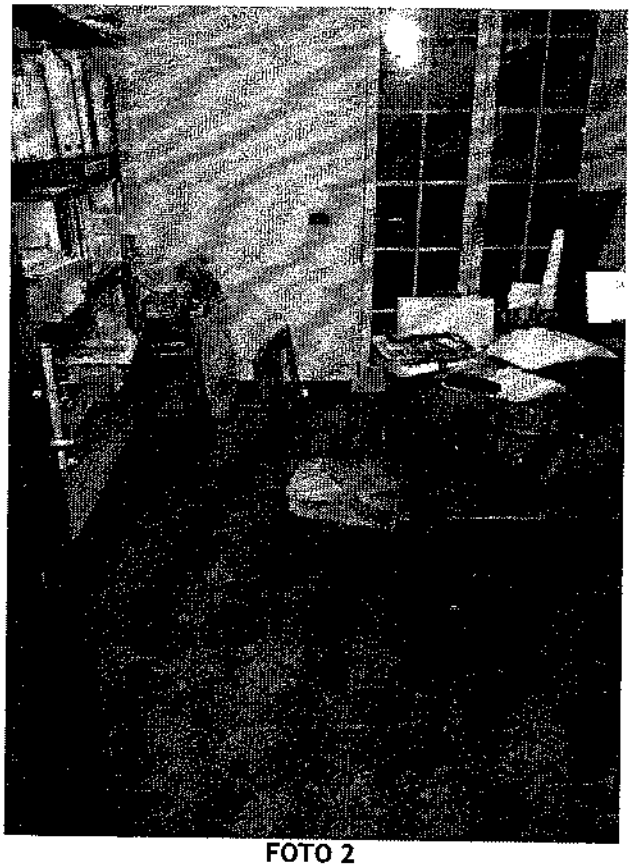


FOTO 2

FOTO 3

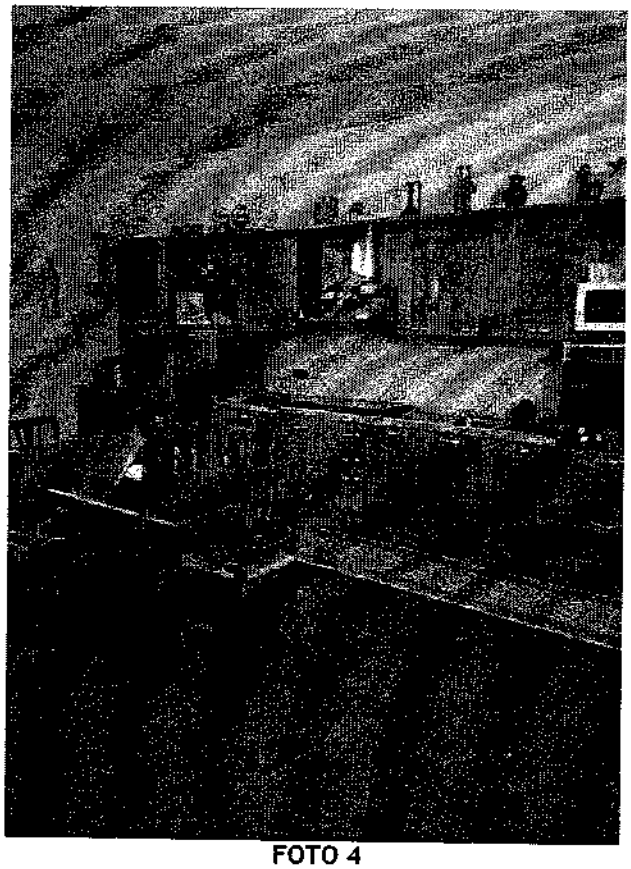


FOTO 4

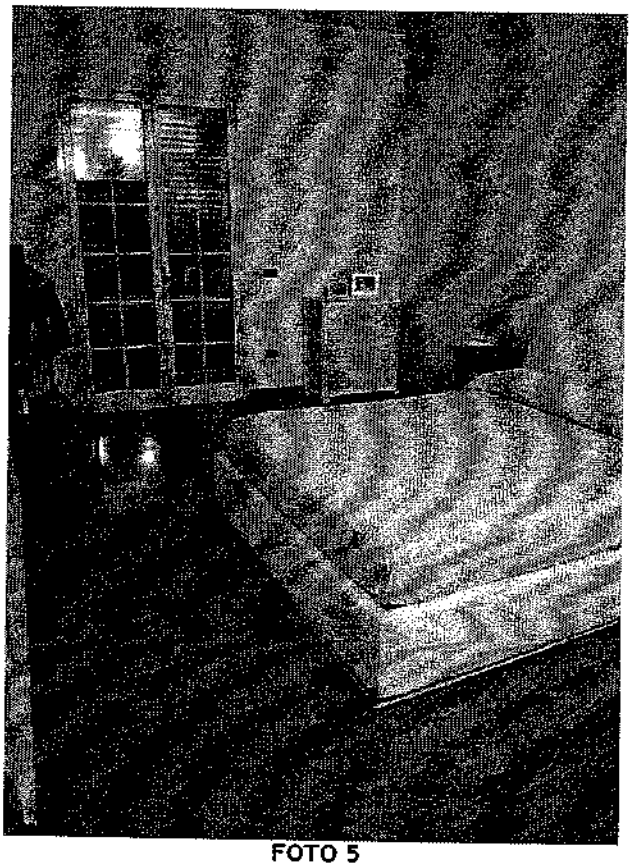


FOTO 5

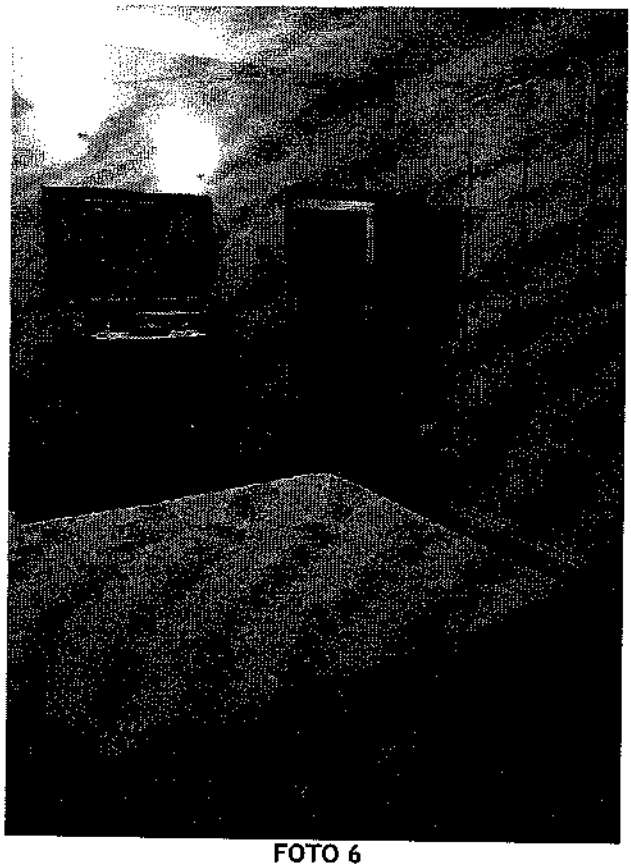


FOTO 6

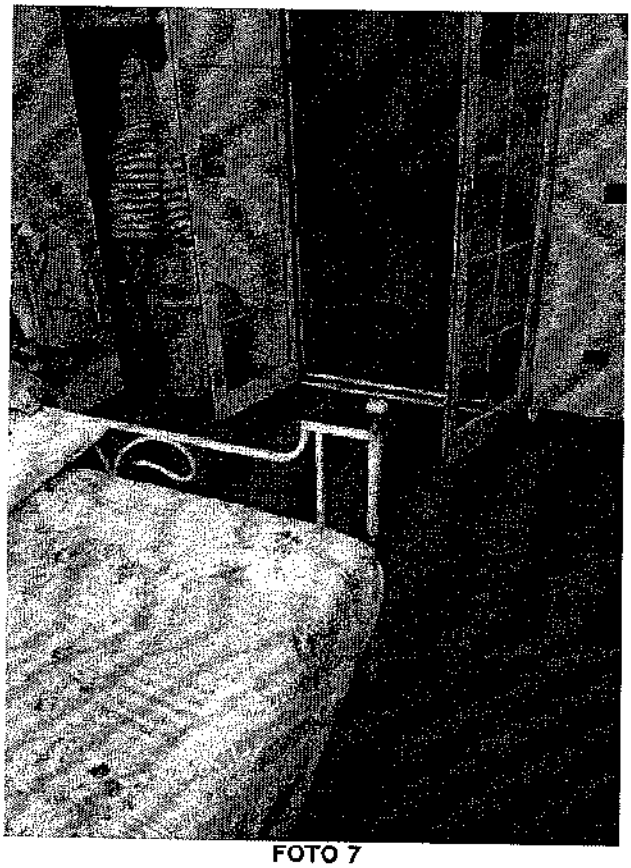


FOTO 7

FOTO 8

FOTO 9

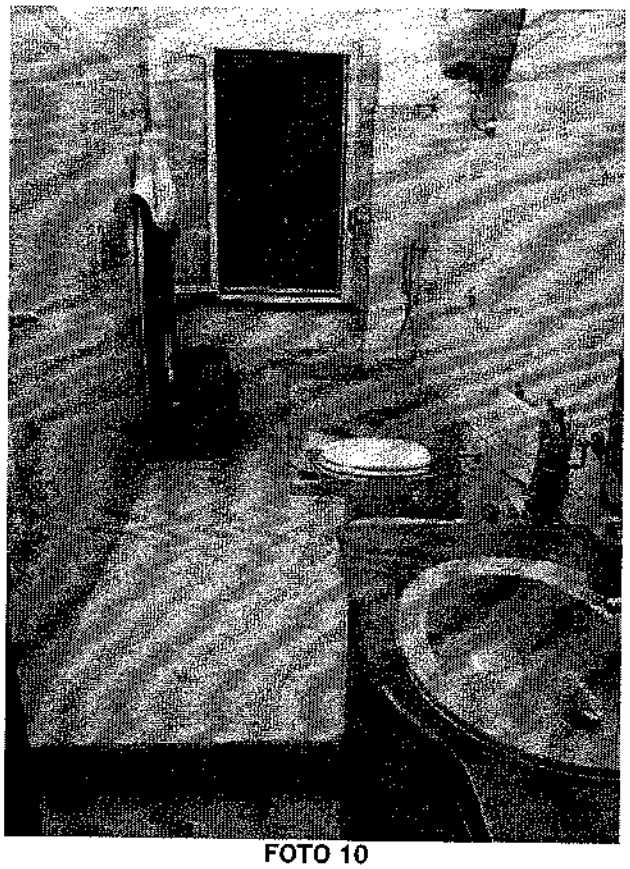


FOTO 10

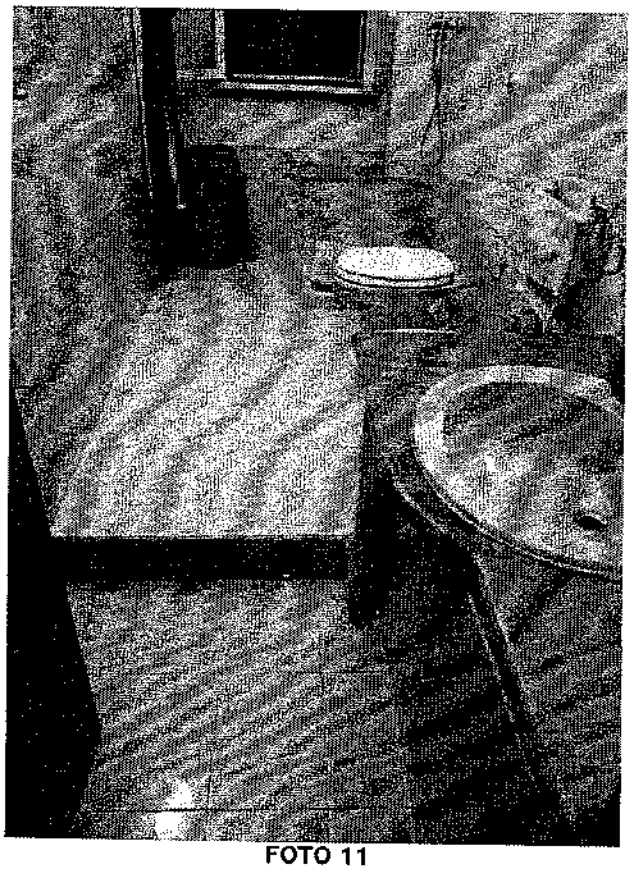


FOTO 11

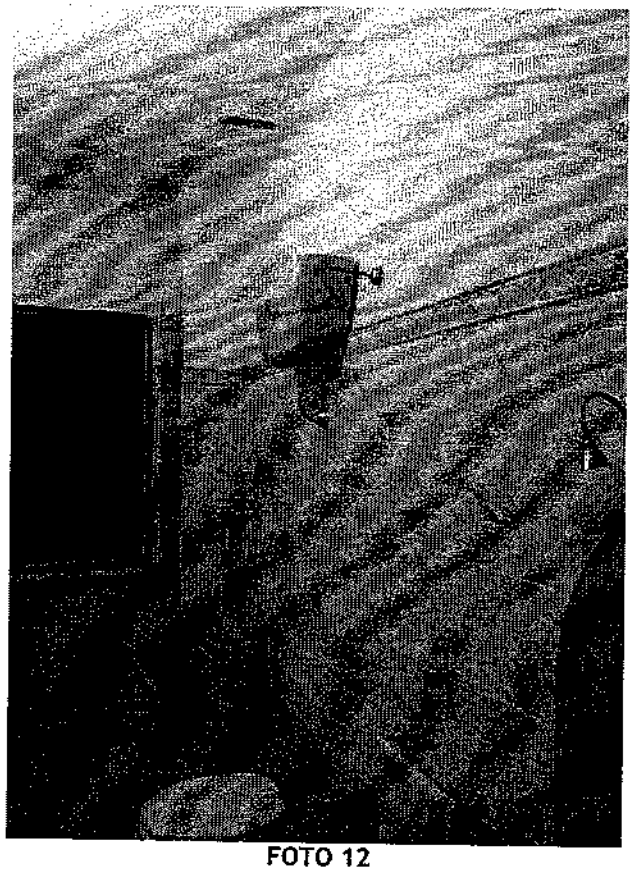


FOTO 12

FOTO 13

Soggetto	Diritto	Quota
[redacted]	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto: Fabbricati
Ubicazione: VIA FRANCESCO CILEA, 9
Foglio: 34
Mappale: 250
Subalterno: 4
Categoria: A/3
Classe: 3
Consistenza: 7 VANI
Rendita catastale: € 397,67
Valore catastale: € 50.106,42

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	420,00	620,00	Lorda	1,70	2,40	Lorda

Dati Urbanistici e stato giuridico

Per il presente fabbricato è stata presentata domanda di condono edilizio in data 30/04/1986 prot. 7952, pratica ad oggi non ancora completata con oneri ed oblazioni parzialmente corrisposti agli Uffici preposti. Detta incompletezza incide sul valore dell'intero immobile per come meglio indicato nel conteggio finale del presente allegato.

Stato di conservazione e manutenzione edificio

Lo stato di conservazione del bene è discreto e necessita di minimi lavori di ordinaria manutenzione.

Impianti tecnologici

L'appartamento è dotato di impianto termico con sistema autonomo di caldaia a gas per produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento. Gli impianti elettrici e idrici sono del tipo comune.

Finiture

L'appartamento si presenta con pavimenti in marmo completi di battiscopa. Lo stesso rivestimento è presente anche nei bagni.

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE <<3A>>

Ubicazione

Comune: GIOIA TAURO (RC)
Indirizzo: Via Francesco Cilea, 9 - P2 89013
Piano: 2

Descrizione e confini

Appartamento a piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza in c.a. composto da ampia cucina soggiorno, camera da letto patronale, camera da letto singola, camera adibita a piccolo studio, doppi servizi e ripostiglio con corridoio centrale a servizio dei vari ambienti. L'immobile è altresì dotato di numero due balconi che si affacciano rispettivamente sulla via Cilea e sulla corte interna al fabbricato lato posteriore.

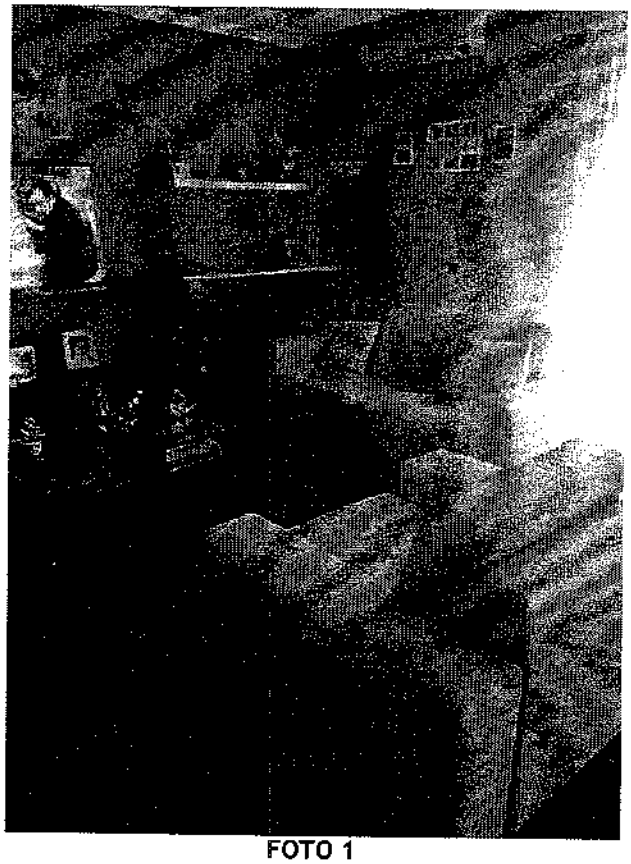


FOTO 1

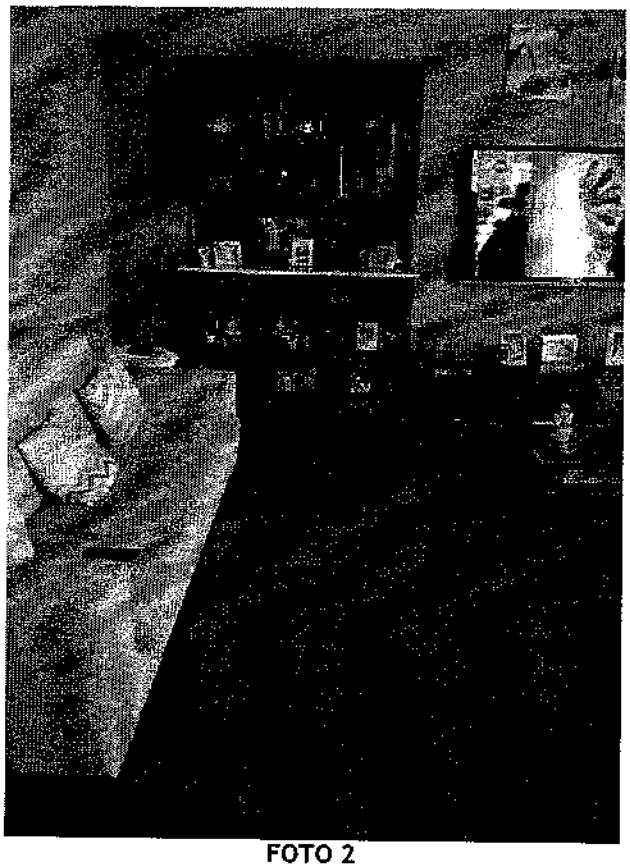


FOTO 2

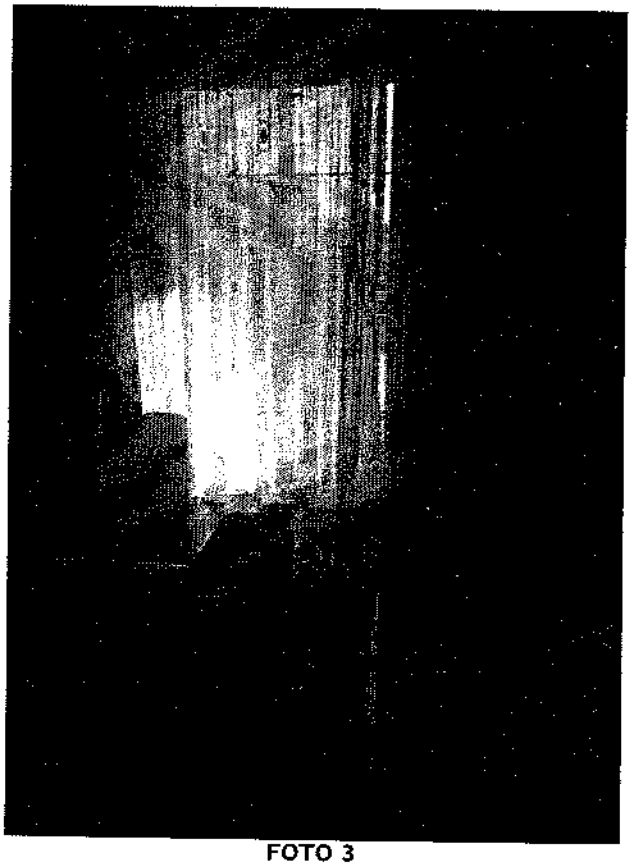


FOTO 3

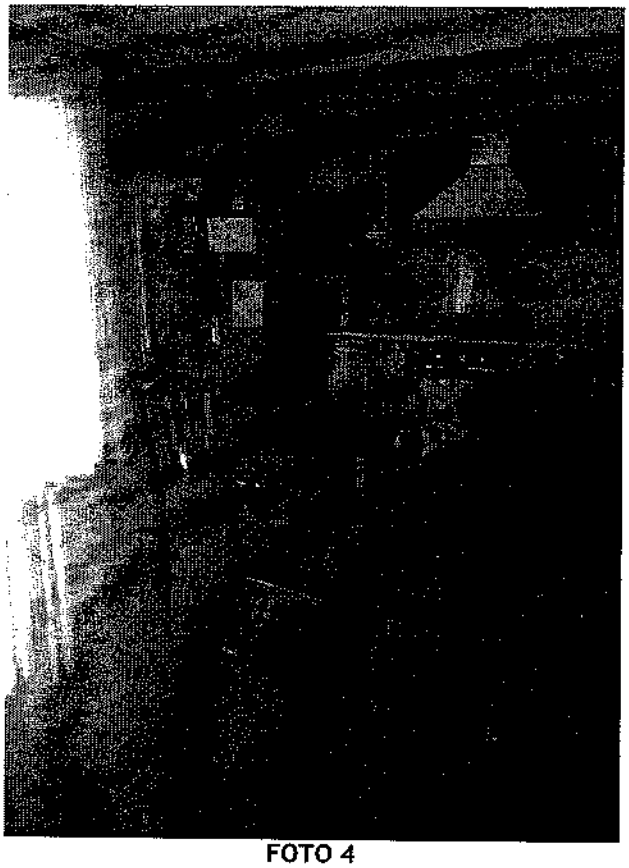


FOTO 4

FOTO 5

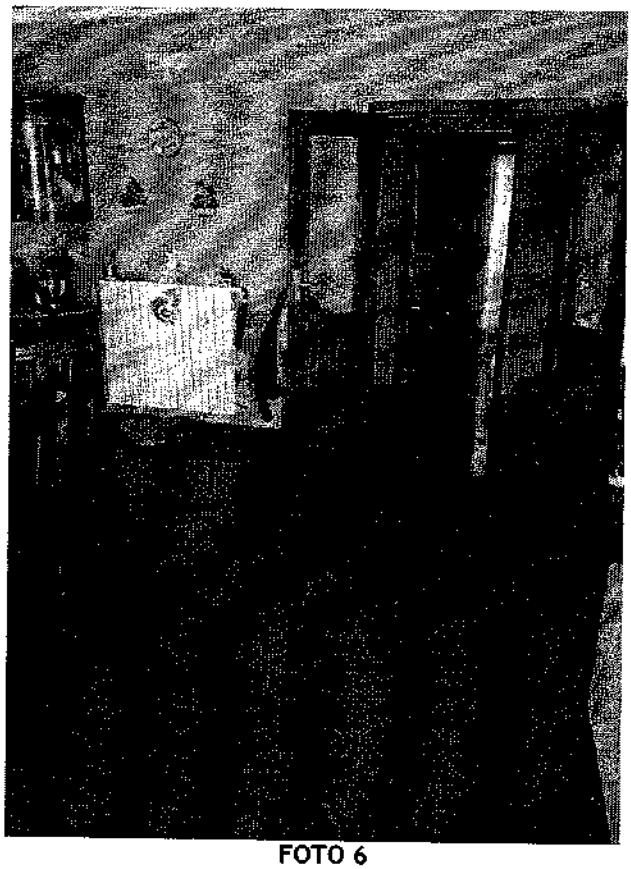


FOTO 6

FOTO 7

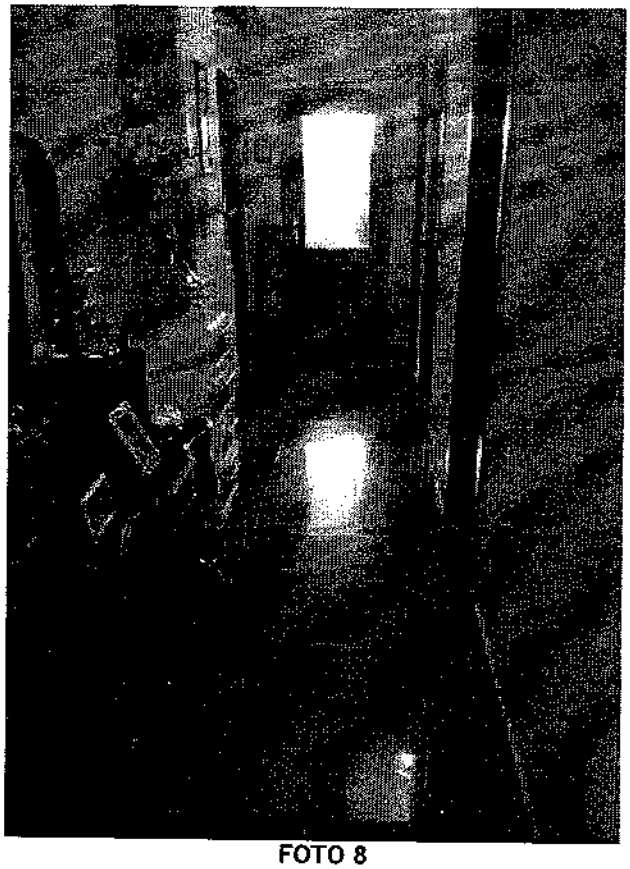


FOTO 8

FOTO 9

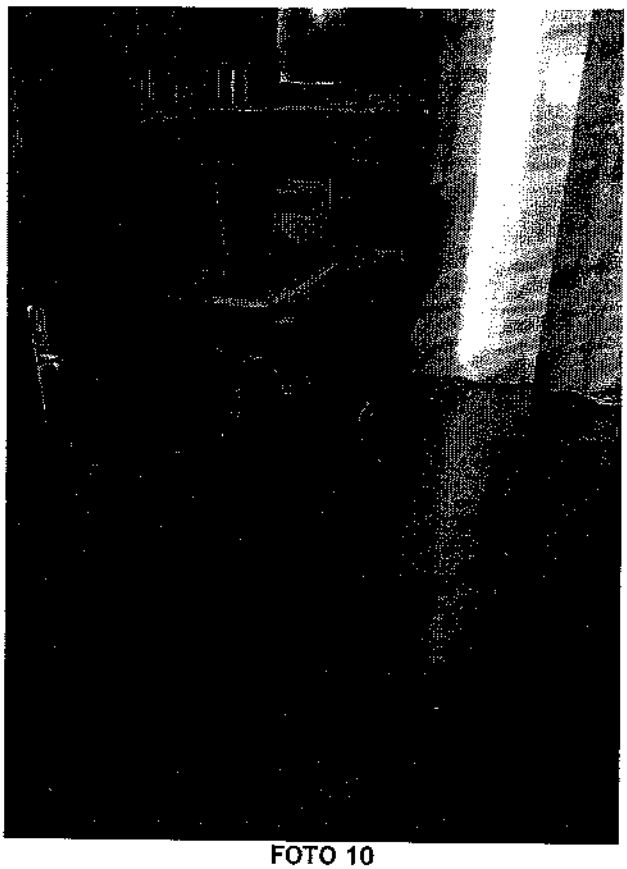


FOTO 10

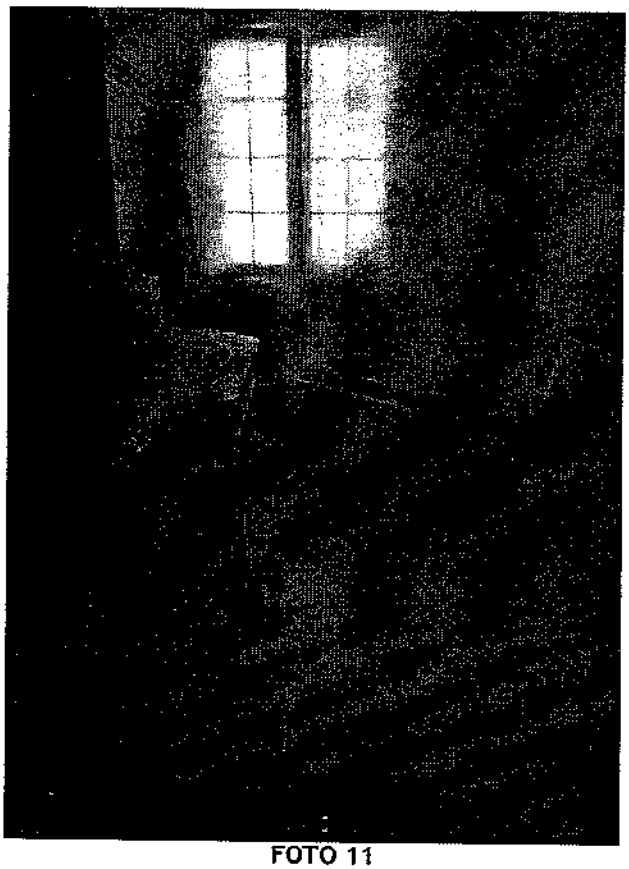


FOTO 11

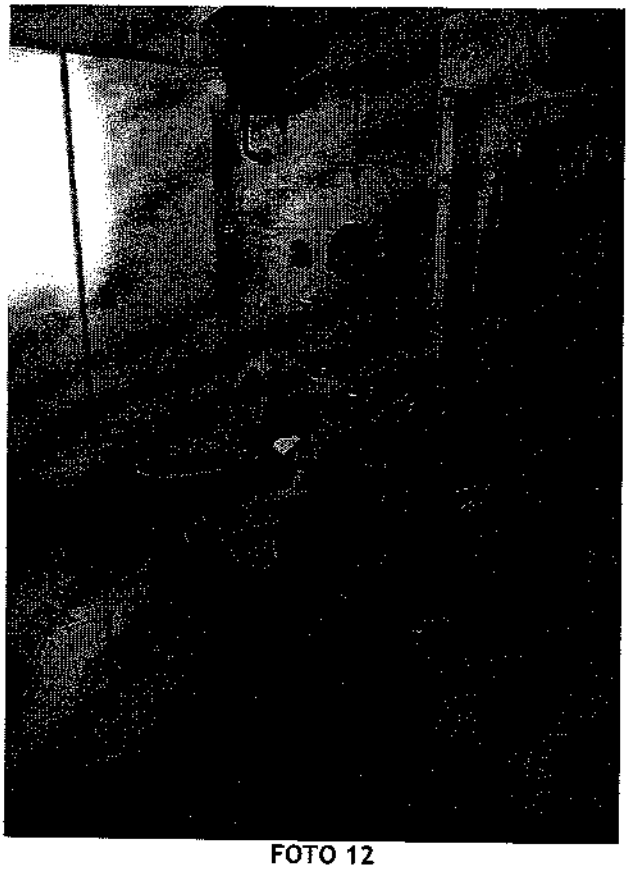


FOTO 12

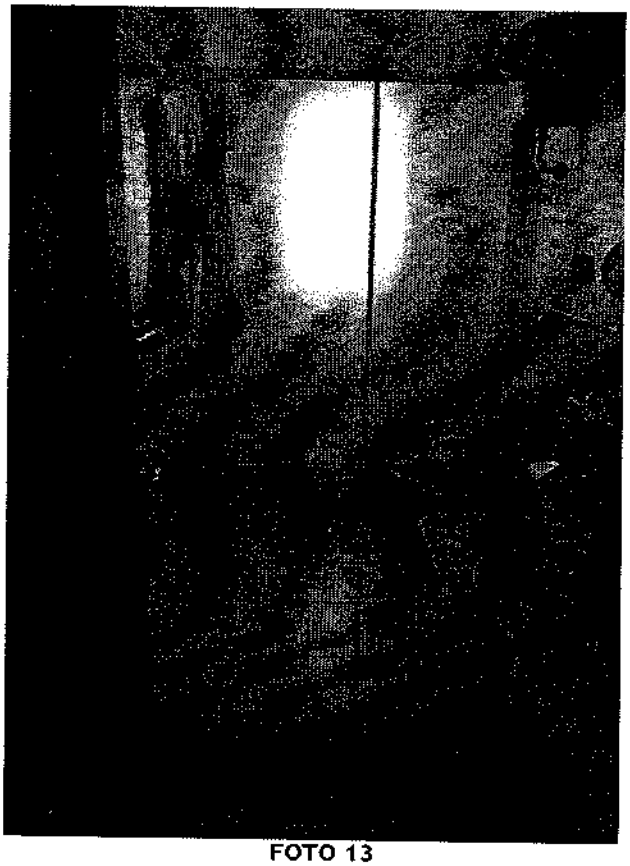


FOTO 13

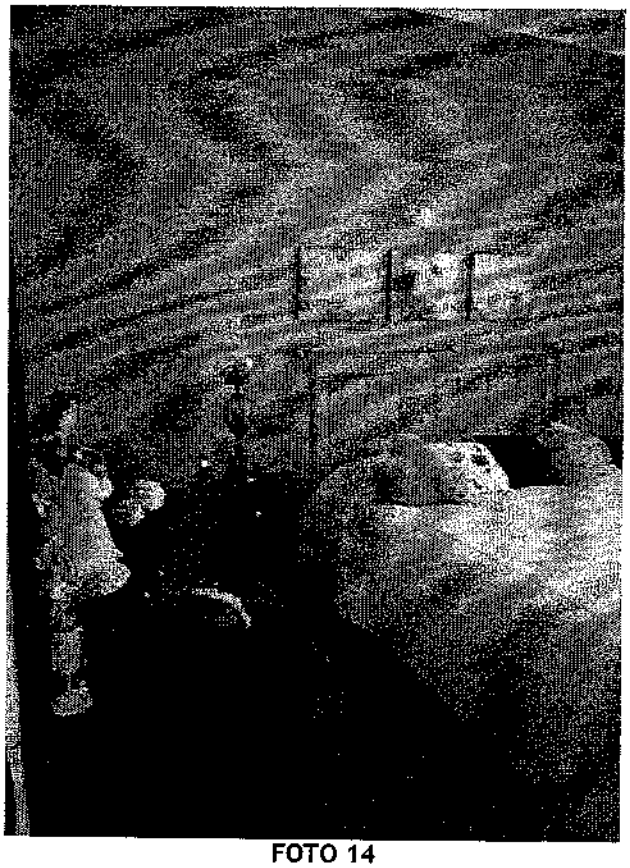


FOTO 14

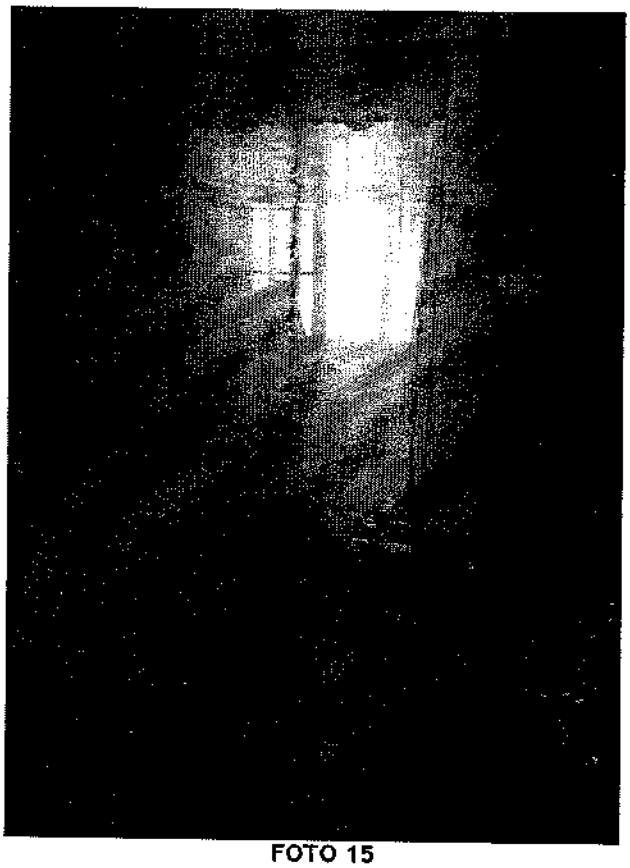


FOTO 15

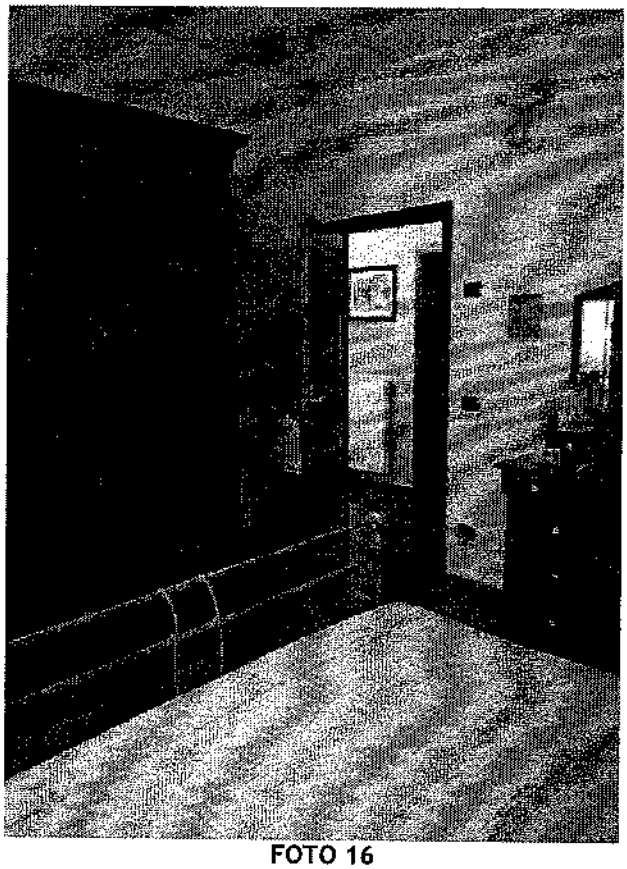


FOTO 16

FOTO 17

FOTO 18

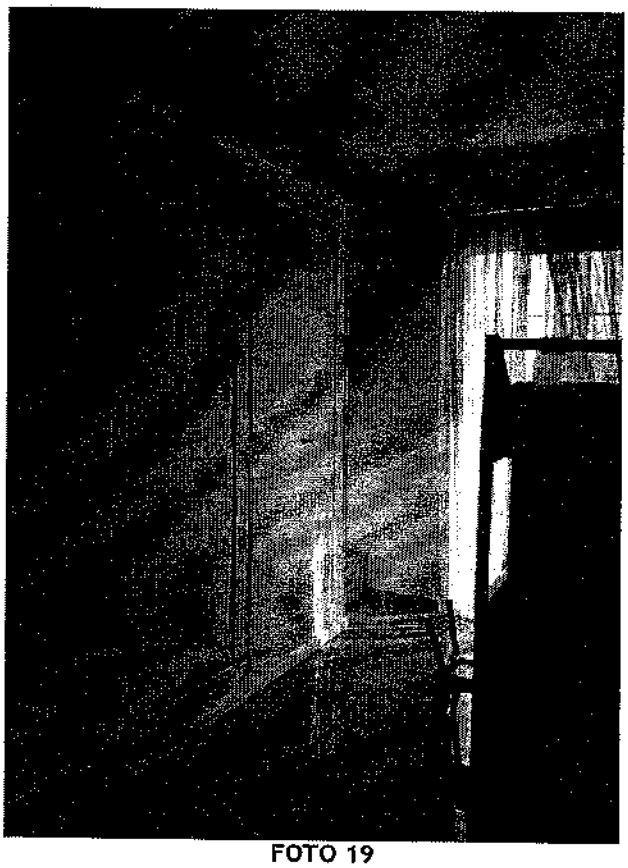


FOTO 19

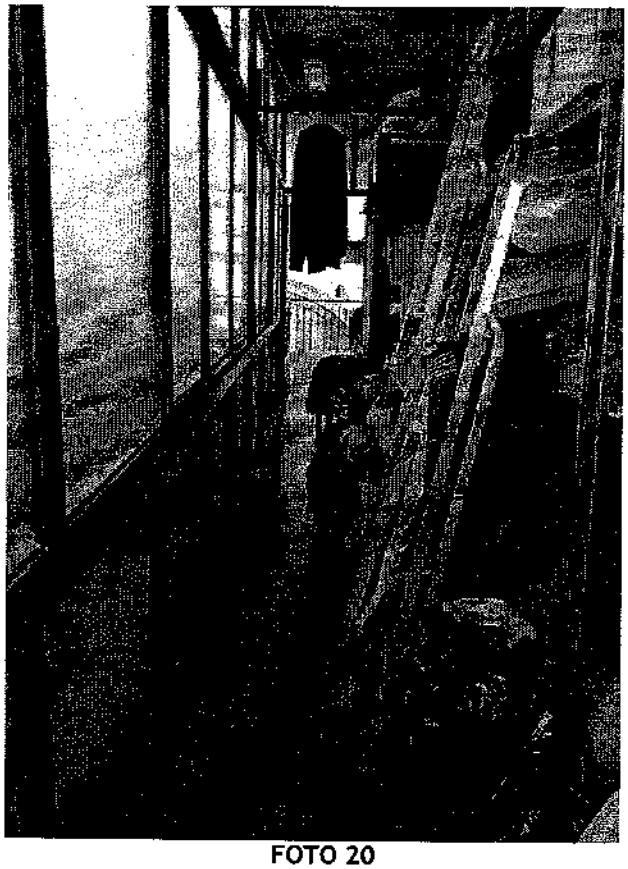


FOTO 20

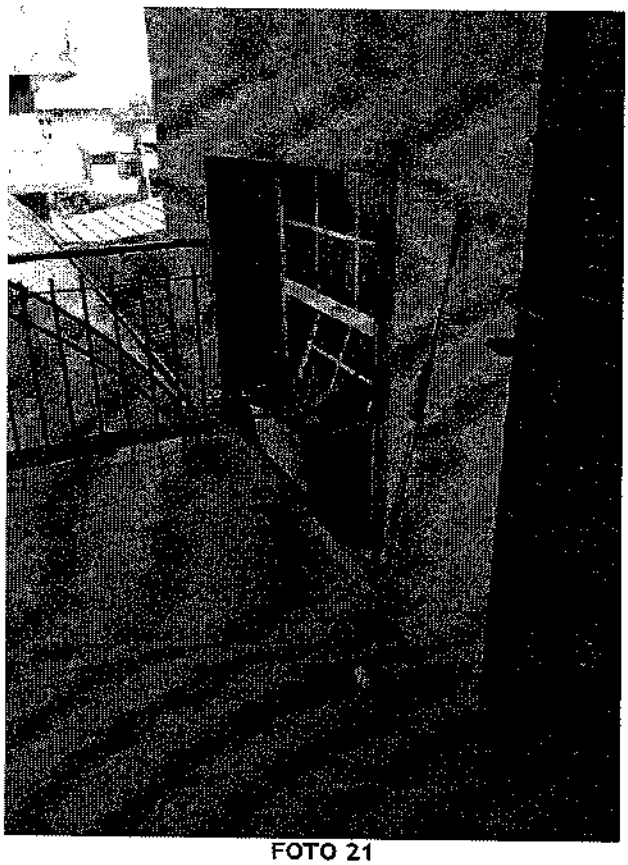


FOTO 21

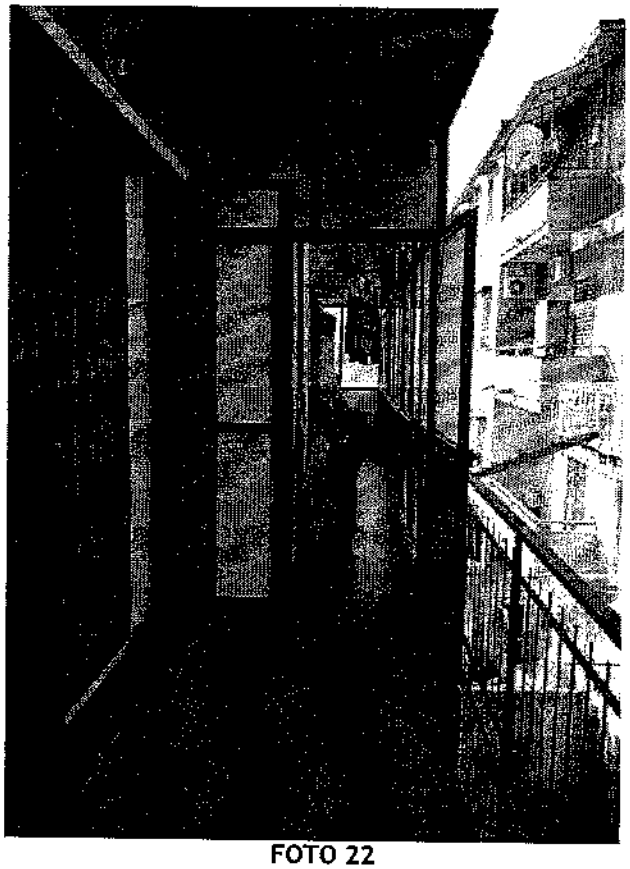


FOTO 22

FOTO 23

FOTO 24

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
[redacted]	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	VIA FRANCESCO CILEA, 9
Foglio:	34
Mappale:	250
Subalterno:	5
Categoria:	A/3
Classe:	3
Consistenza:	8 VANI
Rendita catastale:	€ 454,48
Valore catastale:	€ 57.264,48

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	420,00	620,00	Lorda	1,70	2,40	Lorda

Dati Urbanistici e stato giuridico

Per il presente fabbricato è stata presentata domanda di condono edilizio in data 30/04/1986 prot. 7952, pratica ad oggi non ancora completata con oneri ed oblazioni parzialmente corrisposti agli Uffici preposti.

Detta incompletezza incide sul valore dell'intero immobile per come meglio indicato nel conteggio finale del presente allegato.

Stato di conservazione e manutenzione edificio

Lo stato di conservazione del bene è discreto e necessita di minimi lavori di ordinaria manutenzione.

Impianti tecnologici

L'appartamento è dotato di impianto termico con sistema autonomo di caldaia a gas per produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento. Gli impianti elettrici e idrici sono del tipo comune. Sono altresì presenti unita di climatizzazione ad aria.

Finiture

L'appartamento si presenta con pavimenti in marmo completi di battiscopa. Lo stesso rivestimento è presente anche nei bagni.
Il balcone posteriore risulta per circa metà lunghezza chiuso verticalmente su tre lati da struttura in alluminio e vetri.

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE <<4A>>

Ubicazione

Comune: GIOIA TAURO (RC)
Indirizzo: VIA FRANCESCO CILEA , 9 - P3 89013
Piano: 3

Descrizione e confini

Appartamento a piano terzo di un fabbricato di maggiore consistenza in c.a. composto da ampia cucina soggiorno, camera da letto patronale, camera da letto singola, camera adibita a piccolo studio, doppi servizi e ripostiglio con corridoio centrale a servizio dei vari ambienti. L'immobile è altresì dotato di numero due balconi che si affacciano rispettivamente sulla via Cilea e sulla corte interna al fabbricato lato posteriore.

FOTO 1

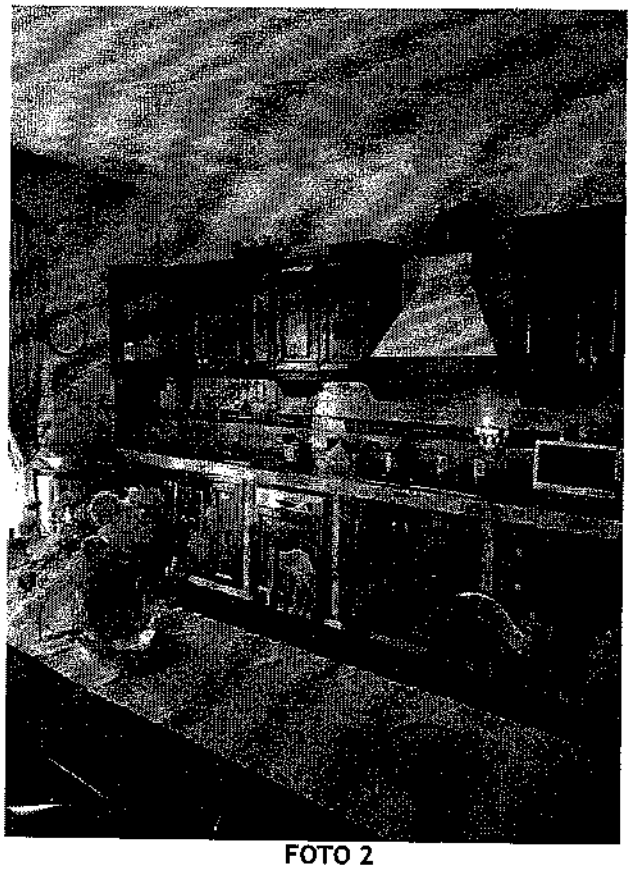


FOTO 2

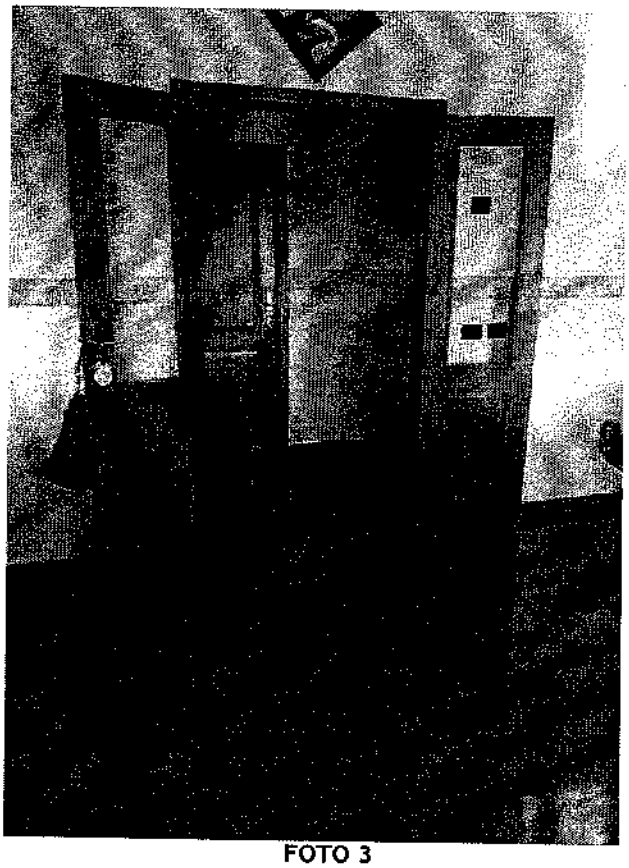


FOTO 3

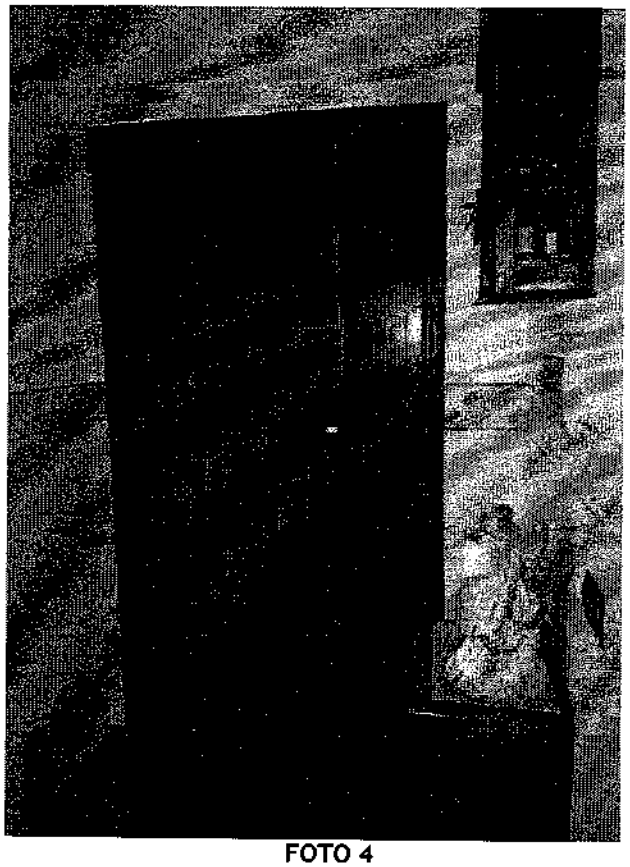


FOTO 4

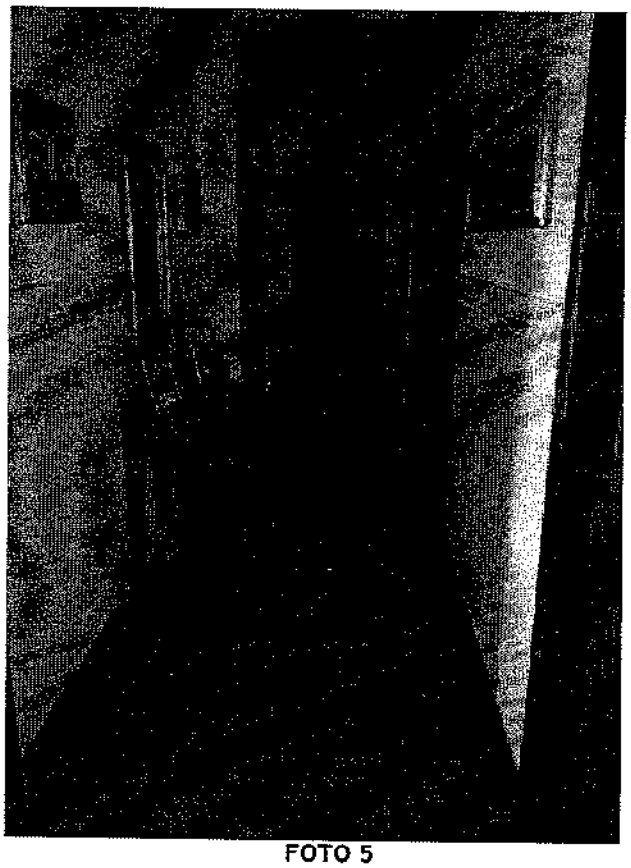


FOTO 5

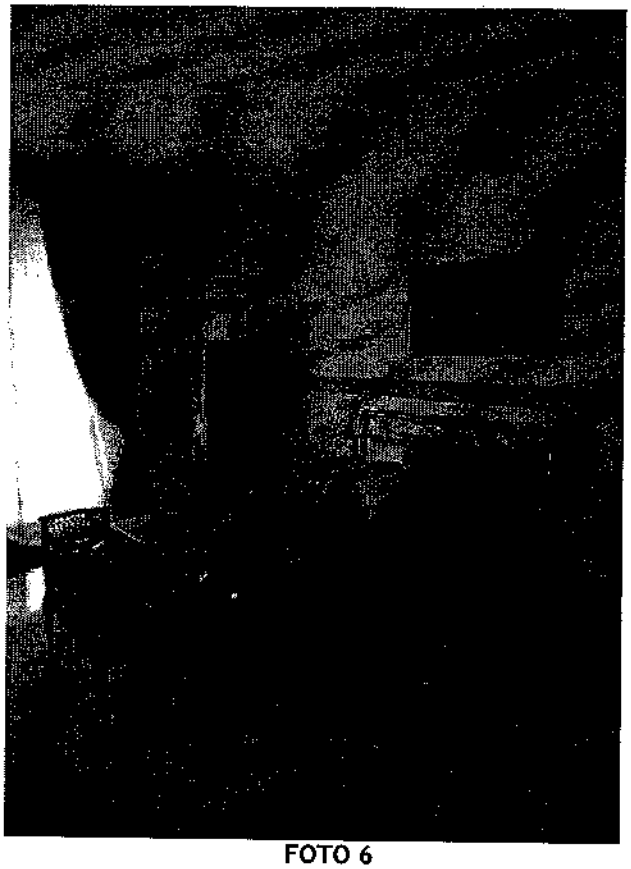


FOTO 6

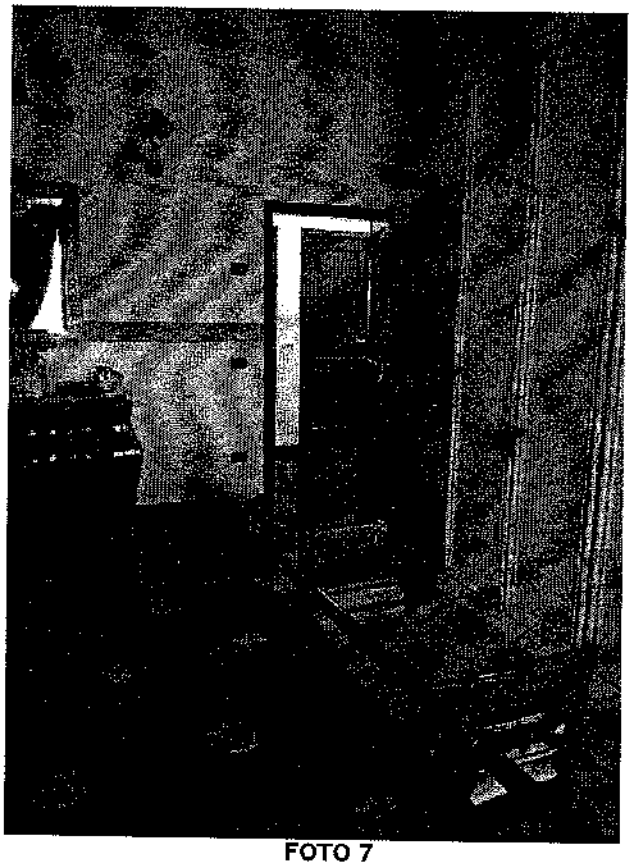


FOTO 7

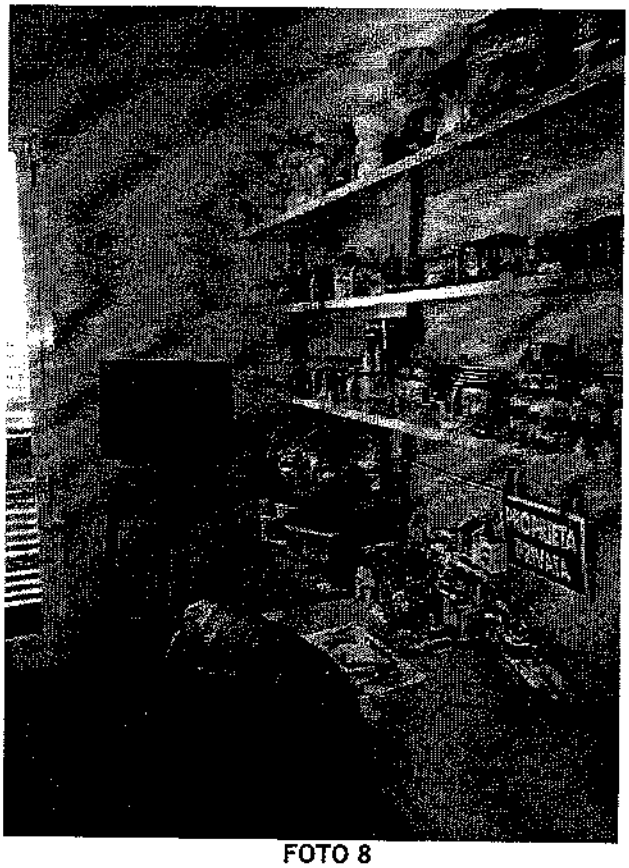


FOTO 8

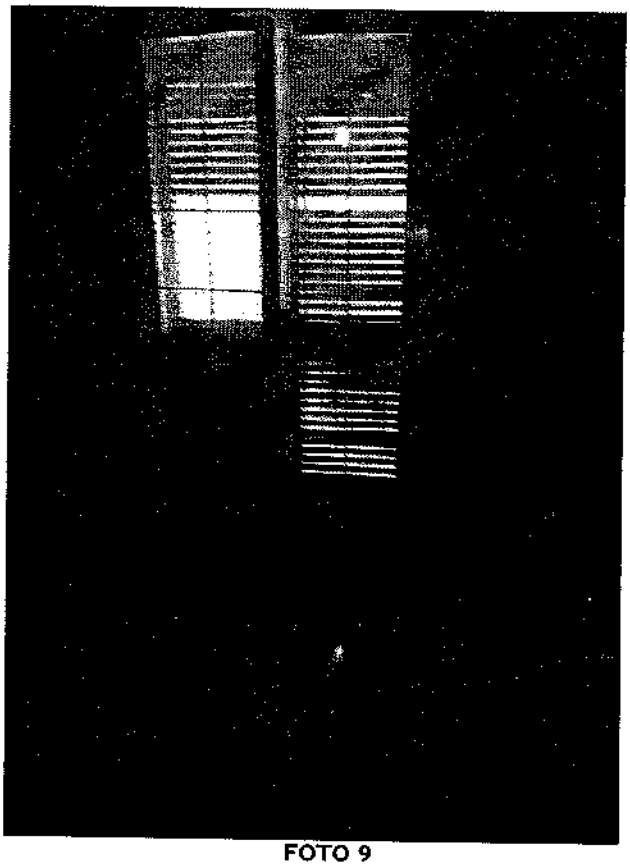


FOTO 9

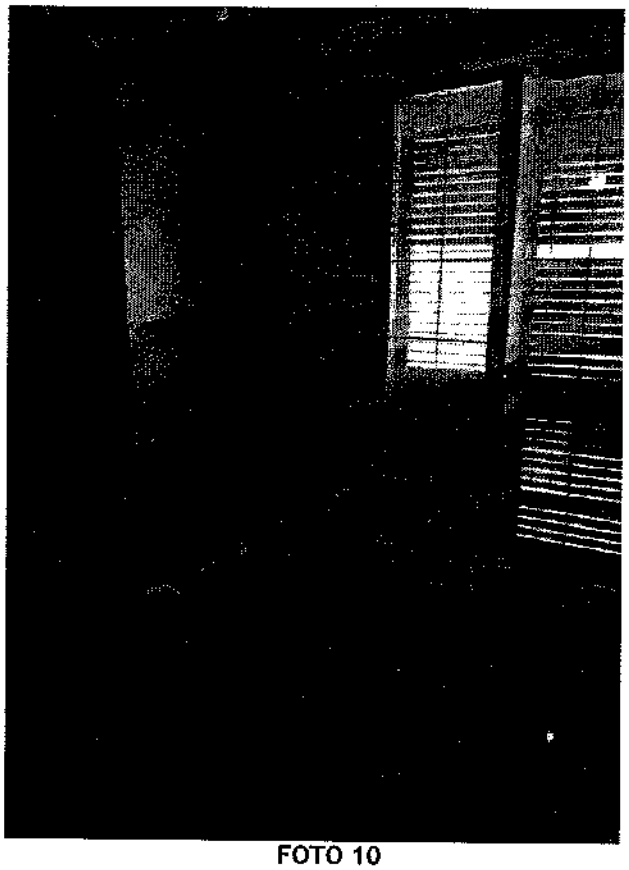


FOTO 10

FOTO 11

FOTO 12

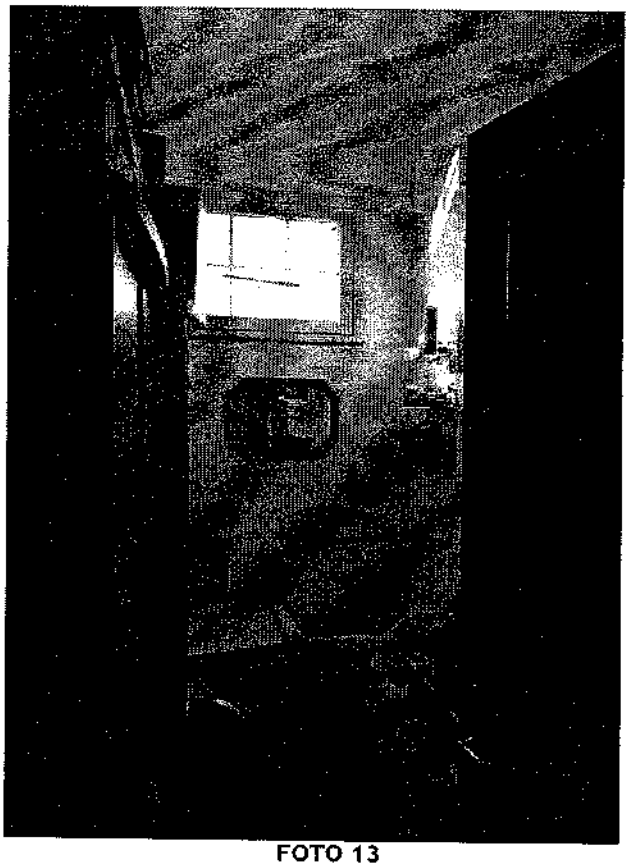


FOTO 13

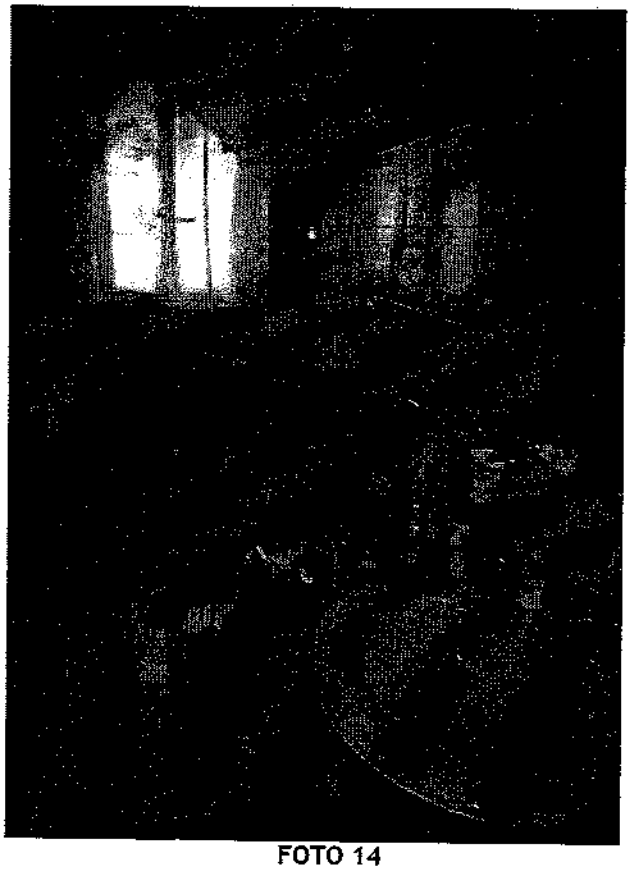
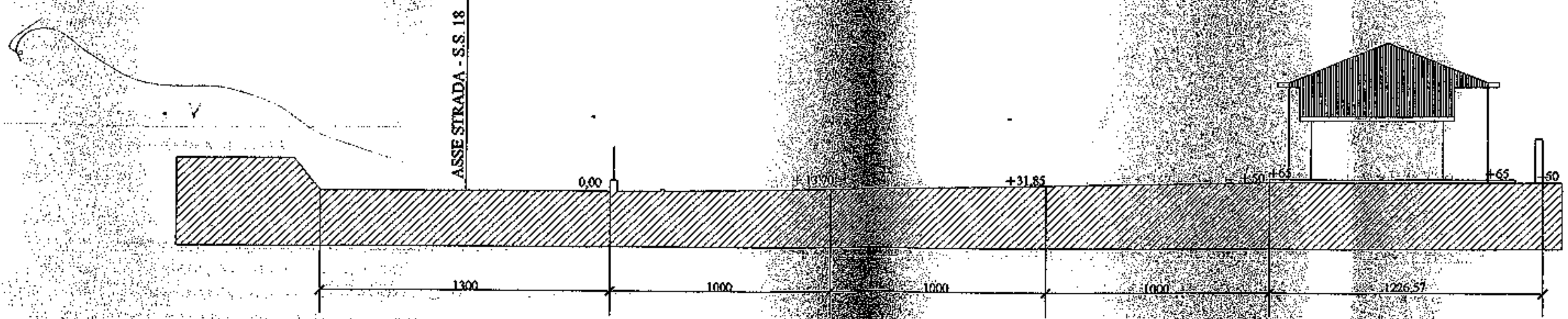


FOTO 14

FOTO 15

profilo longitudinale - scala 1:200



REGIONE CALABRIA - A.S.L. 10 - U.O.P.I.S.A.L. PALMI

[redacted]

ALLEGATO C12

studio tecnico geom. fausto saffioti – via nazionale 111 gioia tauro (rc)

COMUNE DI PALMI
(Prov. Reggio di Calabria)

-PROGETTO-
PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO IN C.A. CON COPERTURA A TETTO CON DESTINAZIONE D'USO "ATTIVITA' COMMERCIALE"

DITTA [redacted]

- **Classificaz. della zona: Zona di priminente interesse agricolo "E"**
- **Comune di..... Palmi (R.C.)**
- **Località..... "Petrace o San Francesco"**
- **Foglio di mappa ..... n° 3**
- **Particella..... n° 169**
- **Superficie totale..... Mq. 2.351**

REGIONE CALABRIA – A.S.L. – U.O.P.I.S.A.L. PALMI – Unità Operativa di Prevenzione

Allegati:

TAV. N° 1 - Relazione Tecnica Illustrativa
TAV. N° 2 – Stralcio Catastale.....1:2000
TAV. N° 3 – Aerofotogrammetria..... 1:5000
TAV. N° 4 – Planimetria generale..... 1: 200
TAV. N° 5 – Planimetria con indicate le superfici delle aree coperte e scoperte..... 1: 200
TAV. N° 6 - Planimetria con indicati i limiti di edificazione dalla strada, dai confini liberi e dalle costruzioni 1: 200
TAV. N° 7 - Planimetria con indicate le destinazioni delle aree coperte e scoperte..... 1: 200
TAV. N° 8 - Planimetria degli impianti tecnologici..... 1:200
TAV. N. 9 – Planimetria con evidenziata la linea del profilo longitudinale 1:2000
TAV. N. 10 - Profilo longitudinale.....1:200

TAV. N° 7 - ELABORATI PROGETTUALI COMPRENDENTI:
a) Pianta fondazioni e telaio di base..... 1:100
b) Pianta piano terra. 1:100
c) Pianta copertura 1:100
d) Sezione a-b 1:100
e) Prospetto frontale..... 1:100

IL MEDICO RESPONSABILE
- Dott.ssa Adele Carbone -

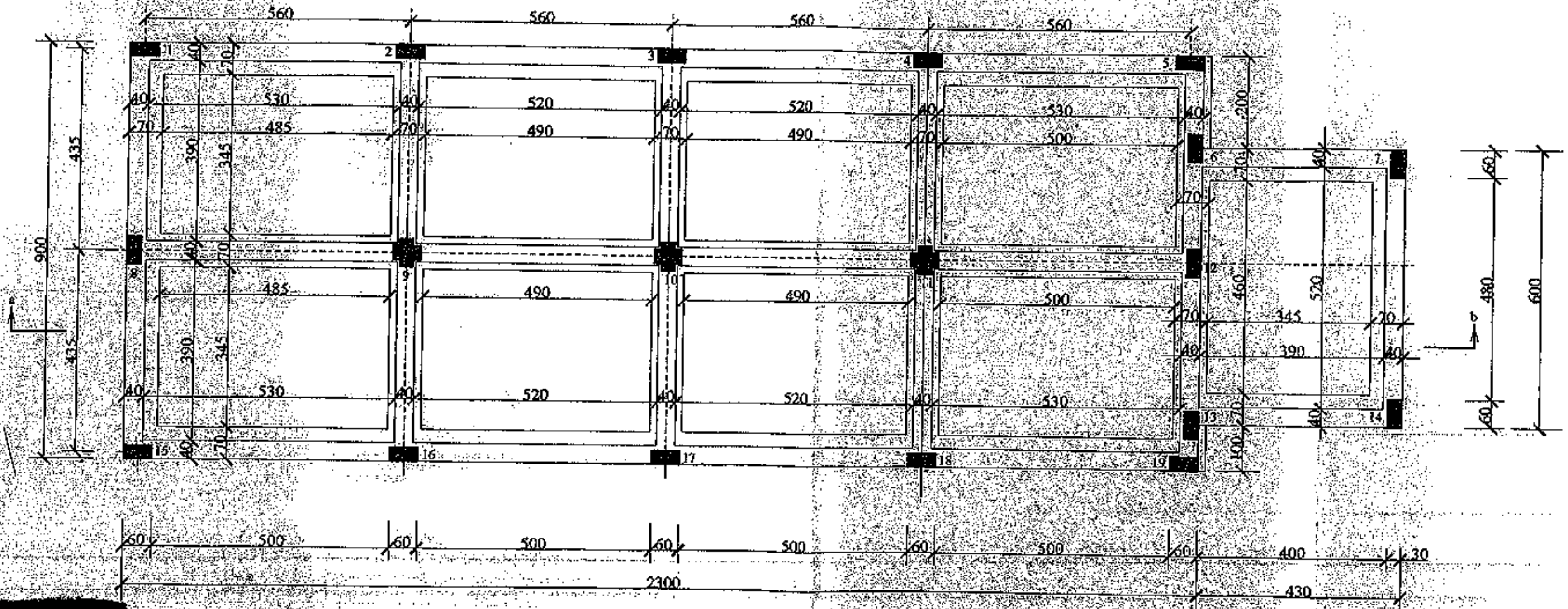
[redacted]

il tecnico

[redacted]

REGIONE CALABRIA - A.S.L. 10 - U.O.P.I.S.A.L. PALMI

pianta fondazioni e telaio di base - scala 1:100



[redacted]

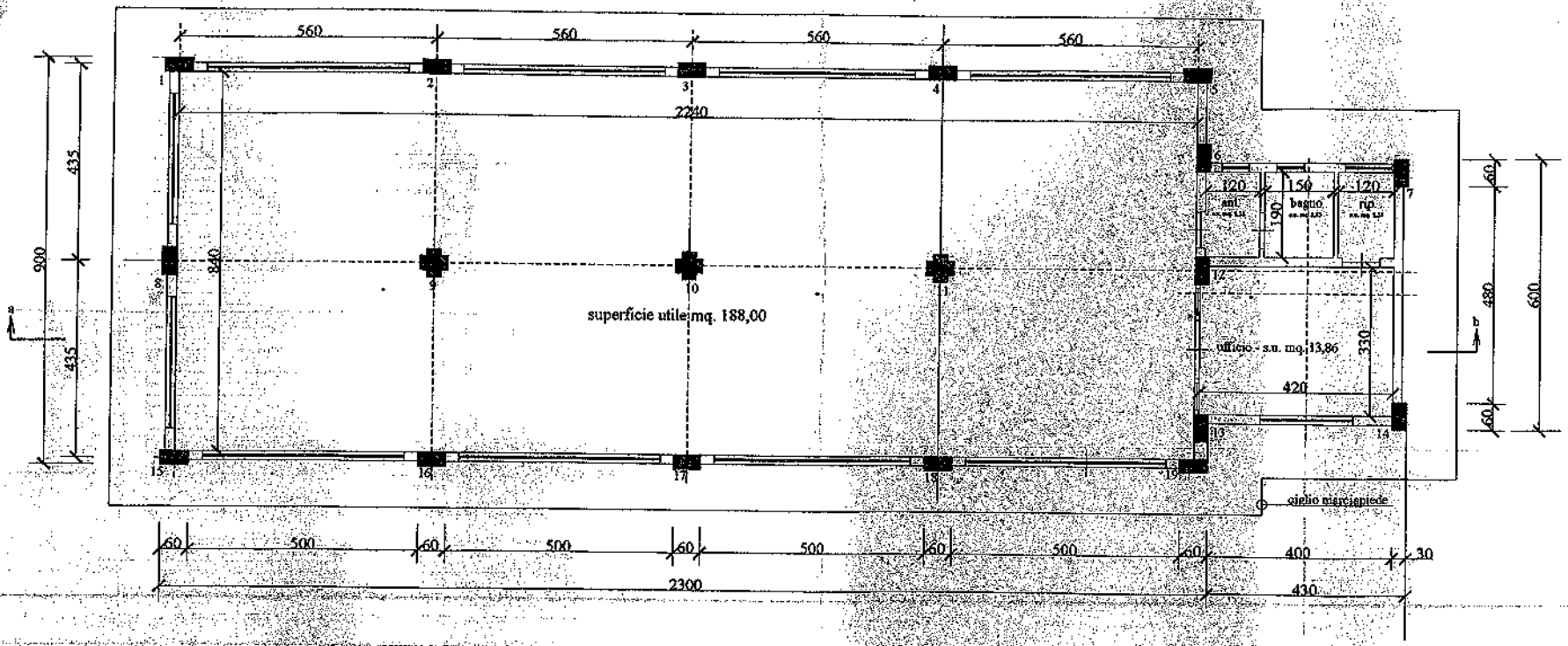
REGIONE CALABRIA - A.S.L. 10 - U.O.P.I.S.A.L. PALMI

REGIONE CALABRIA - A.S.L. N° 10 PALMI - Servizio SISP Comprensorio PALMI SEMINARA MELICUCCA

REGIONE CALABRIA - A.S.L. - 10 - U.O.P.I.S.A.L. PALMI

Unità Operativa di Prevenzione
[redacted]

pianta piano terra - scala 1:100

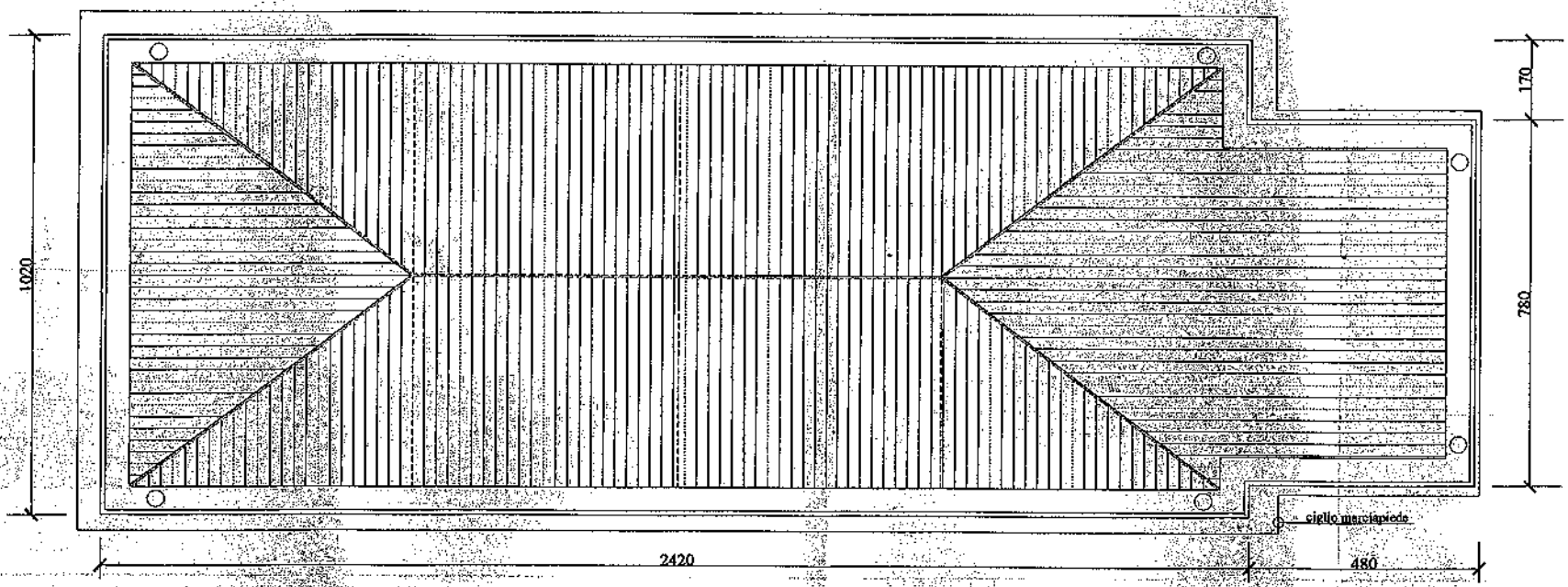


REGIONE CALABRIA
Comprensorio
PALMI
MELICUCCA
A.S.L. N° 10

REGIONE CALABRIA
U.O.P.I.S.A.L.
PALMI
- A. S. L. 10 -

[redacted]

pianta copertura - scala 1:100

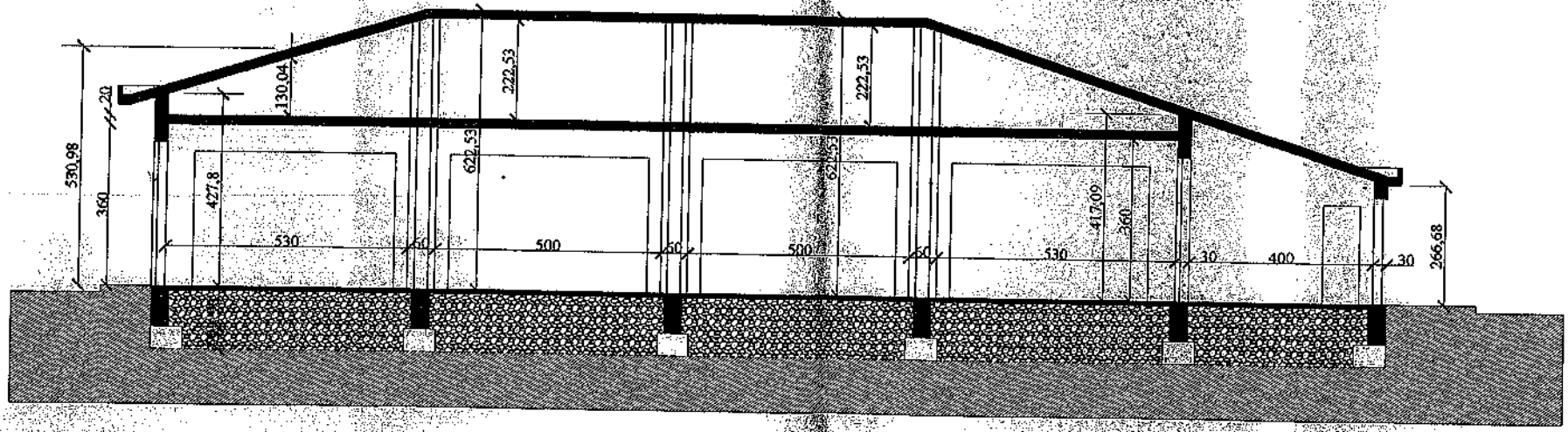


REGIONE CALABRIA
ASL N° 10

REGIONE CALABRIA
U.O.P.I.S.A.L.
PALMI
- A.S.L. 10 -

[redacted]

sezione a-b - scala 1:100

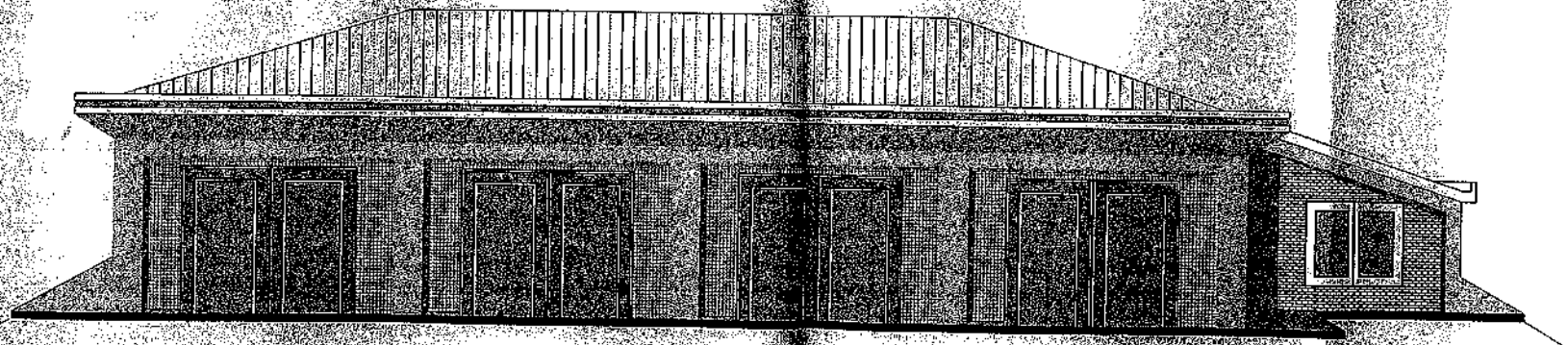


REGIONE CALABRIA
A.S.L. N° 10 PALMI

REGIONE CALABRIA
U.O.P.I.S.A.L. PALMI
- A.S.L. 10 -

Unità Operativa di Prevenzione
[redacted]
Dr. Leone Teresa

prospetto frontale - scala 1:100



REGIONE CALABRIA
Servizio PISP
Comprensorio
PALMI
SEMINARA
MELICUCCA
A.S.L. N° 10 PALMI

ALLEGATO C13

DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITA'

Legge Regionale 27 aprile 1998 n.7 art.4 comma 2°

COMUNE DI .....

Ditta.....nata a.....il.....

Progetto dei lavori di.....

.....

.....

.....

Il sottoscritto professionista.....nato a.....

domiciliato in .....- via.....iscritto all'Albo professionale d.....al N°.....progettista delle opere di cui sopra, consapevole della responsabilità penale cui va incontro in caso di dichiarazione mendace (Legge 4.1.1968 n. *15)*

DICHIARA

a) che ai sensi dell'art.4 del Regolamento regionale 12.11.1994 n.1 le opere progettate sono classificate nel gruppo .....

b) di avere esaminato tutti gli elaborati costituenti il progetto, redatti da altri professionisti di propria fiducia;

c) che tutti gli elaborati progettuali relativi alle opere di cui sopra sono stati redatti nel pieno rispetto delle seguenti Leggi e Regolamenti:

1)Legge 02.02.1974 n.64	(Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche);
2)D.Min.LL.PP. 16.01.1996	(Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche);
3)D.Min.LL.PP. 20.11.1987	(Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento);
4)D.Min.LL.PP. 11.3.1988	(Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni);
5)D.Min.LL.PP. 16.01.1996	(Criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi);
6)Legge 5.11.1971 n.1086	(Norme per la disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica);
7)D.Min.LL.PP.09.01. 1996	(Norme tecniche per il calcolo, l'esecuzione ed il collaudo delle strutture in c.a. normale e precompresso e per le strutture metalliche);
8)Legge Reg. 27.4.1998 n. 7	(Snellimento procedure legge 2.2.1974 n.64);
9)Regolamento Reg. 12.11.1994 n.1	(Regolamento di attuazione procedure L.R. 17/94);

d) che quanto rappresentato nei grafici progettuali relativamente allo stato dei luoghi, preesistente all'esecuzione delle opere, è rispondente alla realtà, avendo effettuato o fatto effettuare da tecnico di sua fiducia tutti i preventivi e necessari riscontri, misurazioni ed accertamenti in sito per la redazione degli elaborati progettuali;

e) che la copia del progetto presentata a codesto Settore per il deposito ai sensi dell'art.2 della L.R. 7/1998, è perfettamente identica a quella sottoposta all'esame del Sindaco competente per territorio, per il rilascio della concessione edilizia.

Prot. 1451 del 16/5

IL PROGETTISTA

.....

ALLEGATO C14

COMUNE DI PALMI
SEGRETERIA
01 LUG 2004
IL SINDACO

REGIONE CALABRIA
Assessorato ai Lavori Pubblici

SETTORE TECNICO DI REGGIO CALABRIA

(già Ufficio del Genio Civile)

Servizio edilizia asismica

- L.R. n° 7 DEL 27 APRILE 1998

COMUNE DI PALMI
03 LUG 2004
Prot. N. 17893

MARCA DA BOLLO
10,33 Euro

PRATICA 090151

AREA Palmi ....(1)

OGGETTO [redacted]

LOCALIZZAZIONE DELLE OPERE:

COMUNE ...[redacted]........ LOCALITA' [redacted]

VIA ...[redacted]........ NCT/NCEU R.C. SE[redacted]

FOGLIO ..[redacted]........ PARTICELLA/E ..[redacted]

COMMITTENTE:

[redacted] ....DOMICILIO [redacted]

VIA..[redacted]........ N° .... TEL ....

CLASSIFICAZIONE DELLE OPERE: (Art. 4 Comma 1 R.R. 12 novembre 1994 n° 1)

GRUPPO DI APPARTENENZA (...A [redacted] ....(2)

..le sottoscritte [redacted] nate a [redacted] il [redacted] domiciliate a [redacted] via [redacted] nella qualità di [redacted] dovendo procedere alla realizzazione delle opere di cui all'oggetto, giusto progetto esecutivo allegato in doppia copia, che si deposita,

DENUNCIA

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

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

PROGETTISTA DELLE OPERE: [redacted]

[redacted] N(3) [redacted] DOMICILIATO [redacted]

VIA [redacted] TEL [redacted]

DIRETTORE DEI LAVORI:

[redacted]

VIA [redacted] TEL ....

APPALTATORE DELLE OPERE:

(4).. DOMICILIATO A ....

VIA .... TEL ....

Per accettazione della direzione dei lavori

....

ALLEGATI DI PROGETTO:

SI ALLEGA DICHIARAZIONE DEI TECNICI INTERVENUTI NELLA PROGETTAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 4 COMMA 2 L.R. N° 7/98, CORREDATA DAI SEGUENTI ELABORATI RISPONDENTI AI CRITERI DELL'ART. 3 R.R. N° 1 DEL 12 NOVEMBRE 1994

1 [redacted]	16 ....
2 [redacted]	17 ....
3 [redacted]	18 ....
4 [redacted]	19 ....
5 [redacted]	20 ....
6 [redacted]	21 ....
7 [redacted]	22 ....
8	23 ....
9	24 ....
10	25 ....
11	26 ....
12	27 ....
13	28 ....
14	29 ....
15	30 ....

REGIONE CALABRIA
Dipartimento LL.PP. ed Acque
SERVIZIO TECNICO DECENTRATO ... CALABRIA
(già Uff. del ...)
Si attesta l'avvenuto deposito ... della Legge Regionale 27.04.1998, n° ... della Legge 05.11.71 n° 1086.
Prat. N. ...
Reggio Cal. lì 30 GIU. 2004
Per ordine del Dirigente
L'incaricato
(A. Pulvino)

.... lì ....

Il denunciante

[redacted]

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

l sottoscritt (4) APPALTATORE delle opere in oggetto, accettato il progetto esecutivo delle strutture in C.A./C.A.P./ ACCIAIO, redatto da:

CALCOLATORE DELLE STRUTTURE:

N(3) DOMICILIATO A

VIA TEL

CHIEDE

che la denuncia che precede sia considerata valida anche come

DEPOSITO

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

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

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

lì

L'APPALTATORE DELLE OPERE

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

Il sottoscritto

dichiara

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

IL COLLAUDATORE DESIGNATO

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

ALLEGATO C15

REGIONE CALABRIA
AZIENDA SANITARIA LOCALE n.10 – PALMI
DIPARTIMENTO di PREVENZIONE
UOPISAL - SISP compr. Palmi

Prot. n° 18 /UOPISAL - SISP

Palmi li, 03/08/04

Al Dirigente U.T.
Settore Edilizia
Comune di
PALMI

PARERE PREVENTIVO IGIENICO – EDILIZIO E PER LA SICUREZZA NEGLI AMBIENTI DI LAVORO

Insediamenti produttivi
(TULS/34 art. 218 – 220 DPR 303/56 art. 48 L. R.12/89 artt. 4 – 11)

Pratica Edilizia n [redacted]

Comune di: [redacted]

Ditta: [redacted]

Ubicazione: Località Petraie o San Francesco Comune di Palmi (RC)

Dati catastali:foglio di mappa n° 3 part. n° 169.

Tipologia: Attività commerciale per Autosalone

- Visti gli artt. 218 e 220 del T.U.L.S.R.D.n° 1265 del 27/07/34;
- Visto l'art. 48 del DPR 303 del 19/03/56;
- Visti gli artt. 4 comma "m" e 11 della L.R. n° 12 del 25/12/89;
- Visto il Regolamento Edilizio locale;
- Esaminata la documentazione esibita;
- Esaminata la documentazione richiesta ad integrazione, che si allega alla presente pratica edilizia, della quale diviene parte integrante e sostanziale;
- Ai sensi delle citate norme, si esprime:

PARERE FAVOREVOLE

Relativo al progetto per la costruzione di un fabbricato ad un piano fuori terra con copertura a tetto non abitabile, da adibire ad attività commerciale **"AUTOSALONE"**.

Si rammenta inoltre che a cura della Società, prima dell'entrata in funzione dell'attività, dovrà essere richiesta ed ottenuta da questa U.O.P.I.S.A.L. l'attestazione di idoneità degli ambienti di lavoro.

Responsabile SISP
compr. Palmi
Dott.ssa [redacted]

Responsabile UOPISAL
[redacted]

REGIONE CALABRIA
Servizio SISP
Comprensorio
PALMI
SEMINARA
MELICUCCA'
A.S.L. N° 10 PALMI

REGIONE CALABRIA
U.O.P.I.S.A.L.
PALMI
A. S. L. 10

ALLEGATO C16

studio tecnico geom. fausto saffioti – via nazionale 111 gioia tauro (rc)

COMUNE DI PALMI
(Prov. Reggio di Calabria)

-PROGETTO-
PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO IN C.A. CON COPERTURA A TETTO CON DESTINAZIONE D'USO "ATTIVITA' COMMERCIALE"

DITTA: [redacted]

- **Classificaz. della zona: Zona di priminente interesse agricolo "E"**
- **Comune di..... Palmi (R.C.)**
- **Località..... "Petrace o San Francesco"**
- **Foglio di mappa ..... n° 3**
- **Particella..... n° 169**
- **Superficie totale..... Mq. 2.351**

REGIONE CALABRIA U.O.P.I.S.A.L. PALMI - A.S.L. 10 -

Allegati:

[redacted]

- **PLANIMETRIA CON EVIDENZIATI I PUNTI DI VISTA DELLE FOTOGRAFIE.**
- **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

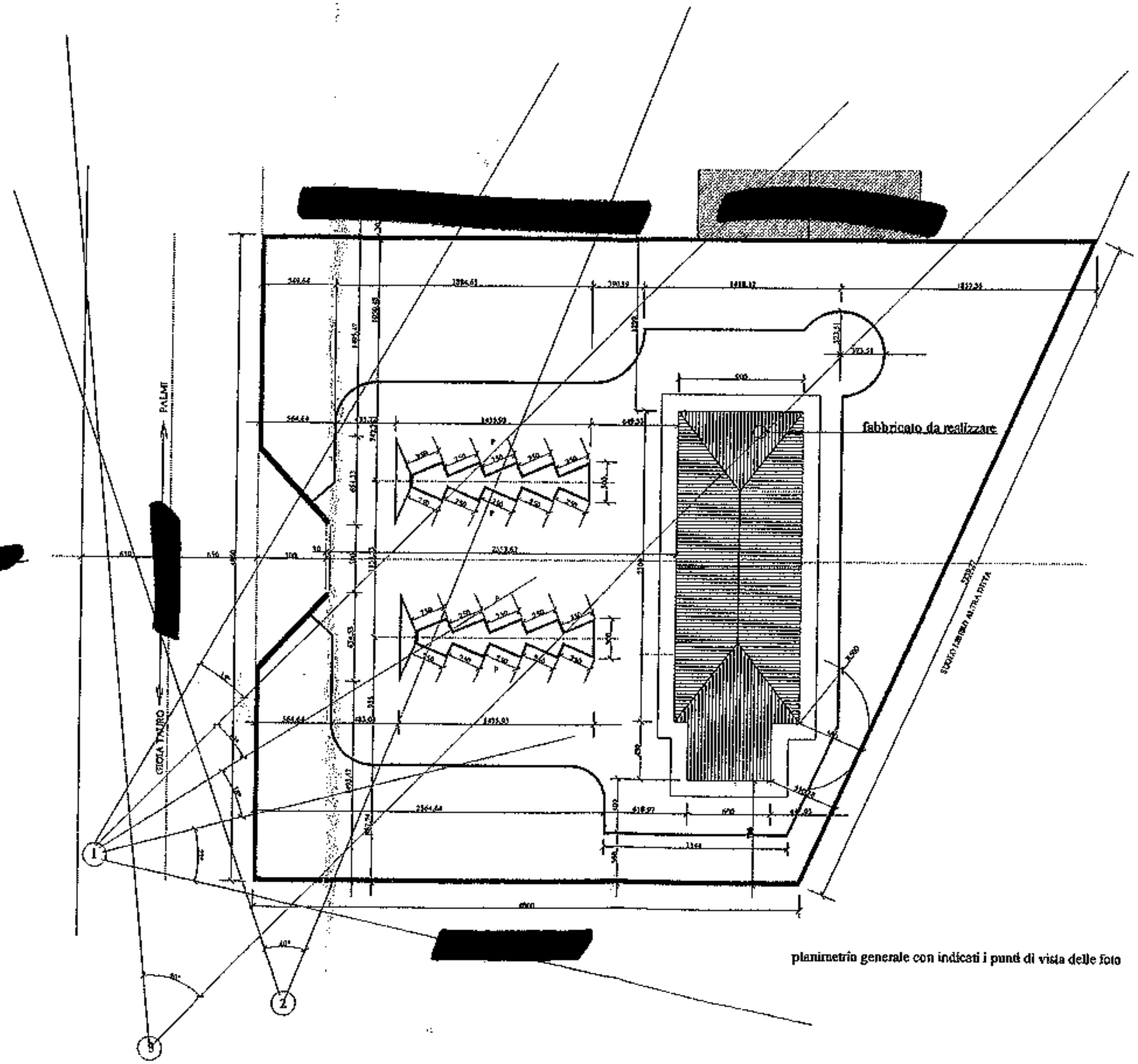
Servizio S Comprens PALMI SEMINARA

IL MEDICO RESPONSABILE

[redacted]

[redacted]

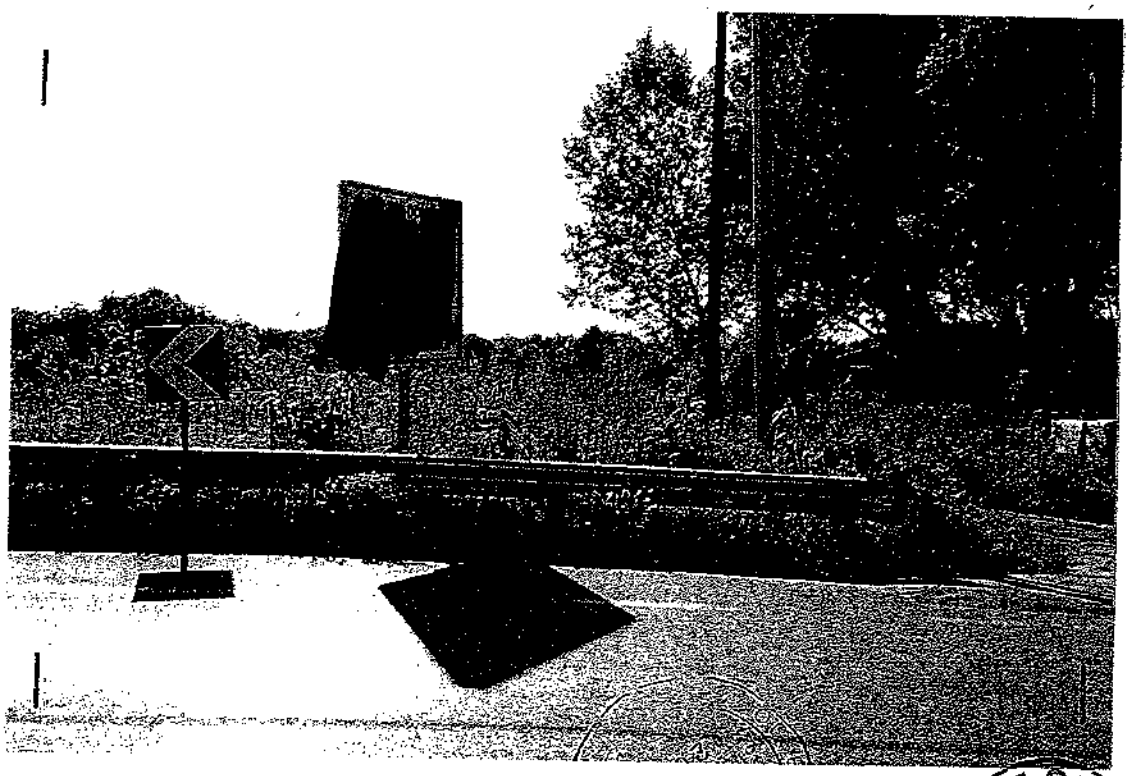
[redacted]



planimetria generale con indicati i punti di vista delle foto

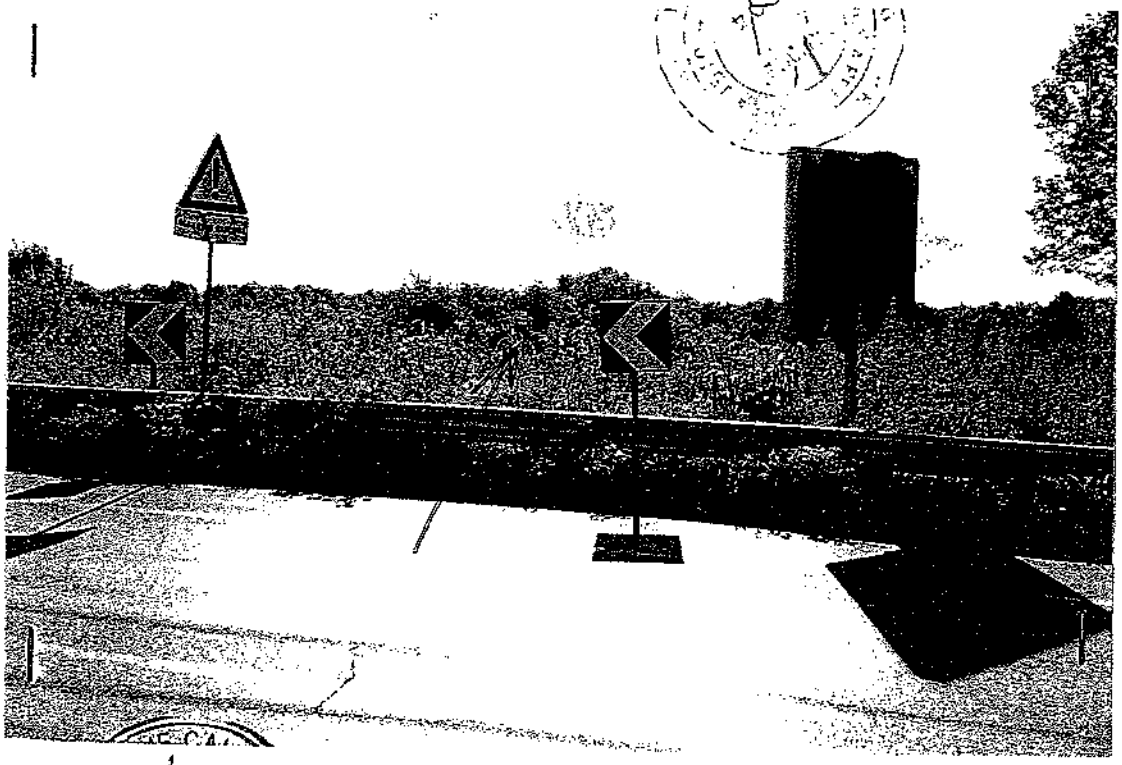
[redacted]

REGIONE CALABRIA - A.S.L.
U.O.P.I.S.A.L.
PALMI

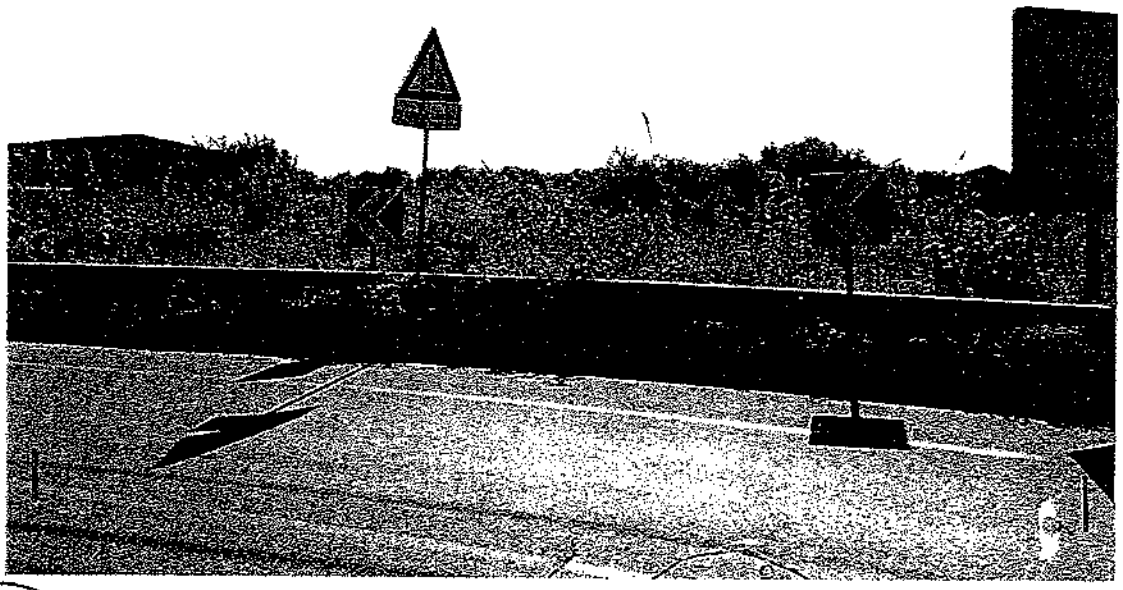


Unità Operativa di Prevenzione
Igiene e Sicurezza nei Luoghi di Lavoro
IL RESPONSABILE
Dr Leone Tenore

REGIONE CALABRIA
U.O.P.I.S.A.L.
PALMI
2
A.S.L. 10



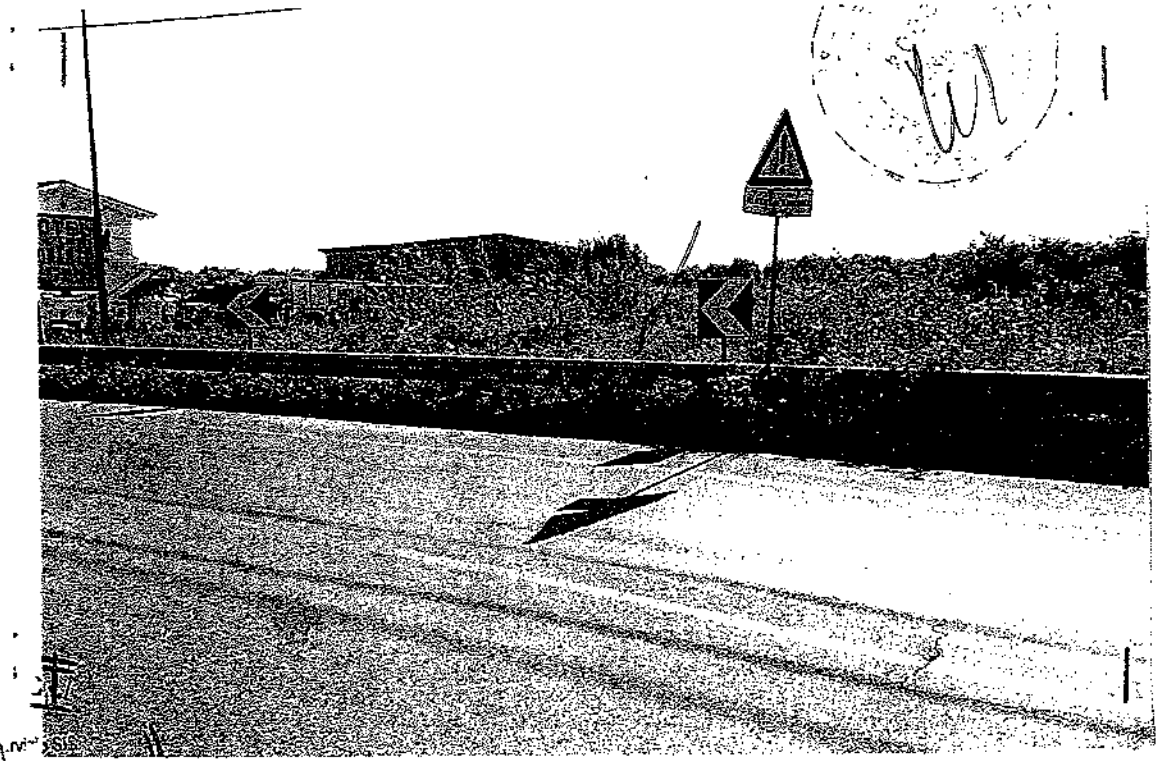
5



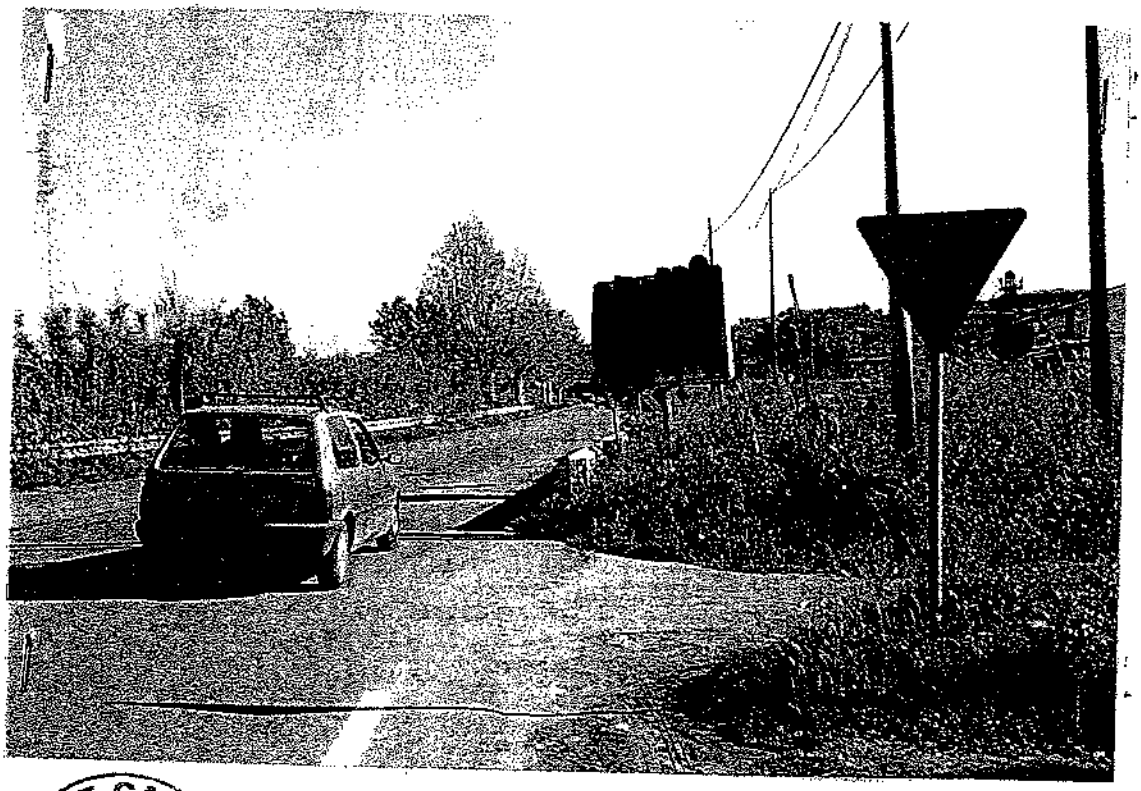
REGIONE CALABRIA
U.O.P.I.S.A.L.
PALMI
- A. S. L. 10 -

Unità Operativa di Prevenzione
Igiene e Sicurezza nei Luoghi di Lavoro
IL RESPONSABILE
Dr. Leone Teresa

4



5

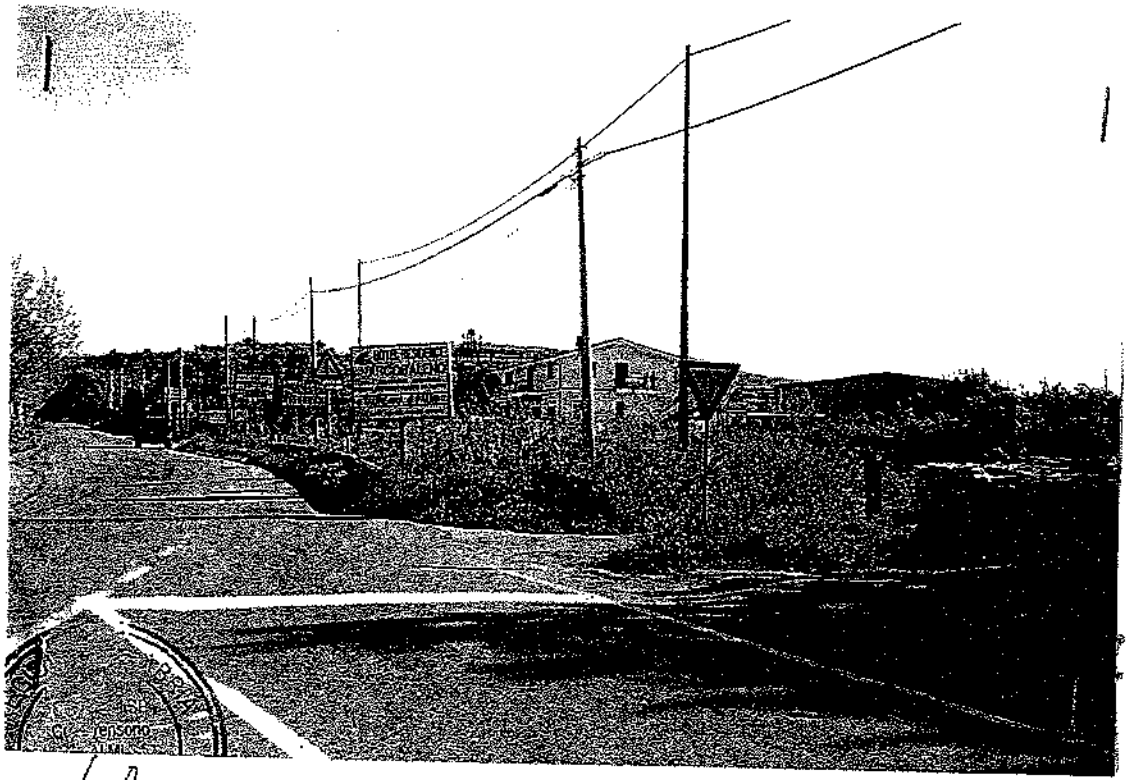


REGIONE CALABRIA
U.O.P.I.S.A.L.
PALMI
A. S. L. 10

Unità Operativa di Prevenzione
Igiene e Sicurezza nei Luoghi di Lavoro
IL RESPONSABILE
Dr Leone Teresa

dr Teresa Leone

6



ALLEGATO C17

COMUNE DI PALMI **REP.N. 456**

(Provincia di Reggio Cal.)

REGISTRATO A PALMI il 5 AGO. 2004 al n. 1110

REPUBBLICA ITALIANA

Convenzione urbanistica ex art. 132 Regolamento Edilizio

L'anno **duemilaquattro**, il giorno **quattro** del mese di **agosto**, in Palmi e nell'Ufficio Municipale.

Davanti a me Dott. Francesco Filippone, Vice Segretario del Comune di Palmi, senza l'assistenza di testimoni per espressa rinunzia delle parti e col mio assenso, si sono personalmente costituiti:

1) Il Rag. Graziella Macrina, Vice Capo Settore Appalti e Contratti del Comune di Palmi, il quale interviene nel presente atto in nome, per conto e nell'interesse del Comune stesso, a norma dell'art.47 del Regolamento per la disciplina dei contratti del Comune, approvato con delibera consiliare n.123/97 e successive modificazioni.

2) [redacted]

Si premette:

[redacted] presentato per l'approvazione e il rilascio della concessione edilizia il progetto per la realizzazione di un fabbricato in c.a. ad un piano f.t. e copertura a tetto non abitabile, da destinare ad attività commerciale in località Petrace o San Francesco S.S. 18;

Che per l'intervento proposto l'Ufficio Urbanistica ha espresso il proprio parere di fattibilità subordinando il rilascio della concessione edilizia alla stipula di apposita convenzione, per come prevista dal Regolamento Edilizio Comunale (Pratica edilizia n. 59/04);

Che il terreno asservito alla costruzione, sito in località Petrace o San Francesco S.S. 18 individuato in N.C.T. di Palmi al **foglio di mappa 3 pc n.169 di are 23 . 51,** superficie già assentita in precedenza ed asservita con relativo atto d'obbligo a rogito notaio Rita Tripodi di Sant'Eufemia D'Aspromonte Rep. n. 77519 in data 14.07.2004, in corso di registrazione e di trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria, per come stabilito in fase di istruttoria del progetto dall'Ufficio Urbanistica, che conserverà per almeno quindici anni la destinazione conferitale con l'intervento assentito, ovvero a sedime di insediamento ad attività commerciale;

Che il Regolamento Edilizio Comunale approvato con decreto regionale n. 8047 del 27.06.02, all'art.132 prevede che per la costruzione di manufatti di tal genere la relativa concessione edilizia è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione tra il Comune, il proprietario del terreno con la quale, tra l'altro, :

a) si autorizza la trascrizione dell'obbligo di destinazione del terreno asservito per almeno quindici anni;

b) si prende atto dell'obbligo del Comune di procedere all'acquisizione del manufatto ove non utilizzato per i fini per i quali la concessione edilizia era stata rilasciata;

c) si prende atto del diritto del Comune di non concedere l'agibilità in caso di mancato adempimento alle obbligazioni assunte.

Che l'assunzione dell'obbligo da parte dei proprietari relativo al su riportato punto a) è già stato assunto con l'atto notarile sopra indicato;

Che per l'assunzione degli obblighi di cui ai su riportati punti b) e c), essendo

necessario fare ciò risultare da apposita convenzione, prevista dal predetto art. 132 del R.E., di comune accordo tra le parti come innanzi costituite, si conviene quanto appresso:

Art.1) La narrativa che precede e gli atti ivi indicati formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art.2) Ove il complesso manufatto risultante dall'intervento non dovesse venire utilizzato secondo la specifica destinazione prevista dalla concessione edilizia rilasciata, si riconosce al Comune l'obbligo di procedere all'acquisizione del complesso manufatto unitamente a tutte le opere di urbanizzazione connesse funzionalmente al complesso manufatto medesimo.

Art.3) E' nel diritto del Comune non concedere l'agibilità in caso di mancato adempimento alle obbligazioni assunte dal concessionario.

Art.4) Tutte le spese afferenti alla presente convenzione, nessuna esclusa, per bolli, diritti, registrazione, trascrizione, copie ecc. restano a carico del concessionario. Per il presente atto si chiedono le agevolazioni fiscali di cui al D.P.R. 29.9.1973 n.601.

La presente convenzione scritta a macchina su un foglio di carta bollata di €.11,00, di cui si sono occupate pagine due e quant'altro sin qui scritto, che previa lettura e conferma che il contenuto riproduce la volontà dei contraenti, viene sottoscritta dalle parti come innanzi costituite e da me Segretario rogante.

IL VICE CAPO SETTORE [redacted]

IL CONCESSIONARIO [redacted]

IL SEGRETARIO [redacted]

COMUNE DI PALMI (RC) — SEGRETERIA

COMUNE DI PALMI

PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

depositato agli atti di questo ufficio.

Palmi, li 4 AGO. 2004

Il Funzionario Delegato

ALLEGATO C18

492 del 12/08 n. 31/08/04

COMUNE di PALMI

(Provincia di Reggio Calabria)

SETTORE URBANISTICA

PERMESSO di COSTRUIRE N°. 59/2004

IL CAPO SETTORE

- Vista la domanda presentata in data 13.05.2004 ed acquisita al protocollo n. 13744 del 17.05.2004, con la quale la [redacted]

del permesso di costruire per l'esecuzione dei seguenti lavori:

Progetto relativo la costruzione di un fabbricato in c.a. ad un piano fuori terra e copertura a tetto da adibire ad attività commerciale, sito in questo comune località " Petrace o San Francesco ", su suolo riportato in Catasto al foglio n. 3 particella n. 169 di mq. 2351;

- Vista la legge n. 127 del 15 maggio 1997;
- Visti i grafici di progetto redatti [redacted]
- Visto il parere preventivo dell'Azienda Sanitaria Locale espresso in data 03.08.2004 protocollo n. 18/SISP-UOPISAL comprensorio di Palmi;
- Visto il parere favorevole del Capo Settore Attività Produttive prot. 1064/sap del 11.08.2004;
- Vista l'attestazione di avvenuto deposito, ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale 27.04.1998 n. 7 e dell'art. 4 della Legge 05.11.1971 n. 1086, presso il Settore Tecnico decentrato di Reggio Calabria protocollo n. 1673 - prat. 1431 del 30.06.2004;
- Visto il vigente Regolamento Edilizio Comunale, approvato con Decreto del Dirigente Regionale registrato al n. 8047 del 27.06.2002;
- Visto il Testo Unico per l'Edilizia approvato con D.P.R. 06.06.2001 n. 380;
- Vista la Legge Regionale 16.04.2002 n. 19;
- Viste le disposizioni del Codice Civile, libro terzo sulla proprietà edilizia;
- Vista la scheda redatta dal tecnico comunale in data 19.05.2004, relativa all'istruttoria preventiva della pratica;
- Vista la scheda redatta dal tecnico comunale in data 04.08.2004, relativa alla quantificazione del contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione;
- Visti i versamenti per complessivi Euro 3.102,88 corrisposti, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n.380/2001 e della relativa deliberazione del Consiglio Comunale, come contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione;
- Visto il versamento di Euro 144,61 effettuato per diritti di segreteria;
- Visto l'atto unilaterale d'obbligo del Notaio Rita Tripodi del 14.07.2004 Rep. 77519 Racc. N. 13532 registrato a Palmi al n. 371/S1 del 23.07.2004, registrato presso l'Agenzia delle Territorio di R.C. in data 22.07.04, al n. 8763 reg. particolare e n. 12273 generale;
- Vista la convenzione urbanistica ex art.132 R.E. in data 04.08.2004 Rep. n.456 registrata a Palmi il 05.08.2004 al n. 1220, reg. Agenzia del Territorio n. 9363 part. e n. 13166 gener.;

RILASCIA il

PERMESSO di COSTRUIRE

Alla sopra generalizzata signora [redacted] l'esecuzione dei lavori sopra specificati, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni di Legge in materia di edilizia e sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate:

1. Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;
2. Che non siano mai ingombrate le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e siano osservate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persona o cosa eliminando gli incomodi dall'esecuzione delle opere, salva preventiva autorizzazione dell'Ufficio competente;
3. Che il luogo destinato all'opera sia chiuso lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici, con tutte le cautele necessarie a garantire la massima sicurezza;
4. Che a cura del costruttore sia richiesta la visita del rustico;
5. Che gli allineamenti stradali e tutti gli altri rilievi riguardanti il nuovo fabbricato siano verificati dal Direttore dei Lavori, nel rispetto dello status giuridico dei luoghi, per come prospettato negli elaborati di progetto;
6. E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualunque genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti e dalle leggi in vigore;
7. E' fatto obbligo, prima di iniziare i lavori, di comunicare la data di inizio della costruzione, nonché la data di ultimazione a lavori completati;
8. Che siano conservati presso il cantiere, a disposizione delle autorità di controllo, copia del permesso e degli elaborati grafici ad esso allegati;
9. Che i lavori siano iniziati entro un anno dalla data del rilascio del presente permesso ed ultimati entro tre anni dal loro inizio; trascorsi tali termini lo stesso permesso decade di diritto per la parte non eseguita;
10. Che nel cantiere sia apposto il prescritto cartello recante l'oggetto dei lavori, l'intestatario del permesso, il progettista, il direttore dei lavori, l'impresa esecutrice ed il responsabile della sicurezza;
11. L'intestatario del permesso e l'assuntore dei lavori sono entrambi solidalmente responsabili per qualsiasi danno che si possa verificare a persona e/o cosa per la inadempienza e la inosservanza di norme di sicurezza e di tenuta del cantiere; nonché alle norme generali di Leggi, Regolamenti e modalità esecutive fissati nel presente permesso di costruire;
12. Il presente **PERMESSO di COSTRUIRE**, alla scadenza della sua validità, senza che sia intervenuta proroga, si intende automaticamente **DECADUTO** ed il successivo prosieguo dei lavori è da ritenersi illegittimo ed illegale;
13. Che i lavori di completamento delle facciate esterne, siano eseguiti prima della esecuzione dei lavori di rifiniture interne e comunque entro e non oltre la data di validità del presente, procedendo alla coloritura dei paramenti esterni con tinte tenui e comunque non contrastanti con l'ambiente circostante;
14. Che siano rispettate le norme di cui alle leggi n. 13/89 e D.M. LL.PP. n. 236/90, n. 122/89, n.46/90 e n.494/96;
15. Che siano rispettate tutte le prescrizioni, nessuna esclusa, contenute nel presente; pena la decadenza dello stesso e con tutte le conseguenze di Legge;

SI PRESCRIVE IN PARTICOLARE, inoltre, pena la DECADENZA del presente permesso di costruire:
1) che il sottotetto sia privo di tramezzature, non abitabile e non vengano inserite aperture nelle sue facciata;

Alla presente si allega in restituzione un esemplare dei disegni vistati dall'Ufficio,
Dalla Residenza Municipale, 17.08.2004
Il Tecnico [redacted]

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO [redacted]

IL CAPO SETTORE [redacted]

Firma per ricevuta [redacted]

Data 17.08.2004

Pubblicata all'Albo dal 17.08 **al** 31.08.04

Firma [redacted] **Data** 1.09.04

(Funzionario Procuratore)

ALLEGATO C19

Sett. 10

COMUNE DI PALMI

0 1 MAR 2005

Prot. N. 4411

COMUNE DI PALMI
- Ufficio Protocollo -

2 8 FEB 2005

COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI

(art. 2 comma 7 L.R. 27.04.1998 n. 7)

Spett.le
SETTORE TECNICO DI REGGIO DI CALABRIA
(già Ufficio del Genio Civile)
Servizio Edilizia Asismica
Reggio di Calabria

Ill.mo Sig. SINDACO del Comune
di Palmi – Reggio di Calabria

OGGETTO: Costruzione di un fabbricato plurifamiliare in c.a. a tre piani f.t. con copertura a tetto oltre piano seminterrato in Gioia Tauro – Via Pietro Nenni.

COMMITTENTE :
Ditta: [redacted]

La sottoscritta [redacted] **, nella qualità di proprietaria, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 comma 7 della L.R. n° 7/1998, con la presente comunica che il giorno 28/02/2005 darà inizio ai lavori per la costruzione di un fabbricato in c.a. a un piano f.t. con copertura a tetto, in Palmi località "Petrace o San Filippo"**

Specifica di essere

a) **titolare della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Palmi in data 17.08.2004 n° 59/2004;**
b) **di avere depositato il progetto pratica 1431 prot. n. 1673 del 30.06.2004 presso il Settore tecnico di Reggio di Calabria – Servizio Asismica.**

Specifica altresì che l'impresa costruttrice sarà [redacted]

Gioia Tauro, 25 febbraio 2005

[redacted]

FOTO 10

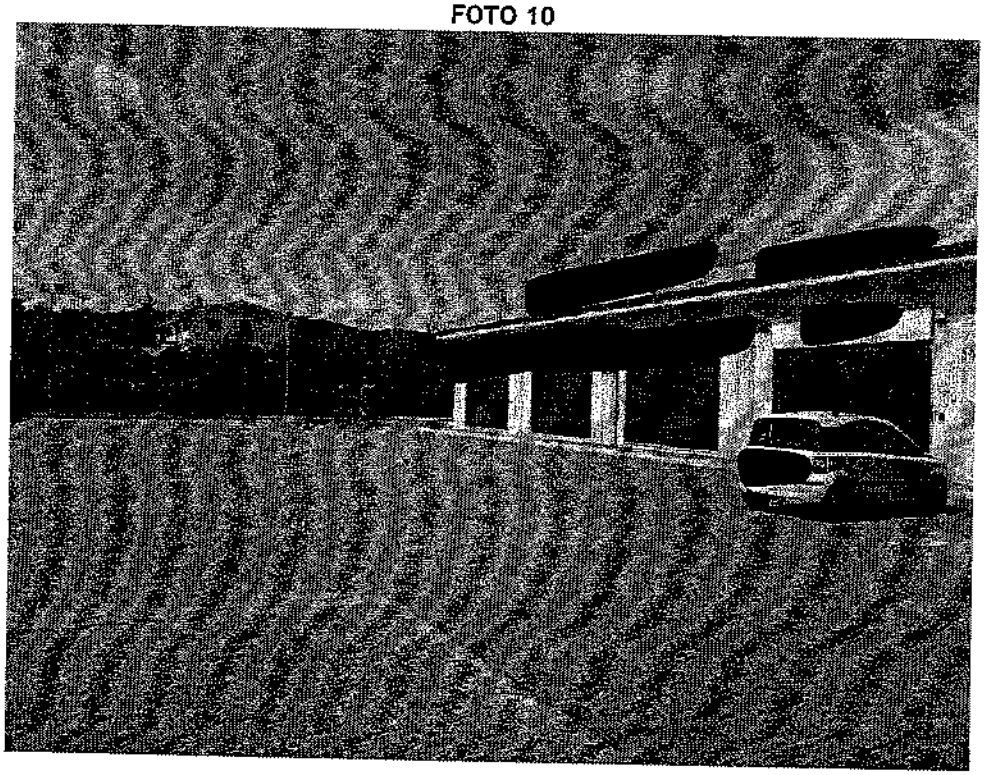


FOTO 11

FOTO 12

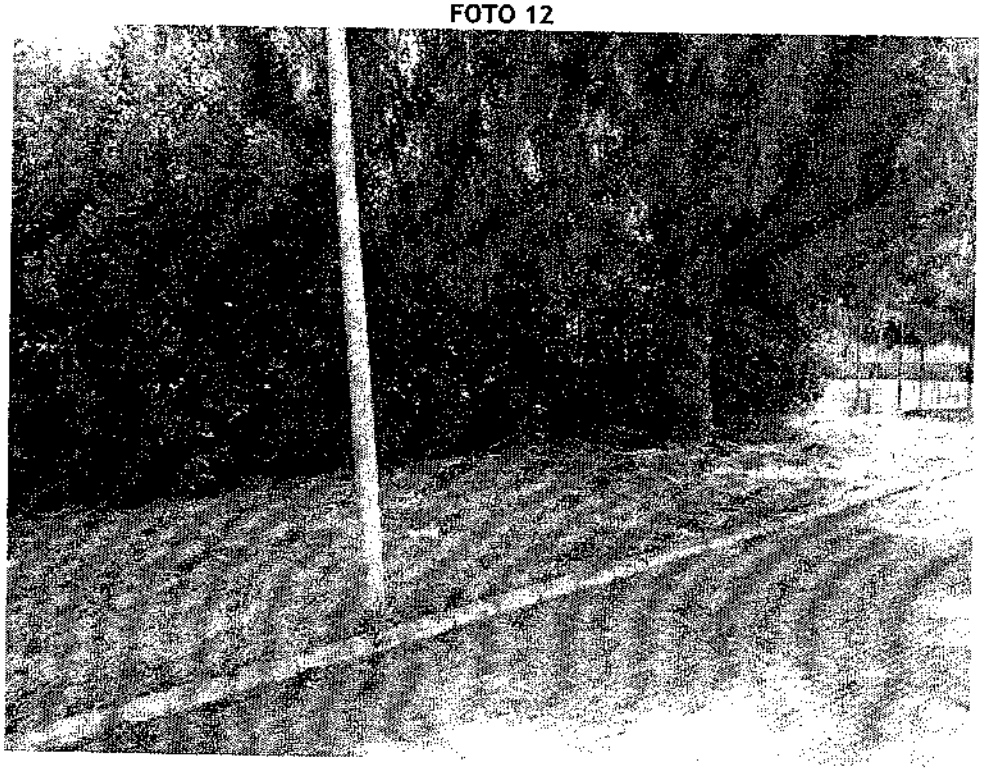


FOTO 13

FOTO 14

FOTO 15

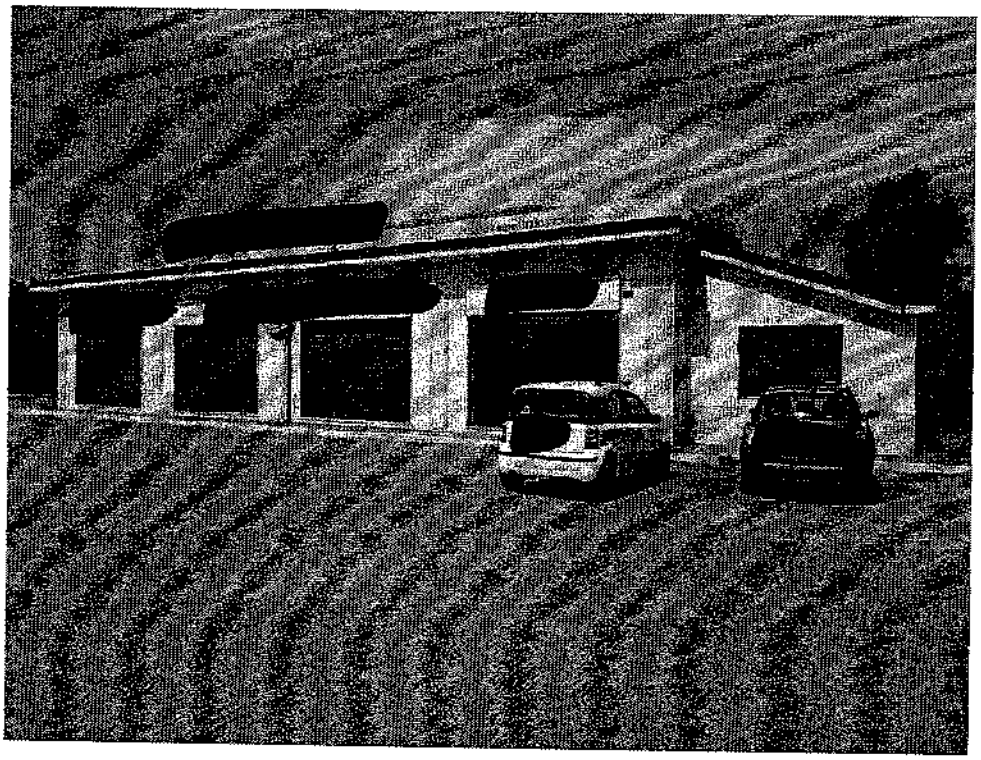


FOTO 16

FOTO 17

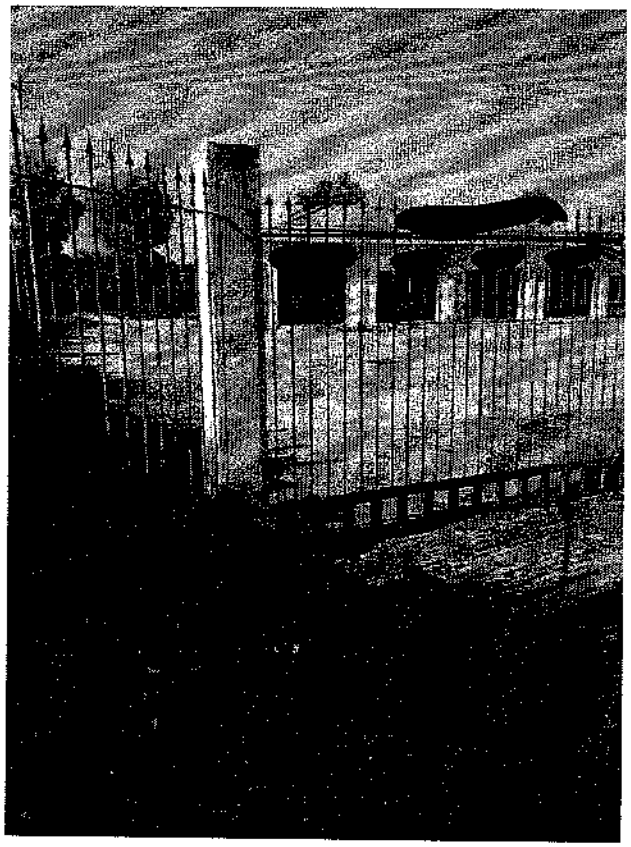


FOTO 18

FOTO 19

FOTO 20

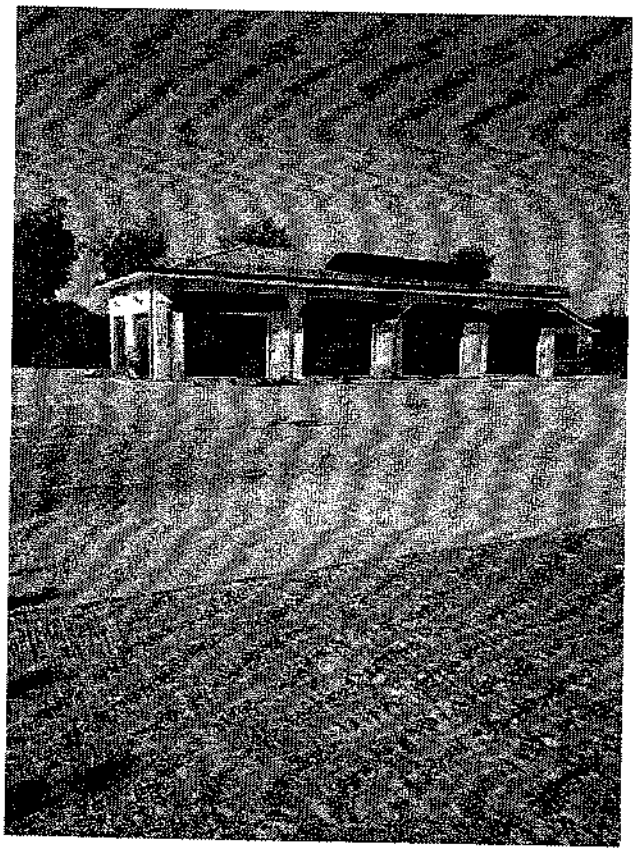


FOTO 21

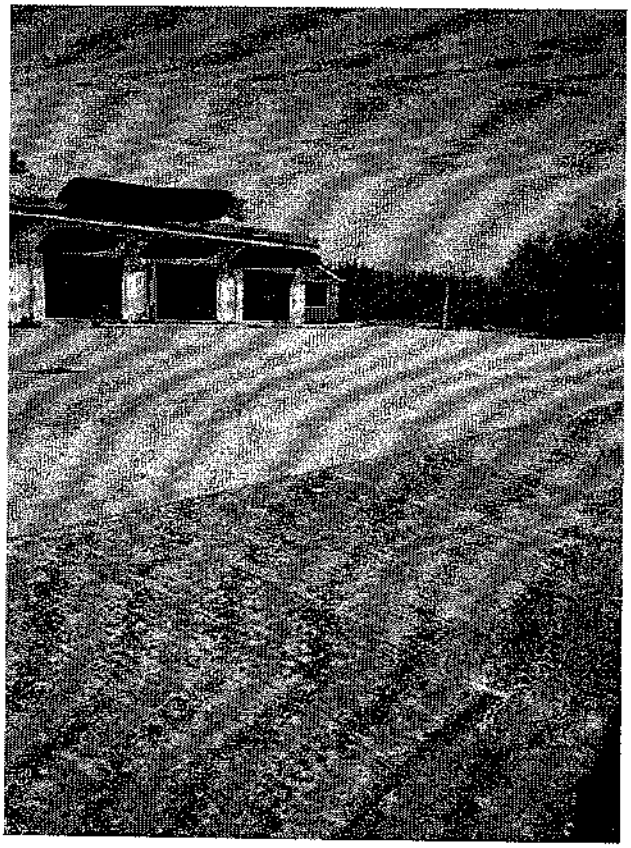


FOTO 22

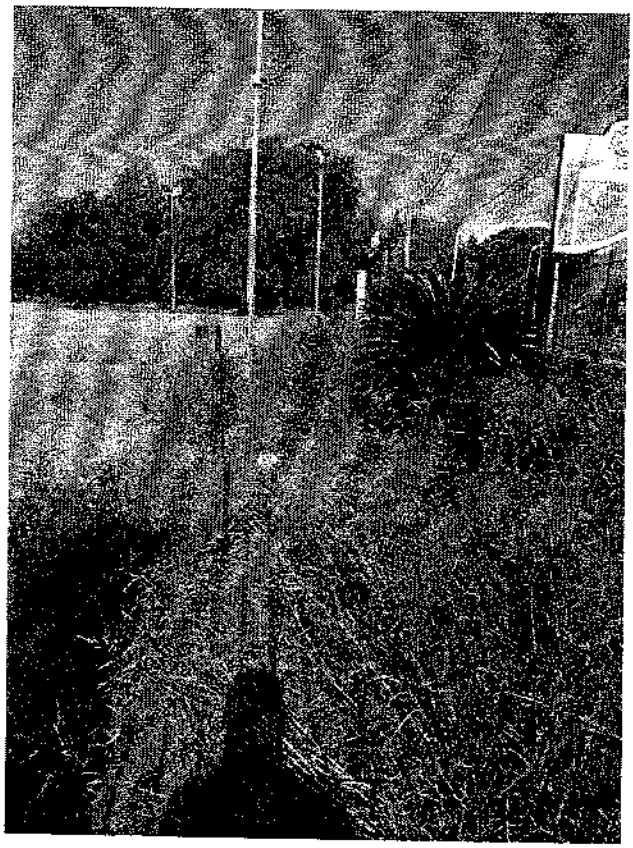


FOTO 23

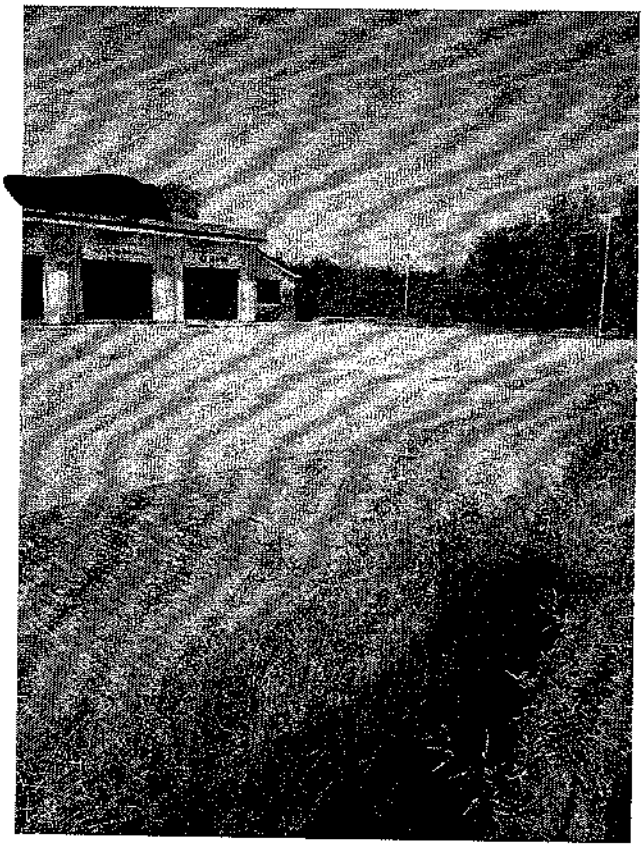


FOTO 24

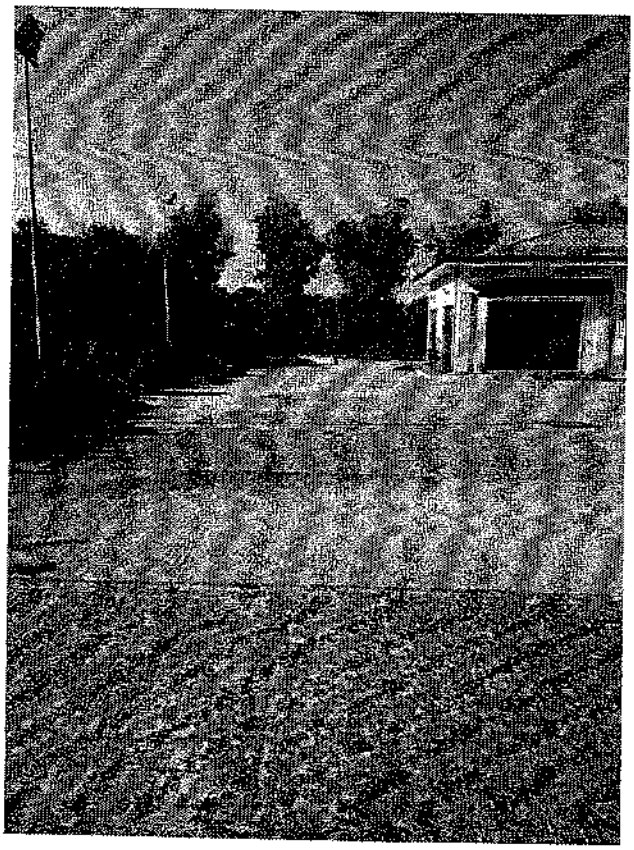


FOTO 25

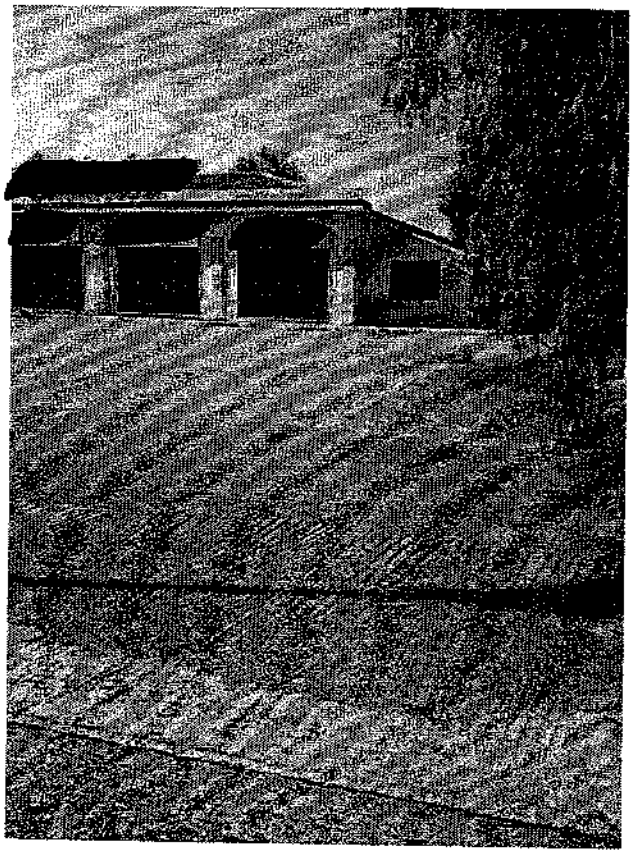


FOTO 26

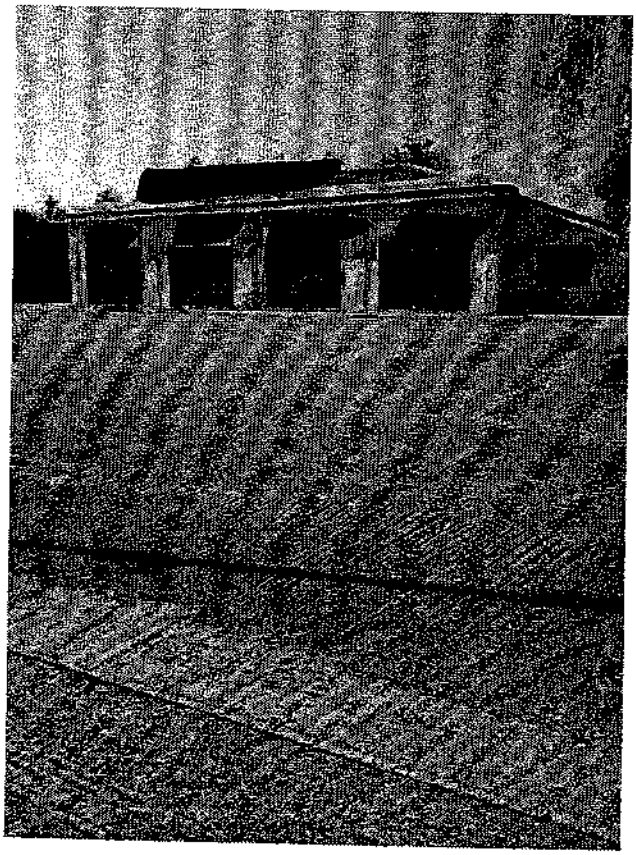


FOTO 27

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
[redacted]	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto: Fabbricati
Ubicazione: STRADA STATALE 18 TIRRENA INFERIORE, piano terra
Foglio: 3
Mappale: 263
Subalterno: 1
Categoria: D/8
Classe: 2
Rendita catastale: € 3.960,00
Valore catastale: € 249.480,00

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Negozi	NORMALE	710,00	1.050,00	Lorda	4,80	7,10	Lorda

Dati Urbanistici e stato giuridico

Avvenuto deposito del Progetto presso il Settore Tecnico di Reggio Calabria già Uffici del Genio Civile di Reggio Calabria Prat. n 1451 Prot. 1675 del 30-6-2004; Permesso a costruire 59/2004 del 17-08-2004; collaudo statico prat.1451/04 prot. 810 del 1-6-2006; certificato di agibilità pratica edilizia n 59/2004.

Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva

L'immobile complessivamente si presenta in buono stato di conservazione.

Impianti tecnologici

L'immobile è dotato di impianti idrico, elettrico, di allarme e di video sorveglianza

Finiture

L'immobile nel suo complesso risulta ben rifinito, i pavimenti sono in marmo, le pareti interne sono tinteggiate, il controsoffitto è in pannelli di gesso/fibra con impianto di illuminazione ad incasso. E' dotato di quattro vetrine sul lato principale e due sulla parte laterale complete di infissi, vetri, serramenti e serrande metalliche avvolgibili preverniciate. Le pareti esterne sono tinteggiate e presentano zoccolatura di rivestimento in marmo del tipo travertino.

Atti di provenienza

Atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Proc. Luigi Castaldo di Seminara in data 22/12/1993, repertorio 4822, raccolta 2634, registrato a Palmi in data 03/01/1994 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria in data 04/01/1994 0.00.00 al n. Reg. Gen. 99 - Reg. Part. 96.
Atto di compravendita terreno.

PERMESSO DI COSTRUIRE
Permesso di Costruire N° 59/2004 Rilasciato dal responsabile del Procedimento del comune di Palmi in data 17/08/2004, Prot. 492

ATTESTAZIONE DI AVVENUTO DEPOSITO
Attestazione di Avvenuto Deposito presso il Settore Tecnico decentrato di Reggio Calabria Prot. n. 1673 - Prat. 1431 del 30/06/2004

PARERE PREVENTIVO AZIENDA SANITARIA LOCALE
Parere preventivo dell'Azienda Sanitaria Locala espresso in data 03/08/2004, Prot. n. 18/SISP-UOPISAL comprensorio di Palmi

INDAGINI DI MERCATO

Obiettivo della seguente perizia è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene, ovvero quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto d'incontro tra domanda e offerta. La stima è stata effettuata con uno o più metodi tra confronto diretto, capitalizzazione del reddito e valore di costruzione con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
ATTIVITA' COMMERCIALE	181,50			181,50
UFFICIO	13,90			13,90
RIPOSTIGLIO	1,80			1,80
BAGNO E ANTIBAGNO - P.H.	6,00			6,00
BAGNO E ANTIBAGNO - DONNE	3,30			3,30
BAGNO E ANTIBAGNO - UOMINI	3,30			3,30
Superfici coperte calpestabili (*100%*)			Superficie totale	209,80
			Superficie commerciale	**209,80**

Superfici pareti perimetrali esterne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
PARETE ESTERNA	6,90			6,90
PARETE ESTERNA	1,40			1,40
PARETE ESTERNA	1,40			1,40
PARETE ESTERNA	6,90			6,90
PARETE ESTERNA	2,50			2,50
PARETE ESTERNA	0,50			0,50
PARETE ESTERNA	0,20			0,20
PARETE ESTERNA	1,75			1,75
Superfici pareti perimetrali esterne (*100%*)			Superficie totale	21,55
			Superficie commerciale	**21,55**

Superfici pareti interne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
PARETE INTERNA	0,30			0,30
PARETE INTERNA	0,40			0,40
PARETE INTERNA	0,24			0,24
PARETE INTERNA	0,24			0,24
PARETE INTERNA	0,54			0,54
PARETE INTERNA	0,20			0,20
Superfici pareti interne (*100%*)			Superficie totale	1,92
			Superficie commerciale	**1,92**

Pertinenze accessorie - Piazzale, viabilità interna, sistemazione a verde	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
PIAZZALE	763,20			763,20
PARCHEGGI	175,00			175,00

SISTEMAZIONE A VERDE	1.180,00		1.180,00
Pertinenze accessorie - Piazzale, viabilità interna, sistemazione a verde (5%)		Superficie totale	2.118,20
		Superficie commerciale	105,91
		Superficie commerciale	339,18

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€./m^2)
Valore minimo OMI (2° semestre 2017)	€ 710,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2017)	€ 1.050,00
Valore medio unitario di mercato (€./m^2)	€ 880,00
Valore medio unitario stimato (€./m^2)	€ 900,00

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = (Valore OMI max + Valore OMI minimo)/2

Valore normale unitario OMI = € 880,00
Valore OMI = **€ 298.478,40**

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si fa ricorso alla seguente formula:

$$r = rm + \Sigma I + \Sigma D$$

Scelta di rm	Valore migliore	Valore peggiore	Valore
Saggio ordinario medio per centro di grandi dimensioni	0,50	4,50	
Saggio ordinario medio per centro di medie dimensioni	1,50	5,50	3,50
Saggio ordinario medio per centro di limitate dimensioni	2,00	6,00	
Centralità rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	-0,22	0,22	0,10
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc)	-0,28	0,28	0,12

Qualificazione dell'ambiente esterno; idoneità insediativa; previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali	-0,18	0,18	0,18
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	-0,80	0,80	-0,66
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,60	0,60	-0,60
Caratteristiche di panoramicità	-0,36	0,36	0,36
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	-0,20	0,20	0,20
Quota rispetto al piano stradale	-0,08	0,08	-0,08
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	-0,06	0,06	-0,06
Grado di rifinitura interna ed esterna; livello tecnologico e di efficienza dei servizi	-0,16	0,16	-0,04
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria; sicurezza delle strutture	-0,12	0,12	-0,12
Età dell'edificio	-0,10	0,10	-0,05
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	-0,06	0,06	0,01
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	-0,04	0,04	0,04

Ne deriva un tasso **r** pari a **2,90**

Il reddito netto annuale accertato è risultato pari ad **€ 12.000,00**

Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a:

Valore per capitalizzazione = (€ 12.000,00 / 2,90) x 100 = **€ 413.793,10**

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 298.478,40
Valore medio di mercato	= € 880,00 x 1,00 x 339,18 m²	€ 298.478,40
Valore per confronto diretto	= € 900,00 x 1,00 x 339,18 m²	€ 305.262,00
Valore per capitalizzazione	= (€ 12.000,00 / 2,90) x 100	€ 413.793,10
Valore stimato	(= € 305.262,00 + € 298.478,40 + € 298.478,40 + € 413.793,10) / 4	€ 329.002,97

Valore stimato (Arrotondato Ai 10 Euro): **€ 329.000,00**

Conclusioni

Il sottoscritto Ingegnere Alberto Tornatora, con studio in POLISTENA (RC), Via Francesco Jerace, 54, iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria al numero A2088, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

D I C H I A R A

che il più probabile valore di mercato del cespite sopradescritto è attualmente pari a **€ 329.000,00 (diconsi euro trecentoventinovemila/00).**
Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.
POLISTENA, 22/11/2018

IL TECNICO

Ingegnere Alberto Tornatora

Allegati

Si allegano alla presente relazione di stima immobiliare

- C1 Richiesta Accesso agli atti_PALMI
- C2 Ricevuta di avvenuta consegna
- C3 PEC_IN_Protocollo
- C4 RICEVUTA DIRITTI DI SEGRETERIA
- C5 SCONTRINO COPIE DOCUMENTI
- C6 PLANIMETRIA CATASTALE
- C7 Estratto di mappa
- C8 VISURA PALMI F3 PART 263 SUB 1 DOC_1184722508
- C9 PROGETTO ASSENTITO - TAV. 1 RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
- C10 PROGETTO ASSENTITO - TAV. 2 E TAV. 3 STRALCIO CATASTALE E AEROFOTOGRAMMETRIA
- C11 PROGETTO ASSENTITO - DA TAV. 4 A TAV. 10 PLANIMETRIE E PROFILO LONGITUDINALE
- C12 PROGETTO ASSENTITO- ELABORATI PROGETTUALI
- C13 PROGETTO ASSENTITO - DICHIARAZIONE DEL PROGETTISTA
- C14 PROGETTO ASSENTITO - ATTESTATO DI DEPOSITO GENIO CIVILE
- C15 PARERE PREVENTIVO IGIENICO EDILIZIO
- C16 DOCUMENTI TRASMESSI ALL'ASL
- C17 CONVENZIONE URBANISTICA
- C18 PERMESSO A COSTRUIRE
- C19 COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI
- C20 ATTESTATO ASL - PARERE IGIENICO SANITARIO
- C21 CERTIFICATO AGIBILITA'

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA
ING. ALBERTO TORNATORA
P.E.C. alberto.tornatora@ingpec.eu – MAIL. studiotornatora@tiscali.it
telefono e fax.0966.932136 cellulare. 338.8154412

Polistena, 20 giugno 2018

Spett.le COMUNE DI PALMI
in persona del Sindaco pro-tempore

ALLEGATO C1

Spett.le - **Servizio al Territorio – AREA 5**
presso Comune di Palmi

Trasmessa tramite p.e.c.: protocollo.palmi@asmepec.it

OGGETTO: [redacted]

Il sottoscritto **Ing. Alberto Tornatora**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Reggio Calabria con numero A2088, con studio in Polistena sulla via Francesco Jerace n°54,

PREMESSO

- Che con sentenza **n°18/2017** il Tribunale di Palmi ha dichiarato il fallimento della [redacted]
- Che giusto decreto di nomina dell'11.05.2018, il Dottore P. Viola, Giudice delegato al fallimento, mi ha conferito incarico - in qualità C.T.U. - di procedere alla stima dei beni ricaduti nella predetta procedura e di acquisire presso la P.A. tutti i documenti necessari per lo svolgimento dell'incarico assegnato;

°°*°*°*°*°*°

Tanto premesso e considerato, con la presente si rivolge formale

ISTANZA

Al **Comune di PALMI**, in persona del Sindaco *pro-tempore*, ai sensi e per gli effetti della Legge n°241/90, di consultare ed estrarre copia di tutta la documentazione relativa alle pratica urbanistica sui fabbricati intestati [redacted] iti nel Comune di Palmi ed identificati come da visura catastale quivi allegata.

Si invita l'amministrazione Comunale a dare riscontro alla presente comunicazione tramite l'indirizzo p.e.c. alberto.tornatora@ingpec.eu anticipando i tempi e le modalità di accesso alla documentazione richiesta.

Distinti saluti

Ing. Alberto Tornatora

ORDINE PROVINCIALE INGEGNERI REGGIO CALABRIA – Dott. Ing. Alberto Tornatora – Iscr. N. 2088

Si allega copia sentenza fallimento n°18/2017; decreto di nomina e verbale giuramento, visura catastale aggiornata.

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo n. RC0011460 del 01/02/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di Palmi

Strada Statale 18 Tirrena Inferiore civ.

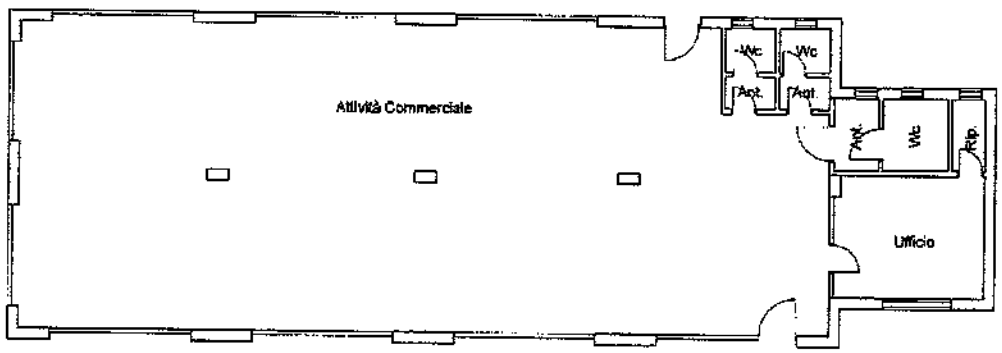
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 3
Particella: 263
Subalterno: 1

Compilata da:
[redacted]
Prov. [redacted] N. 1926

Scheda n. 1 Scala 1:200

ALLEGATO C6

PIANO TERRA
H = 3,60 ml



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/06/2018 - Comune di PALMI (G288) - < Foglio: 3 - Particella: 263 - Subalterno: 1 >
STRADA STATALE 18 TIRRENA INFERIORE piano: T;

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo n. RC0011460 del 01/02/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di Palmi

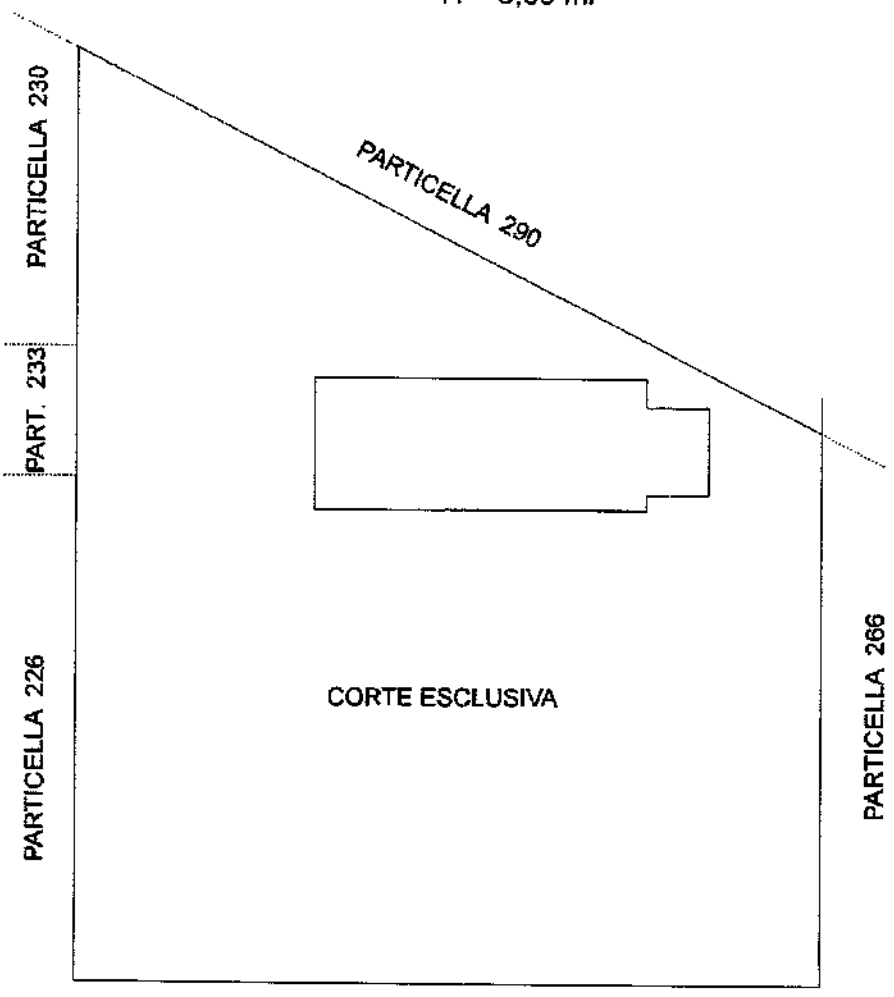
Strada Statale 18 Tirrena Inferiore civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 3
Particella: 263
Subalterno: 1

Compilata da:
[redacted]
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Reggio Calabria N. 1926

Scheda n. 2 Scala 1:500

PIANO TERRA
H = 3,60 ml



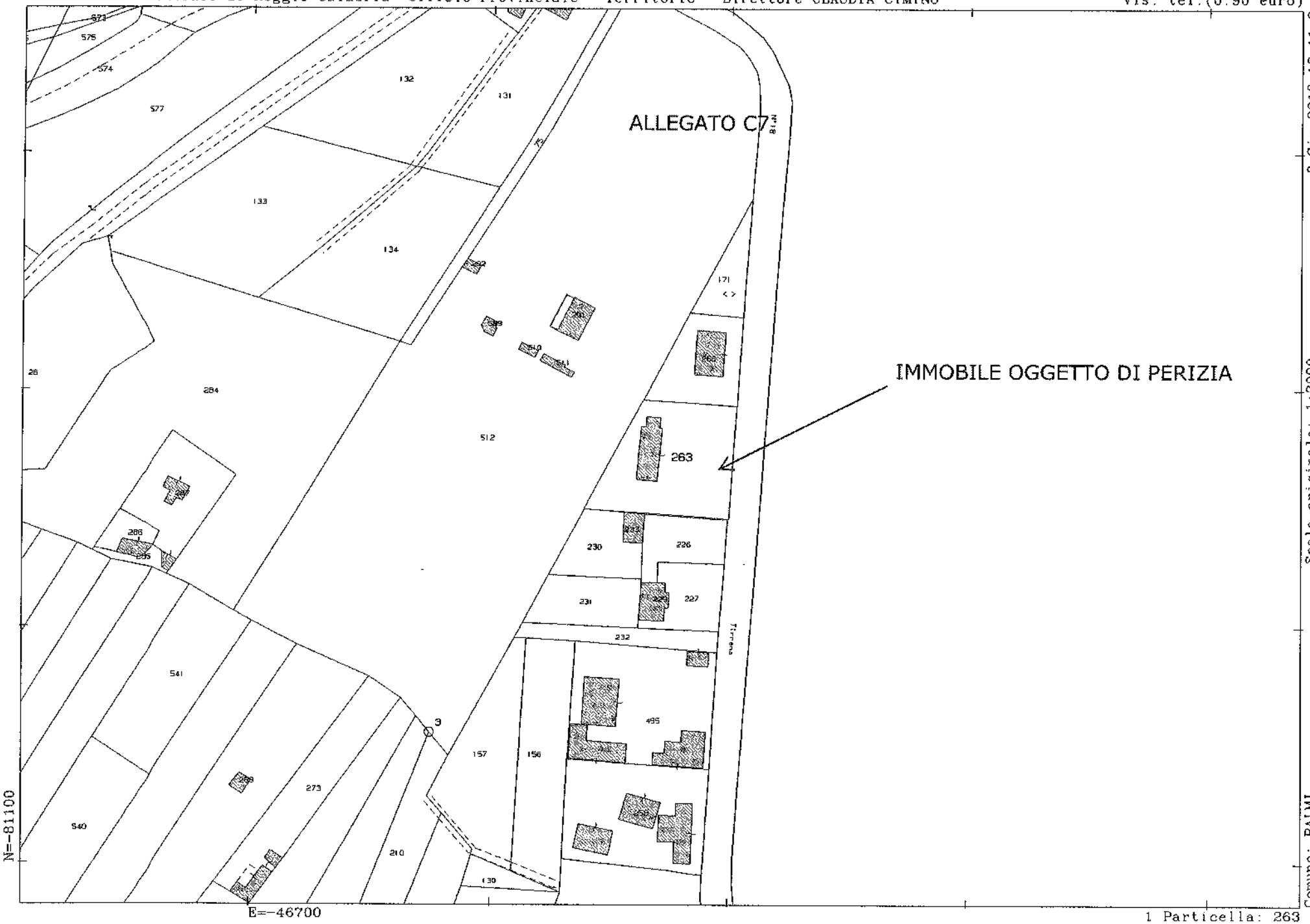
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/06/2018 - Comune di PALMI (G288) - < Foglio: 3 - Particella: 263 - Subalterno: 1 >
STRADA STATALE 18 TIRRENA INFERIORE piano: T;

Ultima planimetria in atti

Strada Statale Tirrena Inferiore 18

Direzione Provinciale di Reggio Calabria Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CLAUDIA CIMINO

Vis. tel.(0.90 euro)



N=-81100

E=-46700

8-Giu-2018 12:11:8
Prot. n. T145404/2018

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: PALMI
Foglio: 3

1 Particella: 263

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

ALLEGATO C8

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/06/2018

Data: 08/06/2018 - Ora: 11.28.14 Fine

Visura n.: T115605 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di PALMI (Codice: G288)**
	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 3 Particella: 263 Sub.: 1**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	263	1			D/8				Euro 3.960,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/12/2016 protocollo n. RC0184970 in atti dal 12/12/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 47013.1/2016)

Indirizzo	STRADA STATALE 18 TIRRENA INFERIORE piano: T;				
Notifica	effettuata con prot. n. RC0198015/2016 del 20/12/16	**Partita**	-	**Mod.58**	-
Annotazioni	di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta` per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALLEGATO C9

studio tecnico geom. fausto saffioti – via nazionale 111 gioia tauro (rc)

COMUNE DI PALMI
(Prov. Reggio di Calabria)

-PROGETTO-
PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO IN C.A. CON COPERTURA A TETTO CON DESTINAZIONE D'USO "ATTIVITA' COMMERCIALE"

DITTA: [redacted]

- **Classificaz. della zona: Zona di priminente interesse agricolo "E"**
- **Comune di..... Palmi (R.C.)**
- **Località..... "Petrace o San Francesco"**
- **Foglio di mappa ..... n° 3**
- **Particella..... n° 169**
- **Superficie totale..... Mq. 2.351**

Allegati:

TAV. N° 1 - Relazione Tecnica Illustrativa
TAV. N° 2 – Stralcio Catastale.....1:2000
TAV. N° 3 – Aerofotogrammetria..... 1:5000
TAV. N° 4 – Planimetria generale..... 1: 200
TAV. N° 5 – Planimetria con indicate le superfici delle aree coperte e scoperte..... 1: 200
TAV. N° 6 - Planimetria con indicati i limiti di edificazione dalla strada, dai confini liberi e dalle costruzioni 1: 200
TAV. N° 7 - Planimetria con indicate le destinazioni delle aree coperte e scoperte..... 1: 200
TAV. N° 8 - Planimetria degli impianti tecnologici..... 1:200
TAV. N. 9 – Planimetria con evidenziata la linea del profilo longitudinale..... 1:2000
TAV. N. 10- Profilo longitudinale.....1:200

TAV. N° 7 - ELABORATI PROGETTUALI COMPRENDENTI:
a) Pianta fondazioni e telaio di base..... 1:100
b) Pianta piano terra. 1:100
c) Pianta copertura 1:100
d) Sezione a-b 1:100
e) Prospetto frontale..... ..... 1:100

il tecnico
(fausto saffioti, geometra)

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA CON DATI TECNICI E ECONOMICI
DESCRIZIONE DEI MATERIALI
ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI

- Premessa:

L'episodio edilizio di che trattasi, riguarda la realizzazione di una attività commerciale di proprietà della [redacted]

Esso dovrà ricadere all'interno di un'area dell'agglomerato territoriale del Comune di Palmi (RC) precisamente in località "Petrace o San Francesco"", area meglio contraddistinta all'Agenzia del Territorio di Reggio di Calabria al foglio di mappa n° 3, particelle n° 169 per complessivi mq. 2351, terreno pervenutogli alla [redacted] in data 22 dicembre 1993, registrato all'Ufficio Registro di Palmi in data 3 gennaio 1994 al n° 14 e trascritto alla Conservatoria Immobiliare dei Registri di Reggio Calabria in data 04 gennaio 1994 al n. 66000 di registro generale e la n° 96000 di registro particolare.

L'area totale dell'intervento misura come si diceva sopra una superficie complessiva di mq. 2351 con i limiti specificati nelle allegate planimetrie, essa ricade in zona "E" contraddistinta nel P.R.G. vigente nel Comune di Palmi (RC), zona ove sono consentite insediamenti di tipo agricolo oltre iniziative imprenditoriali in stretta connessione con le emergenze ambientali, finalizzati alla fruizione del territorio ed in particolare interventi a carattere commerciale, ricettive, strutture ricreative, impianti sportivi complessi agro - turistici, insediamenti industriali ecc., purché tali insediamenti impegnino un lotto minimo della estensione non inferiore a 1500 mq.

Le edificazioni di organismi edilizi di tipo commerciale su tale aree dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Rapporto tra superficie utile e superficie totale = 0,10 (divisibile su due o massimo tre piani);
- Superficie da destinare a verde con la conservazione delle essenza vegetali = 50% della superficie del lotto;
- Dotazione di parcheggio 40 mq./100 mq. di superficie utile;
- Altezza massima 7,50;
- Distacco minimo dai confini liberi m. 5,00
- Distacco minino dalle costruzione m. 10,00
- Distacco dalla sede stradale SS 18 m. 30,00

- Le opere di recinzione in muratura continua saranno consentite sui confini, mentre sui fronti strada dovrà essere realizzata a giorno;

- E' consentita la residenza delle persone che per necessità devono risiedere entro i limiti del complesso produttivo avendo titolo di proprietà dell'azienda o compiti di sorveglianza notturna e l'edificio non potrà superare i 95 mq.

DATI DI PROGETTO:

- Superficie del lotto mq. 2351,00
- Superficie coperta del fabbricato mq. 232,80
- Altezza del fabbricato sotto - gronda m. 3,60
- Volume da edificare 232,80x h 3,60 = mc. 838,08

- Distanza minima dai confini:
  Nord ml. 7,80
  Sud ml. 12,90
  Est ml. 30,83
  Ovest ml. 5,00 ed oltre

- Distanza dalla strada statale 18 : ml. 30,83

- Sistemazione a verde mq. 1180,00

- Parcheggi n° 20 (2,50x3,50) = mq. 175,00

- Viabilità interna- piazzale – camm. mq. 763,20

QUADRO DI RAFFRONTO tra

PARAMETRI URB. ED EDILIZI — DI PROGETTO

- rapporto tra superficie utile e sup. totale 0,10 (divisibile su due o massimo tre piani) .....fabbricato mq. 232,80

- altezza massima: ml. 7,50..... H = ml. 3,60

- distacco minimo dalla strada : ml 30,00..... ml. 30,00

- distacco minimo dai confini : ml. 5,00..... ml. 7,80 – 5,00 –12,90

SERVIZI IGIENICI

I servizi igienici sono stati progettati secondo quanto disposto dal DPR 303/6 e DPR 384/78 e saranno provvisti di antibagno —di servizio doccia con erogazione di acqua calda – rivestiti con piastrelle di ceramica facilmente lavabili.

In fase di progettazione si è tenuto in debita considerazione l'aspetto prettamente tecnico-pratico scegliendo materiali di prima scelta attualmente in commercio e il loro giusto posizionamento e dimensionamento in modo tale da dare all'intero organismo edilizio un aspetto architettonicamente armonioso.

L'intervento edilizio a destinazione commerciale non riveste carattere fortemente innovativo nel suo specifico caso, in quanto non è il primo che viene posto all'attenzione degli organi preposti per l'approvazione.

Prima di descrivere le caratteristiche tecniche dell'intervento è bene precisare quanto appresso:

Il contesto generale dell'episodio edilizio è caratterizzato da aree destinate a insediamenti cammerciali, che lo rendono compatibile con il contesto del luogo in cui esso dovrà sorgere.

La progettazione prevede:

a) la realizzazione di un fabbricato in c.a.
b) la sistemazione dell'area pertinenziale;

CLASSIFICAZIONE E DESTINAZIONE DEI LOCALI INTERNI AL FABBRICATO:

Piano terra: superficie utile da destinare all'esposizione di autoveicoli, area da destinare ad ufficio oltre accessori diretti.

Il fabbricato sarà realizzato con struttura in c.a con le dimensione e la configurazione che si può evincere dagli allegati elaborati tecnici.

I materiali impiegati per la costruzione avranno le caratteristiche, la qualità e le dosature di seguito riportate:

-INERTI
a) –Sabbia
La sabbia impiegata sarà di provenienza fluviale, non dovrà contenere né fango né parti terrose, sarà assortita in grossezza (dim. variabile tra 0 e 3 mm. circa, scricchiolante alla mano e non dovrà lasciare tracce di sporco né contenere materiale organico melmoso o comunque dannoso alla buona riuscita del congl. Cem. , a tale scopo sarà lavata con acqua dolce per eliminare le materie nocive.
b) –Pietrisco o ghiaietto
Il pietrisco o ghiaietto impiegato nella costruzione dovrà avere le dimensioni variabili tra 0,5 e 5 cm. per quanto riguarda il getto di magroni di fondazioni e getti di strutture con spessore non inferiori a 30 cm, mentre per le strutture sottili sarà di dimensioni variabile tra 0,5 e 2,5 cm. di diametro.

g) I laterizi dovranno rispondere alle norme per l'accettazione di cui al R.D. 16.11.1939 n° 2233 ed alle norme UNI vigenti.

h) I mattoni pieni per uso corrente saranno parallelepipedi di lunghezza doppi della larghezza con aggiunta di cm. 1 di modello costante dovranno presentare sia all'asciutto che dopo prolungata immersione in acqua una resistenza alla compressione pari o superiore a 50 Kg/cm.

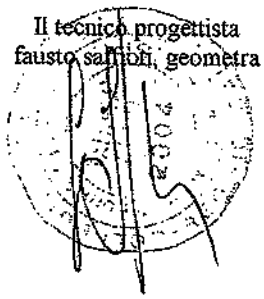
i) Il ferro utilizzato dovrà essere di prima scelta eminentemente duttile e tenace e di marcatissima struttura fibrosa. Dovrà risultare malleabile, liscio alla superficie esterna, privo di screpolature aperte e senza altre soluzioni di continuità.

j) I legnami da impiegare per opere stabili saranno scelti secondo quanto al D.M. 30.10.1912 e in conformità alle norme UNI vigenti; inoltre si provvederà all'approvvigionamento fra le migliori qualità della categoria prescritta senza che risultino difetti incompatibili con l'uso a cui saranno destinati.

ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI.

E' previsto che l'area venga recintata a giorno sul fronte strada, mentre sugli altri confini con muratura continua senza tuttavia creare un senso di distacco con il verde che circonda il manufatto. Nella piantumazione saranno privilegiati alberi di alto fusto, a verde permanente, tipo eucalipti e aceri allocati secondo disposizione non geometrica. All'interno verranno secondo quanto predisposto nelle allegate planimetrie lasciate aree libere per parcheggi, oltre che aree per le manovre e lo stazionamento degli automezzi.

Il tecnico progettista
fausto saffioti, geometra



ALLEGATO C10

studio tecnico geom. fausto saffioti – via nazionale 111 gioia tauro (rc)

COMUNE DI PALMI
(Prov. Reggio di Calabria)

-PROGETTO-
PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO IN C.A. CON COPERTURA A TETTO CON DESTINAZIONE D'USO "ATTIVITA' COMMERCIALE"

DITTA: [redacted]

- **Classificaz. della zona: Zona di priminente interesse agricolo "E"**
- **Comune di..... Palmi (R.C.)**
- **Località..... "Petrace o San Francesco"**
- **Foglio di mappa ..... n° 3**
- **Particella..... n° 169**
- **Superficie totale..... Mq. 2.351**

REGIONE CALABRIA - A.S.L. 10 - U.O.P.I.S.A.L. PALMI

Unità Operativa di Prevenzione Igiene e Sicurezza nei Luoghi di Lavoro [redacted]

Allegati:

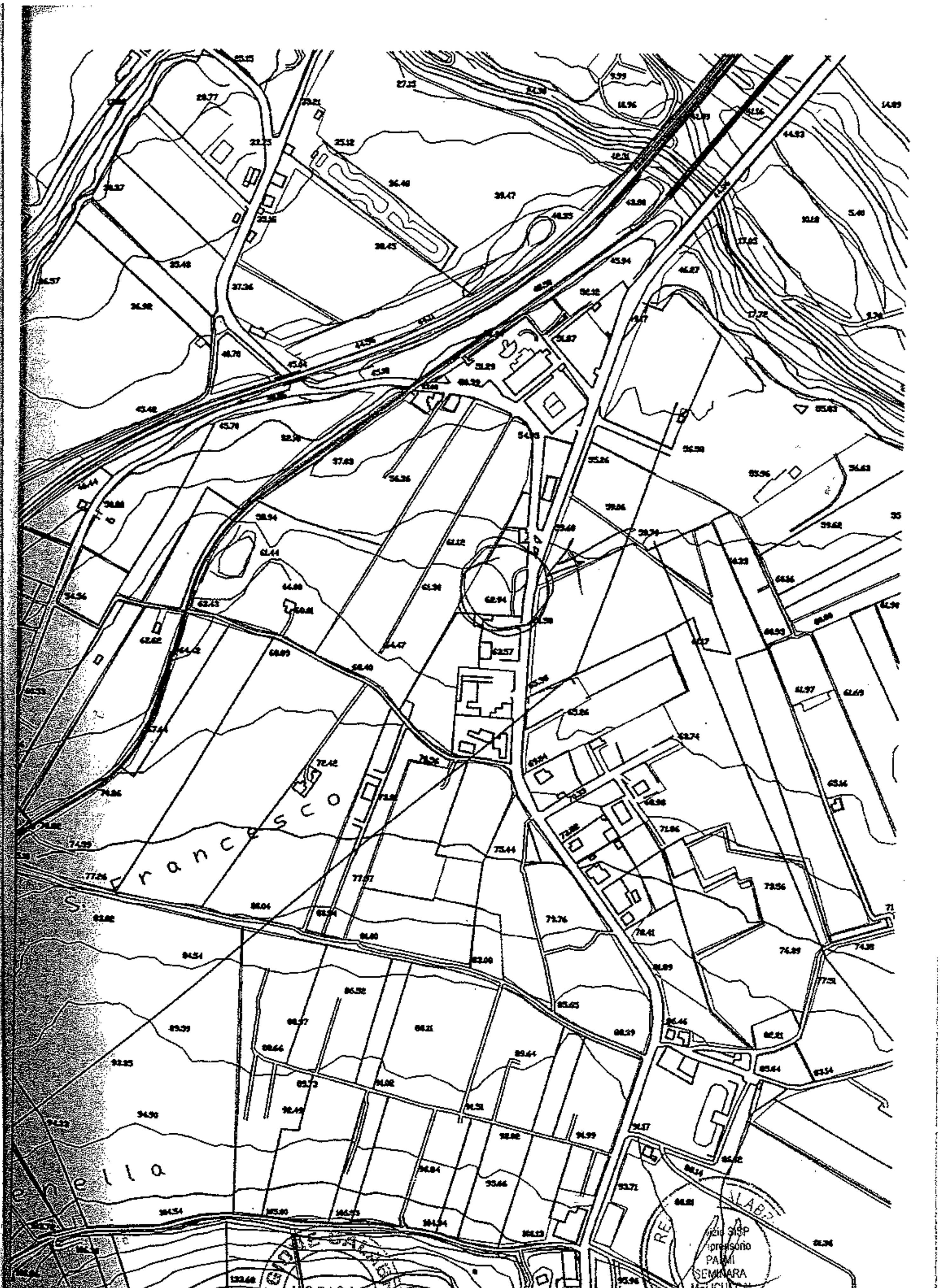
TAV. N° 1 - Relazione Tecnica Illustrativa
TAV. N° 2 – Stralcio Catastale.....1:2000
TAV. N° 3 – Aerofotogrammetria..... 1:5000
TAV. N° 4 – Planimetria generale..... 1: 200
TAV. N° 5 – Planimetria con indicate le superfici delle aree coperte e scoperte..... 1: 200
TAV. N° 6 - Planimetria con indicati i limiti di edificazione dalla strada, dai confini liberi e dalle costruzioni 1: 200
TAV. N° 7 - Planimetria con indicate le destinazioni delle aree coperte e scoperte..... 1: 200
TAV. N° 8 - Planimetria degli impianti tecnologici..... 1:200
TAV. N° 9 – Planimetria con evidenziata la linea del profilo longitudinale 1:2000
TAV. N. 10- Profilo longitudinale.....1:200

TAV. N° 7 - ELABORATI PROGETTUALI COMPRENDENTI:
a) Pianta fondazioni e telaio di base..... 1:100
b) Pianta piano terra. 1:100
c) Pianta copertura 1:100
d) Sezione a-b 1:100
e) Prospetto frontale..... ..... 1:100

IL MEDICO RESPONSABILE
Dott.ssa Adele Carbone
[redacted]

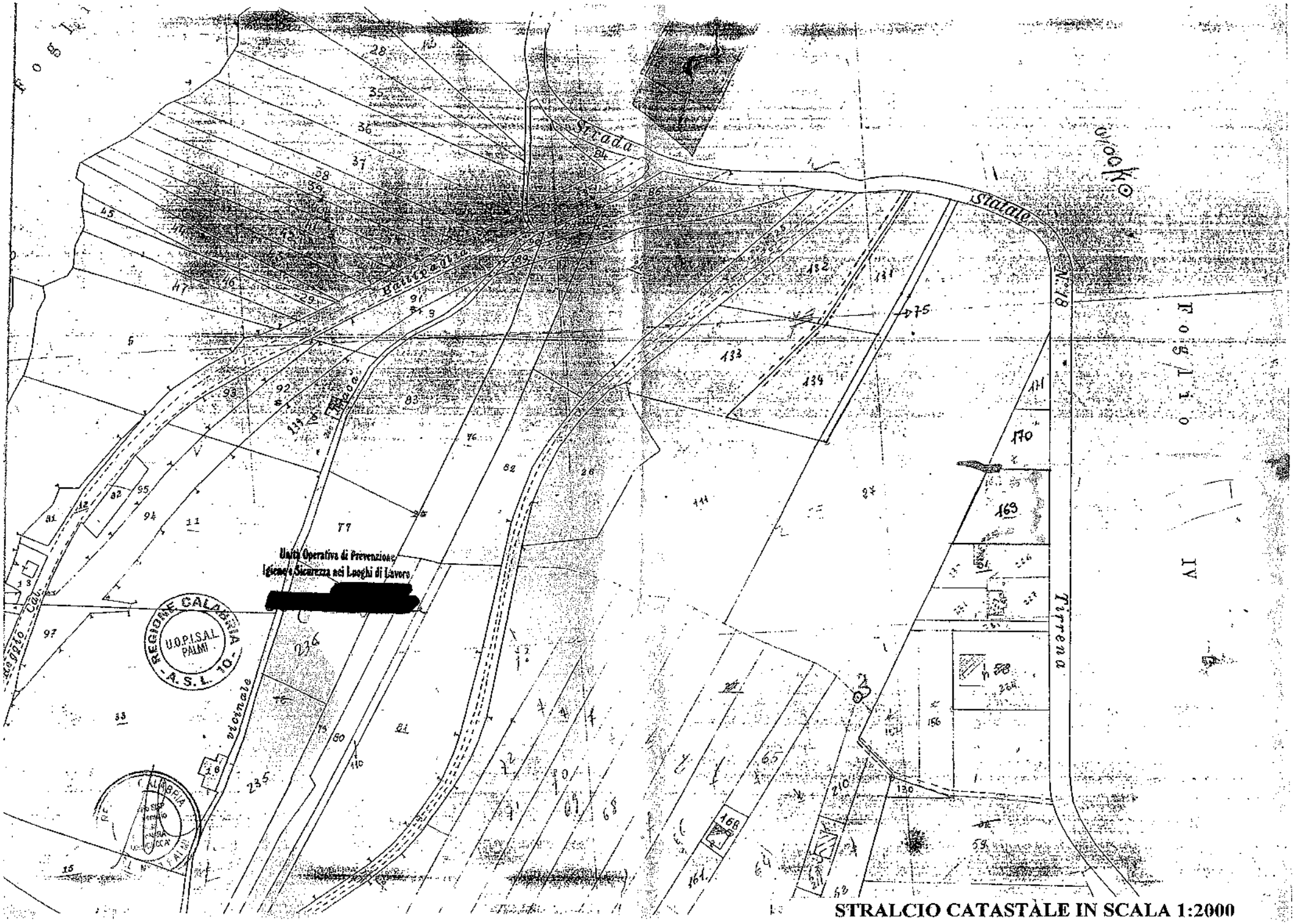
[redacted]

il tecnico
(fausto saffioti, geometra)

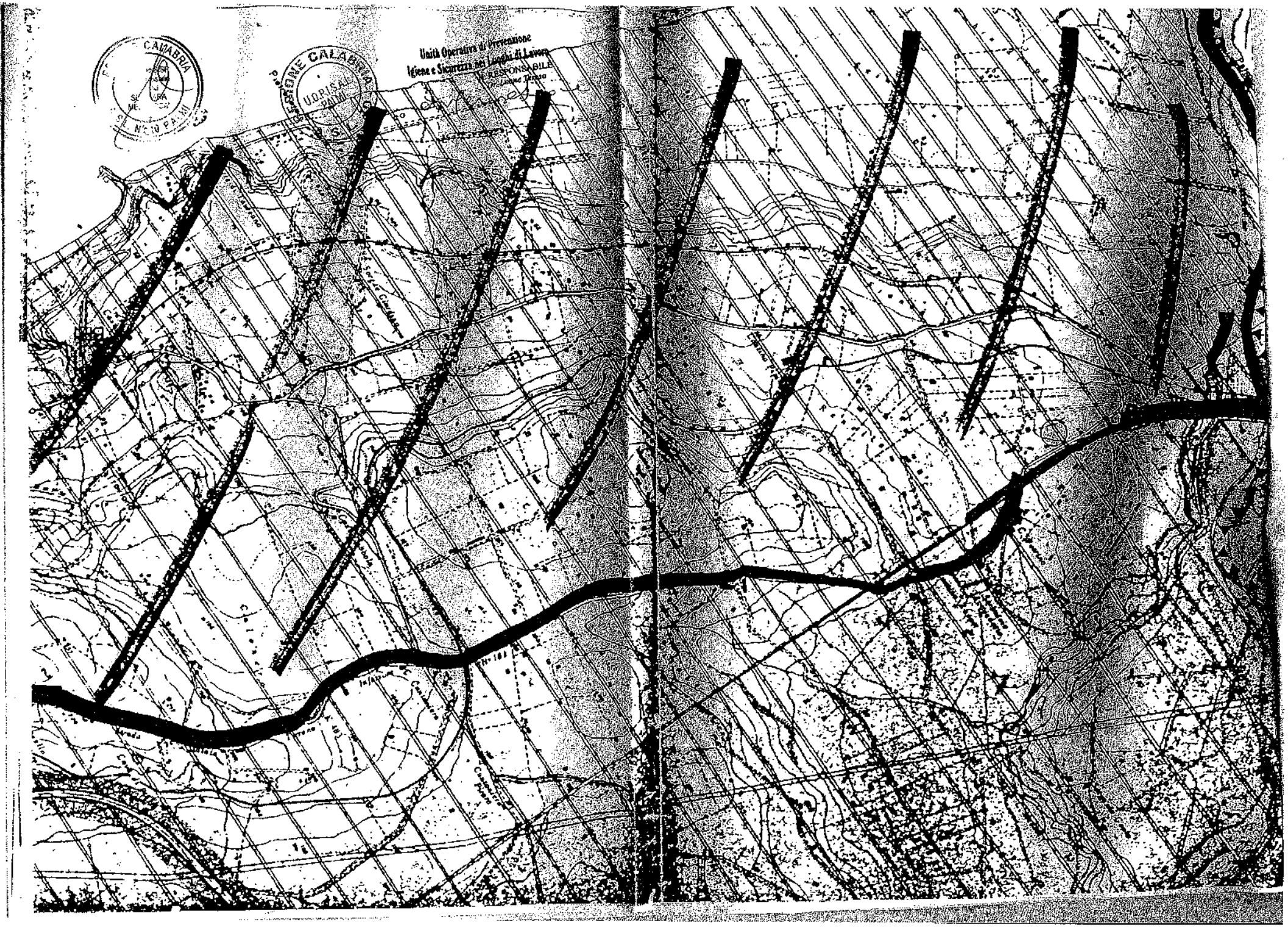


Unità Operativa di Prevenzione
Igiene e Sicurezza nei Luoghi di Lavoro

IL RESPONSABILE



STRALCIO CATASTALE IN SCALA 1:2000


REGIONE CALABRIA
Unità Operativa di Prevenzione
Igiene e Sicurezza nei Luoghi di Lavoro
IL RESPONSABILE

ALLEGATO C11

studio tecnico geom. fausto saffioti – via nazionale 111 gioia tauro (rc)

COMUNE DI PALMI

(Prov. Reggio di Calabria)

-PROGETTO-

PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO IN C.A. CON COPERTURA A TETTO CON DESTINAZIONE D'USO "ATTIVITA' COMMERCIALE"

DITTA: [redacted]

- **Classificaz. della zona:** Zona di priminente interesse agricolo "
- **Comune di..............** Palmi (R.C.)
- **Località..................** "Petrace o San Francesco"
- **Foglio di mappa ....** n° 3
- **Particella...............** n° 169
- **Superficie totale.......** Mq. 2.351

Allegati:

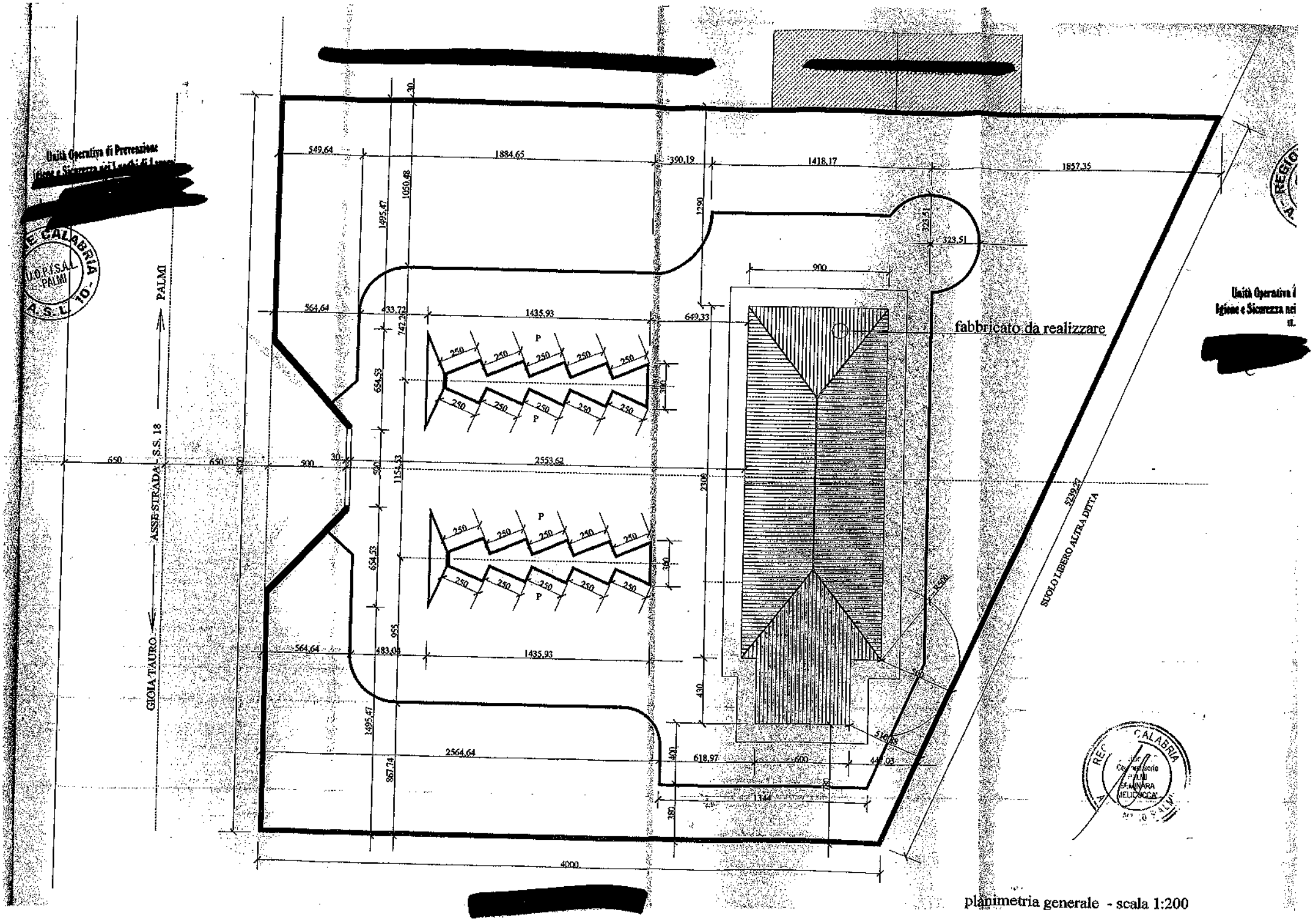
TAV. N° 1 - Relazione Tecnica Illustrativa
TAV. N° 2 – Stralcio Catastale..................................1:2000
TAV. N° 3 – Aerofotogrammetria.................................1:5000
~~**TAV. N° 4 – Planimetria generale.................................1: 200**~~
TAV. N° 5 – Planimetria con indicate le superfici delle aree coperte e scoperte.................................1: 200
TAV. N° 6 - Planimetria con indicati i limiti di edificazione dalla strada, dai confini liberi e dalle costruzioni 1: 200
TAV. N° 7 - ~~Planimetria con indicate le destinazioni delle aree~~ coperte e scoperte.................................1: 200
TAV. N° 8 - Planimetria degli impianti tecnologici..............1:200
TAV. N. 9 – Planimetria con evidenziata la linea del profilo longitudinale 1:2000
TAV. N. 10- Profilo longitudinale.................................1:200

TAV. N° 7 - ELABORATI PROGETTUALI COMPRENDENTI:

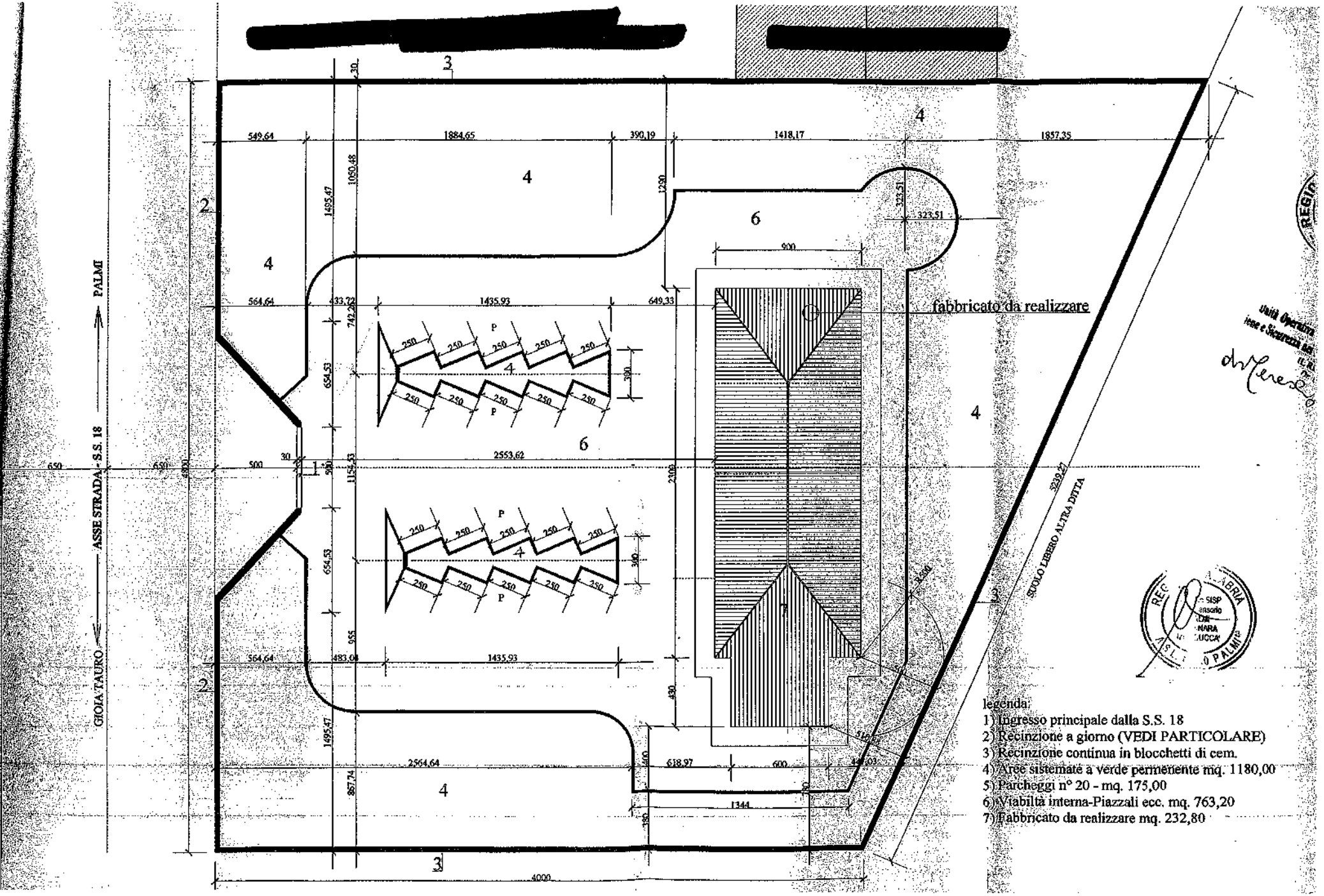
a) Pianta fondazioni e telaio di base............ 1:100
b) Pianta piano terra. 1:100
c) Pianta copertura 1:100
d) Sezione a-b 1:100
e) Prospetto frontale................................ 1:100

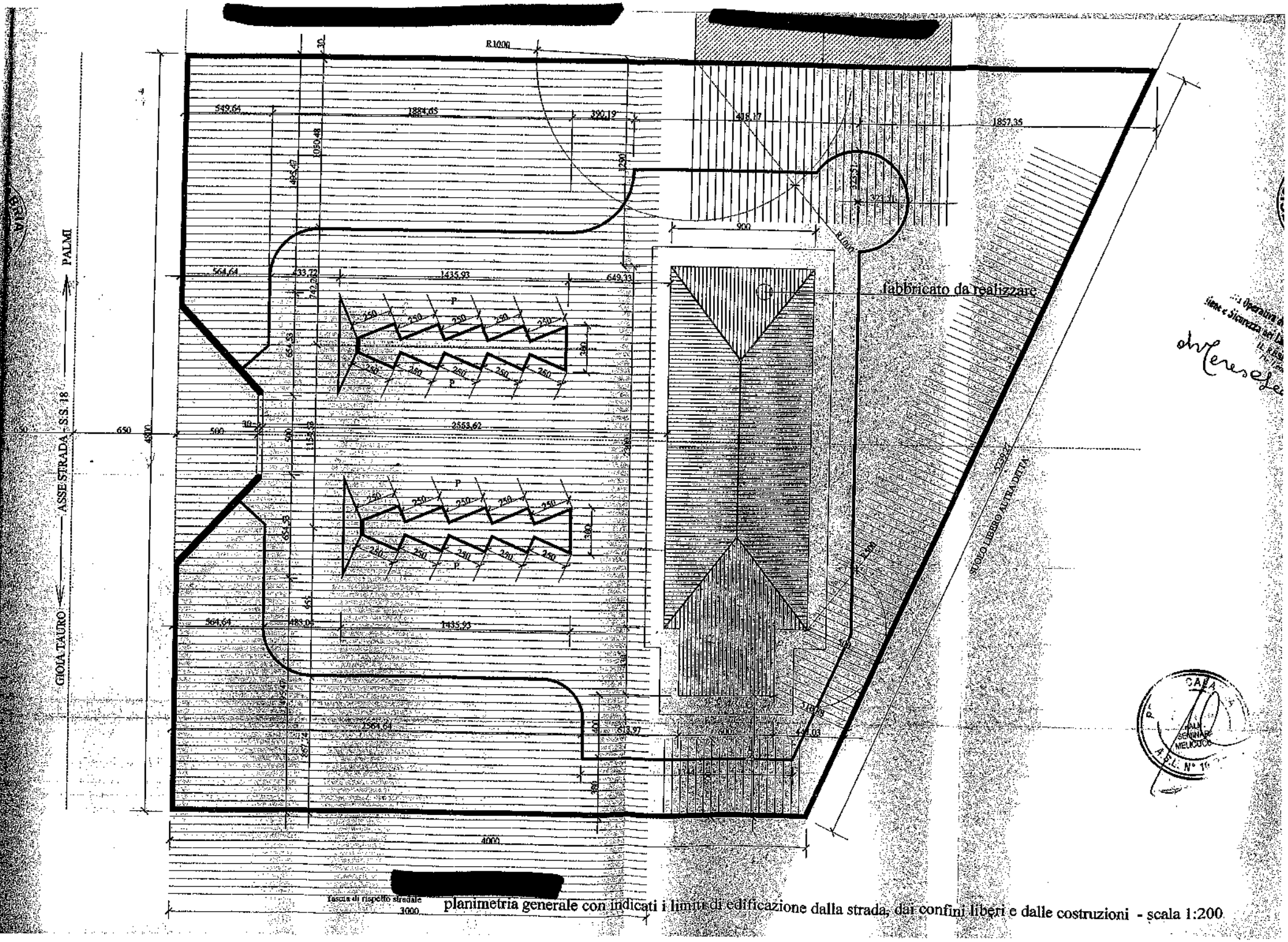
il tecnico
(fausto saffioti, geometra)

IL MEDICO RESPONSABILE
- Dott.ssa Adele Carbone -

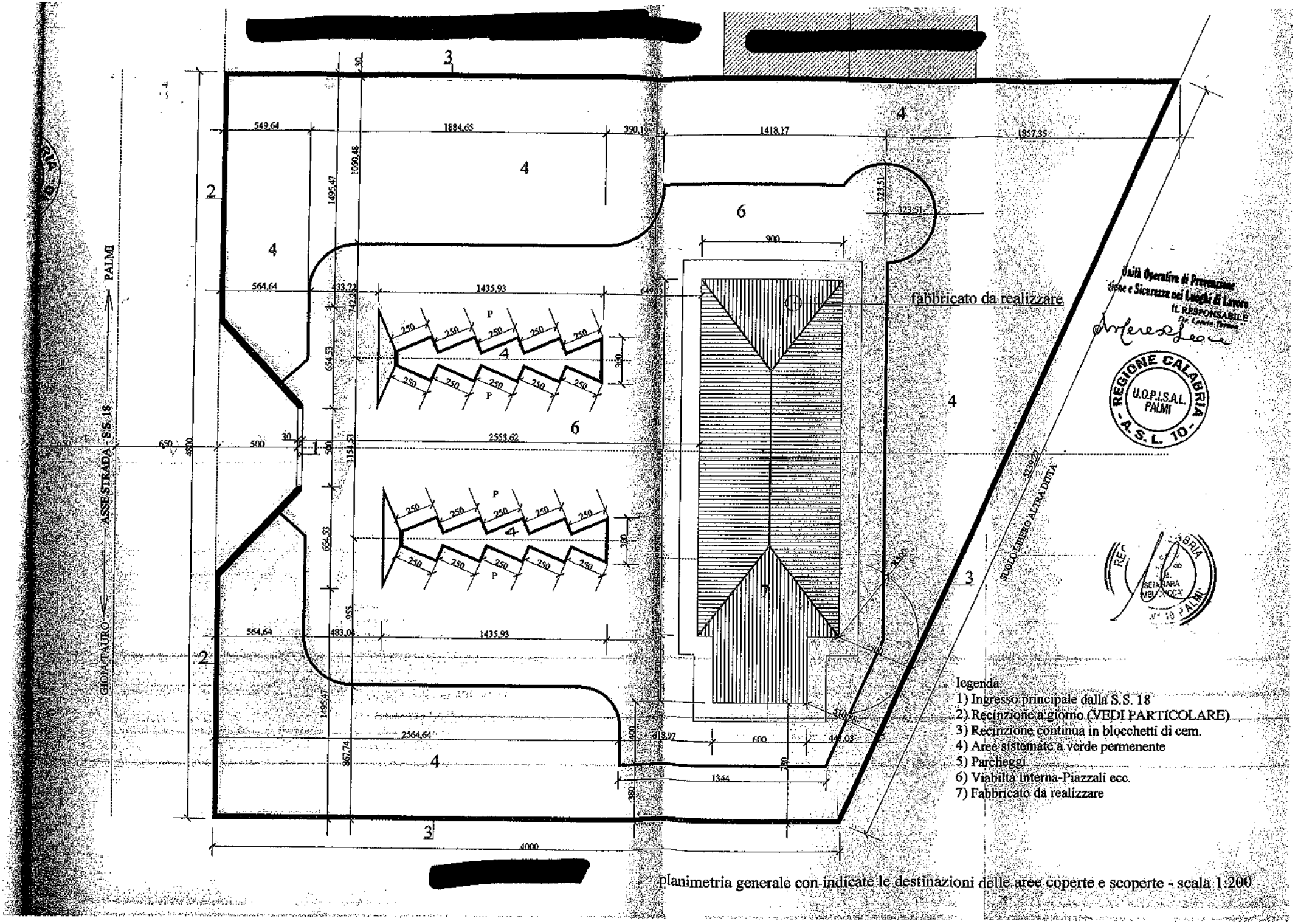


planimetria generale - scala 1:200

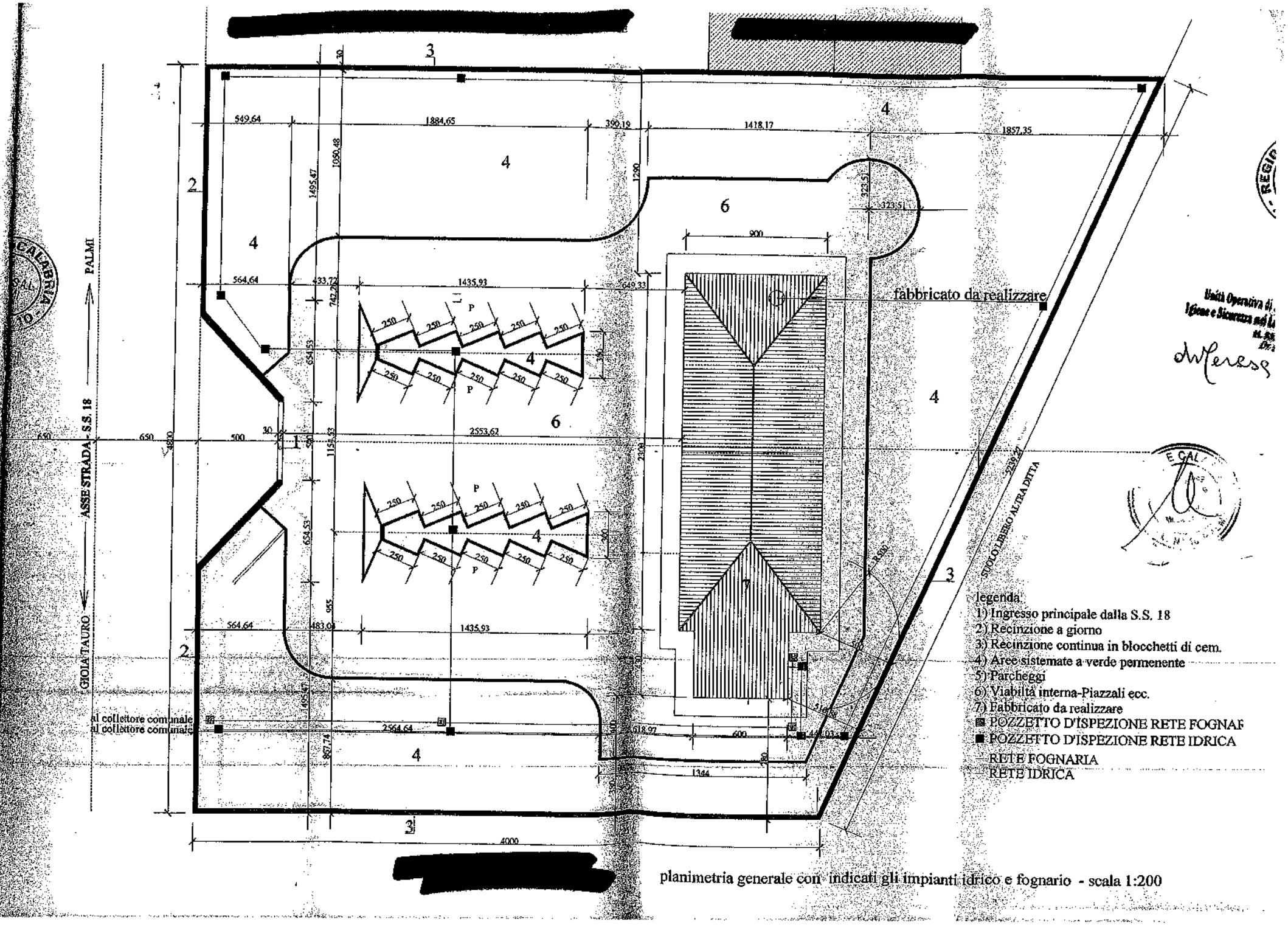

PALMI
ASSE STRADA - S.S. 18
GIOIA TAURO
fabbricato da realizzare
SUOLO LIBERO ALTRA DITTA
549,64
1884,65
390,19
1418,17
1857,35
1050,48
1495,47
1290
323,51
900
564,64
433,72
1435,93
649,33
742,26
654,53
390
2553,62
650
500
1154,53
2300
3239,27
564,64
483,04
1435,93
955
430
1495,47
2564,64
867,74
618,97
600
1344
4000
legenda:
1) Ingresso principale dalla S.S. 18
2) Recinzione a giorno (VEDI PARTICOLARE)
3) Recinzione continua in blocchetti di cem.
4) Aree sistemate a verde permeniente mq. 1180,00
5) Parcheggi n° 20 - mq. 175,00
6) Viabilità interna-Piazzali ecc. mq. 763,20
7) Fabbricato da realizzare mq. 232,80



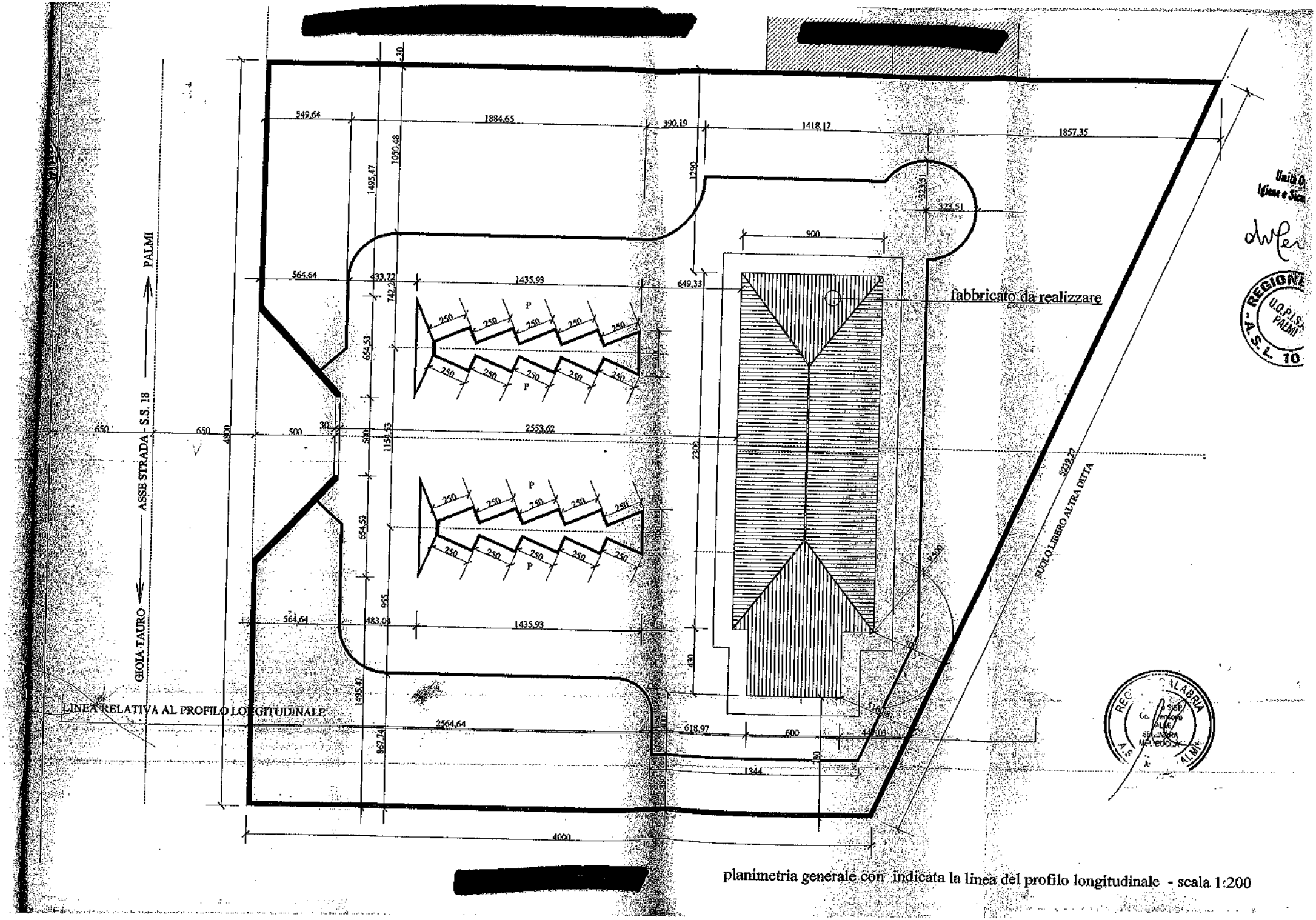
planimetria generale con indicati i limiti di edificazione dalla strada, dai confini liberi e dalle costruzioni - scala 1:200



planimetria generale con indicate le destinazioni delle aree coperte e scoperte - scala 1:200



planimetria generale con indicati gli impianti idrico e fognario - scala 1:200



planimetria generale con indicata la linea del profilo longitudinale - scala 1:200

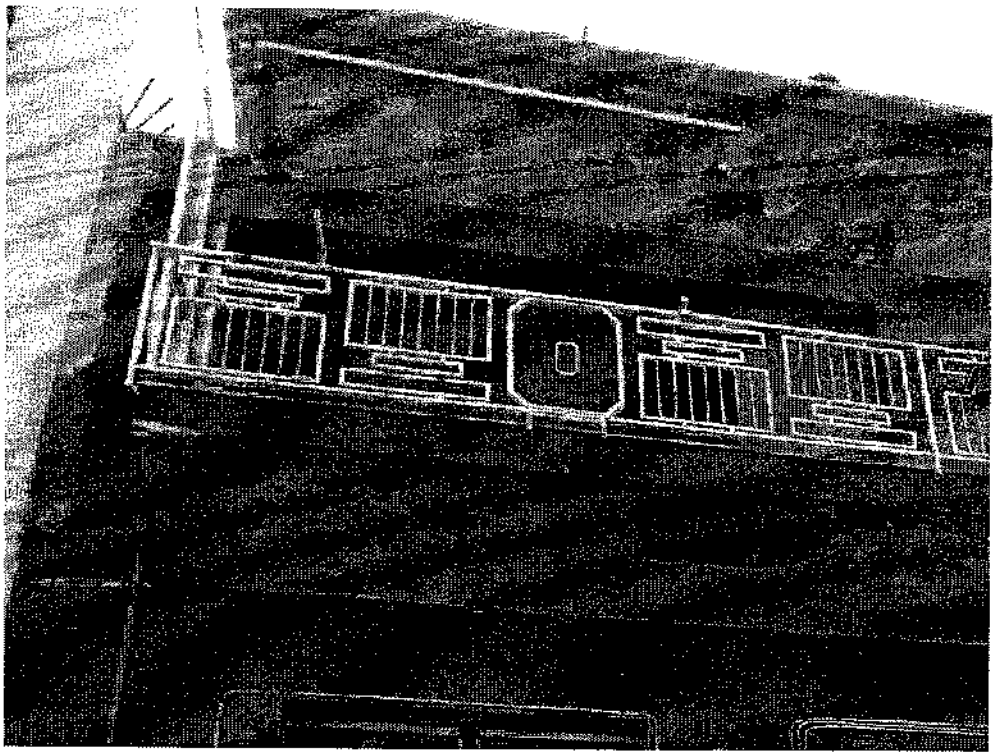


FOTO 2 - Particolare balcone tra primo e secondo piano ammalorato con ferri di armatura dei travetti esposti e copriferro espulso.

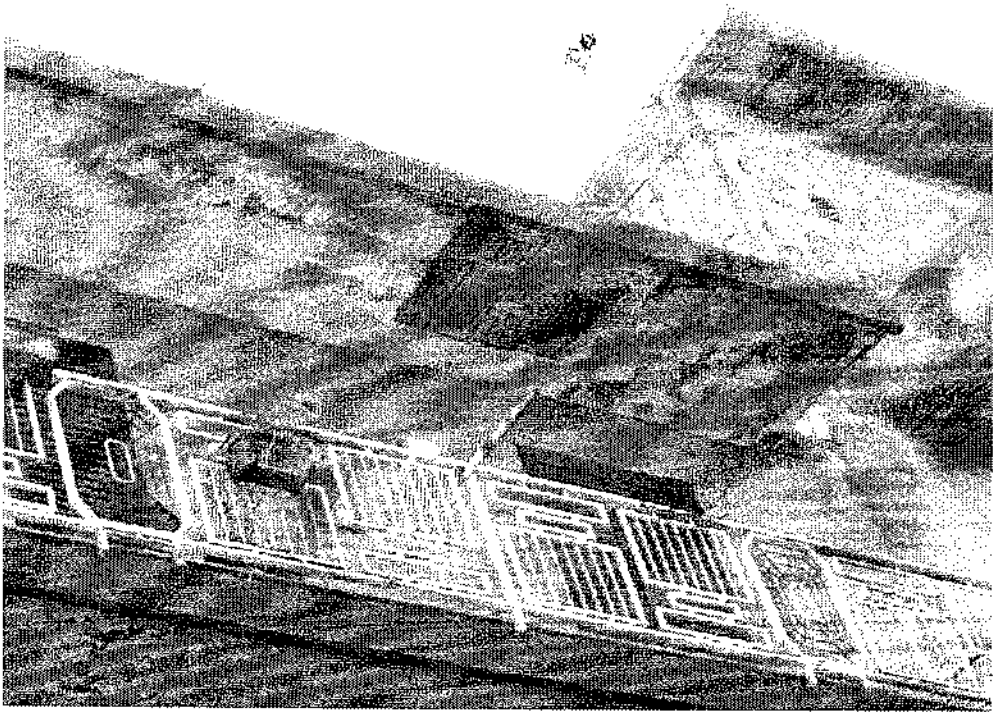


FOTO 3 - Particolare sbalzo a quota lastrico solare con ferri di armatura dei travetti esposti e copriferro espulso.

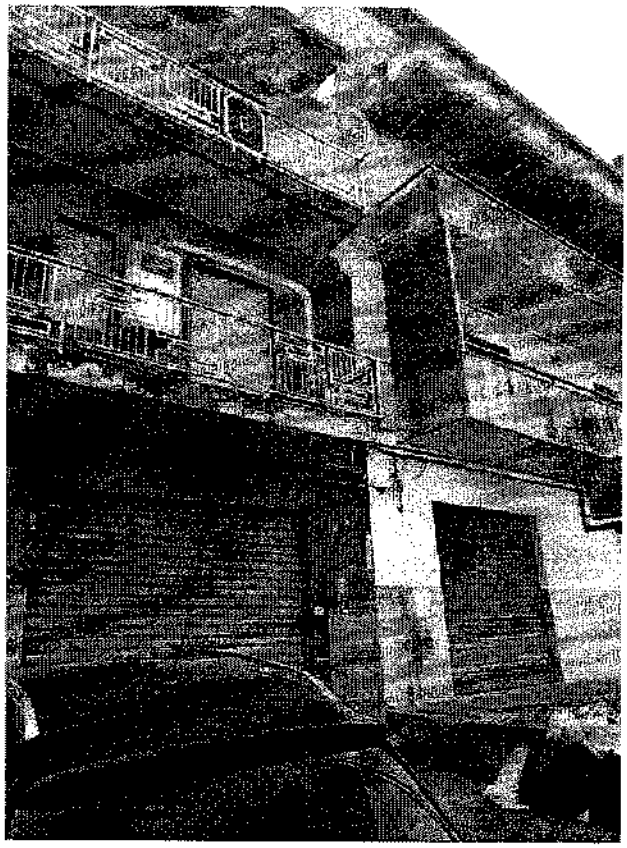


FOTO 4 - Appartamento oggetto di stima

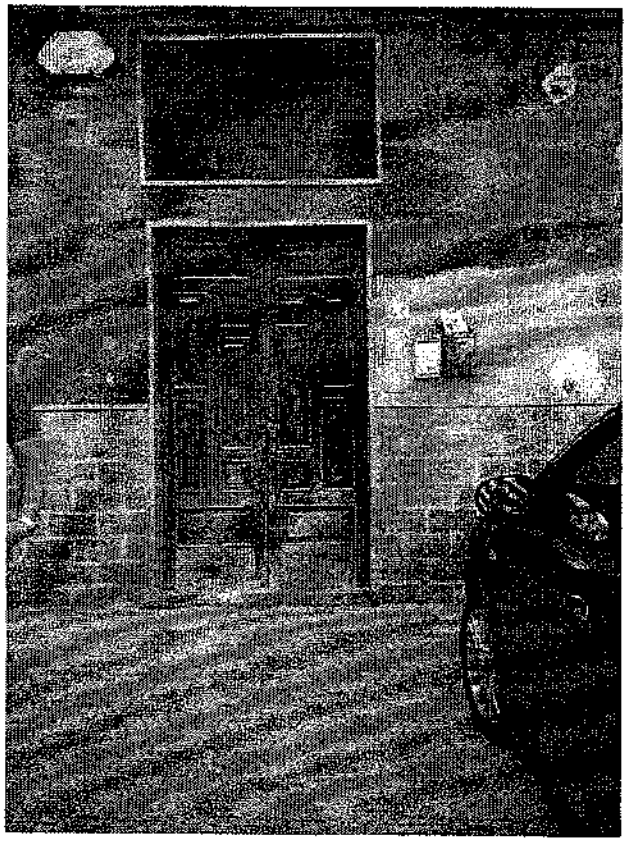


FOTO 5 - Portone di accesso principale allo stabile da via Nazionale 18

FOTO 6 - Particolare ringhiera e balcone appartamento oggetto di stima

FOTO 7 - Facciata principale su via Nazionale 18

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
MIGALE RITA	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto: Fabbricati
Ubicazione: VIA NAZIONALE 18 civ. 20 piano 1 int. 1
Foglio: 34
Mappale: 212
Subalterno: 3
Categoria: A/3
Classe: 2
Consistenza: 5,5 VANI
Rendita catastale: € 267,01
Valore catastale: € 33.643,26

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	420,00	620,00	Lorda	1,70	2,40	Lorda

Dati Urbanistici e stato giuridico

Come da documentazione acquisita presso gli uffici tecnici del comune di Gioia Tauro, previo accesso agli atti, l'immobile risulta assentito con licenza di costruzione n°3944 rilasciata in 26/05/1975, vista l'autorizzazione a costruire rilasciata dal Genio Civile di Reggio Calabria n°20566 del 7/05/1975. Il certificato di collaudo delle opere in c.a. è stato rilasciato dall'ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria col n°232 del 24/10/1980. L'autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata dal sindaco del comune di Gioia Tauro in data 29/05/1981.

Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva

Lo stato di conservazione e manutenzione, per quanto accertato, risulta discreto.
Le ringhiere dei balconi prospicienti la SS18 sono in acciaio e necessitano di manutenzione straordinaria. L'intradosso dei balconi e i relativi gocciolatoi a livello di marcapiano necessitano di manutenzione straordinaria.

Stato di conservazione e manutenzione edificio

Globalmente l'intero immobile necessita di manutenzione straordinaria per le facciate.

Impianti tecnologici

Secondo quanto riferito dal [redacted] sono presenti gli impianti idrici, elettrici, citofonici e termico autonomo. Sul balcone prospiciente la SS18 è presente una caldaia murale esterna di tipo a gas.

Finiture

Non è stato possibile constatare il grado di rifiniture interne. Esternamente si notano infissi in alluminio anodizzato con tapparelle del tipo avvolgibile in plastica.

Atti di provenienza

Atto di compravendita a rogito Notaio DEL NOCE FEDERICO di GIOIA TAURO in data 14/12/1981, repertorio 3780, raccolta, registrato a PALMI in data 04/01/1982 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di REGGIO CALABRIA in data 30/03/1993.

LICENZA DI COSTRUZIONE
Licenza di Costruzione N. 3944 del 26/05/1975

NULLA OSTA GENIO CIVILE
Autorizzazione alla costruzione N. 3005 del 17/05/1975 prot. N. 20566 rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria

CERTIFICATO DI COLLAUDO
Certificato di Collaudo depositato presso gli Uffici del Genio Civile di Reggio Calabria in data 24/10/1980 con il N. 232

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'
Autorizzazione di abitabilità rilasciata dal sindaco del comune di Gioia Tauro in data 29/05/1981 Partica N. 3944.

Il sopralluogo è stato effettuato soltanto esternamente. Vedi verbale di sopralluogo del 15/11/2018.

INDAGINI DI MERCATO

Obiettivo della seguente perizia è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene, ovvero quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto d'incontro tra domanda e offerta. La stima è stata effettuata con uno o più metodi tra confronto diretto, capitalizzazione del reddito e valore di costruzione con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
camera 1	12,90			12,90
camera 2	22,20			22,20
camera 3	22,40			22,40
CUCINA	19,95			19,95
RIPOSTIGLIO	5,75			5,75
BAGNO	6,06			6,06
wc	1,25			1,25
CORRIDOIO	9,18			9,18
DISIMPEGNO	2,29			2,29
Superfici coperte calpestabili (*100%*)			Superficie lorda	101,98
			Superficie commerciale	**101,98**

Superfici pareti perimetrali esterne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
PARETI ESTERNE	15,50			15,50
Superfici pareti perimetrali esterne (*100%*)			Superficie lorda	15,50
			Superficie commerciale	**15,50**

Superfici pareti interne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
TRAMEZZI	5,20			5,20
Superfici pareti interne (*100%*)			Superficie lorda	5,20
			Superficie commerciale	**5,20**

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
BALCONE 1	5,40			5,40
BALCONE 2	9,60			9,60
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari			Superficie lorda	15,00
comunicanti (*30% fino a 25m²; 10% sulla quota eccedente*)			Superficie commerciale	**4,50**

Superficie utile netta	**101,98**
Superficie utile lorda	**107,18**
Superficie commerciale	**127,18**

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ESPOSIZIONE - Strade	1,00
2	FINESTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
3	FINITURA - Mediocre	0,90

4	IMPIANTO CITOFONICO - Citofono apriporta	1,00
5	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI CON ASCENSORE - Piano primo	0,98
6	LUMINOSITA' - Nella norma	1,00
7	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Ceramica	1,00
8	SERRAMENTI ESTERNI - Con tapparelle avvolgibili in plastica o metallo	0,98
9	VETUSTA' - Età da 41 a 55 anni	0,75
10	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare fino a tre piani fuori terra	1,00
11	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
12	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
	Coefficiente globale	**0,67**

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€./m^2)
Valore minimo OMI (2° semestre 2017)	€ 420,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2017)	€ 620,00
Valore medio unitario di mercato (€./m^2)	€ 520,00
Valore medio unitario stimato (€./m^2)	€ 540,00

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore normale unitario OMI,trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI minimo + (valore OMI max - Valore OMI minimo) * K

Essendo K=(K1 + 3 * K2) / 4
K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

Taglio superficie	**K1**
Fino a 45 mq	1
Oltre 45 fino a 70 mq	0,8
Oltre 70 fino a 120 mq	0,5
Oltre 120 fini a 150 mq	0,3
Oltre 150 mq	0

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

Livello Piano	**K2**
Seminterrato	0
Terra	0,2
Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

Nel caso in esame si avrà:
K1 = 0,30
K2 = 0,40
K = 0,38
C = 1,000

Valore normale unitario OMI = € 496,00
Coefficiente riduttivo OMI = 1,000
Valor corretto OMI = € 496,00
Valore OMI = **€ 62.496,00**

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si fa ricorso alla seguente formula:

$$r = rm + \Sigma I + \Sigma D$$

Scelta di rm	Valore migliore	Valore peggiore	Valore
Saggio ordinario medio per centro di grandi dimensioni	0,50	4,50	
Saggio ordinario medio per centro di medie dimensioni	1,50	5,50	3,50
Saggio ordinario medio per centro di limitate dimensioni	2,00	6,00	
Centralità rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	-0,22	0,22	0,00
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc)	-0,28	0,28	-0,10
Qualificazione dell'ambiente esterno; idoneità insediativa; previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali	-0,18	0,18	0,00
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	-0,80	0,80	0,00
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,60	0,60	0,00
Caratteristiche di panoramicità	-0,36	0,36	0,10
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	-0,20	0,20	0,00
Quota rispetto al piano stradale	-0,08	0,08	0,00
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	-0,06	0,06	0,00
Grado di rifinitura interna ed esterna; livello tecnologico e di efficienza dei servizi	-0,16	0,16	0,15
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria; sicurezza delle strutture	-0,12	0,12	0,12
Età dell'edificio	-0,10	0,10	0,06
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	-0,06	0,06	0,00
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	-0,04	0,04	0,04

Ne deriva un tasso r pari a **3,87**

Il reddito netto annuale accertato è risultato pari ad **€ 2.500,00**

Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a:

Valore per capitalizzazione = (€ 2.500,00 / 3,87) x 100 = **€ 64.599,48**

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 62.496,00
Valore medio di mercato	= € 520,00 x 0,67 x 127,18 m²	€ 44.309,51
Valore per confronto diretto	= € 540,00 x 0,67 x 127,18 m²	€ 46.013,72
Valore per capitalizzazione	= (€ 2.500,00 / 3,87) x 100	€ 64.599,48
Valore stimato	(= € 46.013,72 + € 62.496,00 + € 44.309,51 + € 64.599,48) / 4	€ 54.354,68

Valore stimato (in cifra tonda Euro): **€ 54.000,00**

Conclusioni

Il sottoscritto Ingegnere Alberto Tornatora, con studio in POLISTENA (RC), Via Francesco Jerace, 54, iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria al numero A2088, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

D I C H I A R A

che il più probabile valore di mercato del cespite sopradescritto è attualmente pari a € 54.000,00 (diconsi euro cinquantaquattromila/00).

Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

POLISTENA, 22/11/2018

IL TECNICO

Ingegnere Alberto Tornatora

Allegati

Si allegano alla presente relazione di stima immobiliare

- B1 Stralcio progetto depositato al Comune
- B2 Genio Civile autorizzazione sismica
- B3 Licenza di costruzione
- B4 Certificato Abitabilità
- B5 Estratto di mappa catastale
- B6 Planimetria catastale
- B7 Visura per immobile
- B8 VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 15-11-2018

ALLEGATO B1

PROGETTO

PER LA COSTRUZIONE D'UN FABBRICATO DI PROPRIETA' DI [redacted]
POSTO LUNGO LA STRADA STATALE 18
DEL COMUNE DI GIOIA TAURO

RAPP.	GIOIA TAURO	IL PROGETTISTA
1:100	26-4-1974	

ALBO PROVINCIALE DEGLI INGEGNERI REGGIO CALABRIA

PLANIMETRIA DELLA ZONA

SCALA 1:1000

[redacted]

SUOLO LIBERO
ALTRA DITTA

SUOLO LIBERO
ALTRA DITTA

FABB.

FABB. [redacted]

10.00

GIOIA T. STRADA STATALE 18

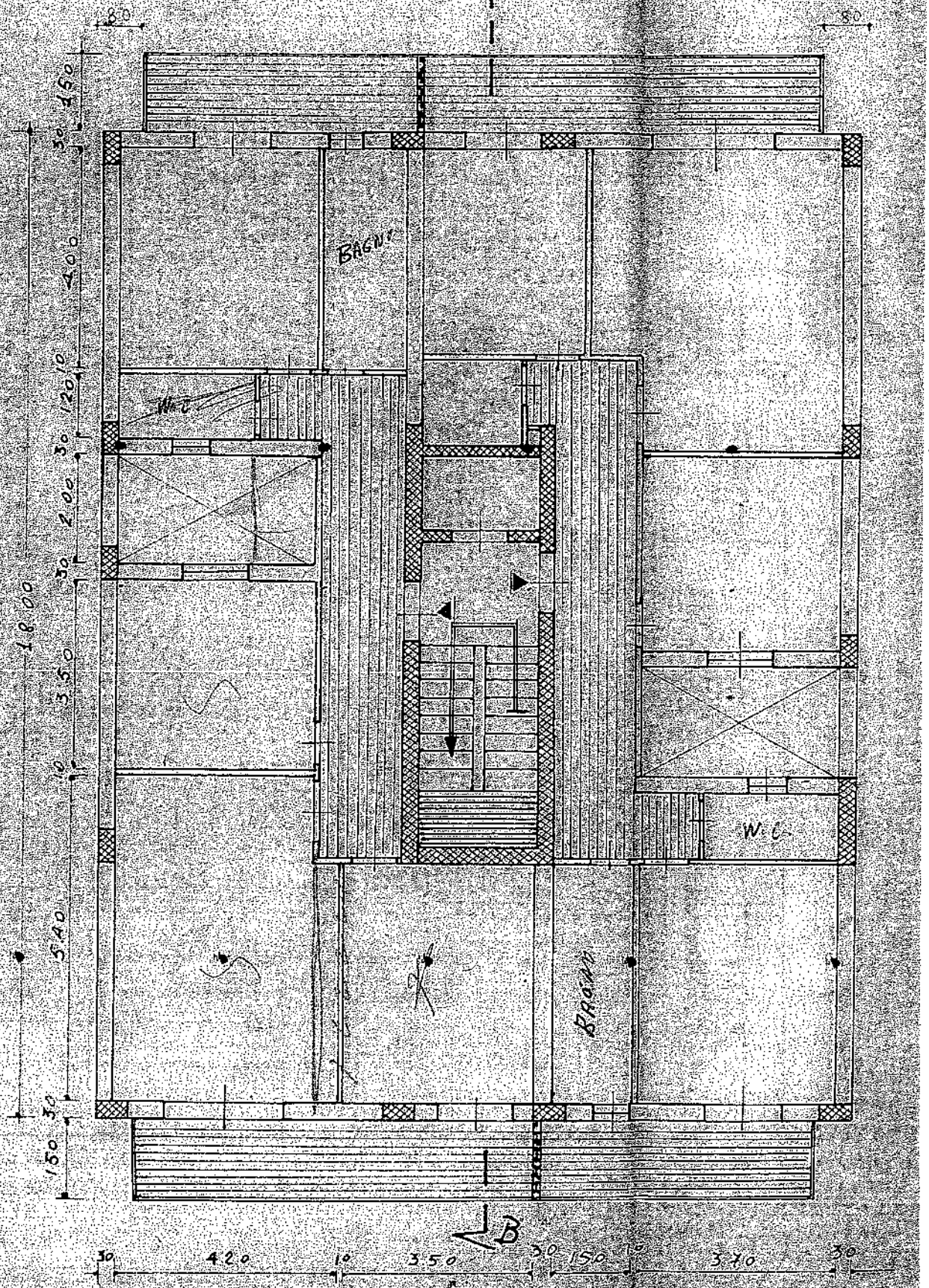
REGGIO CAL.

LUCANIA

CALABRO

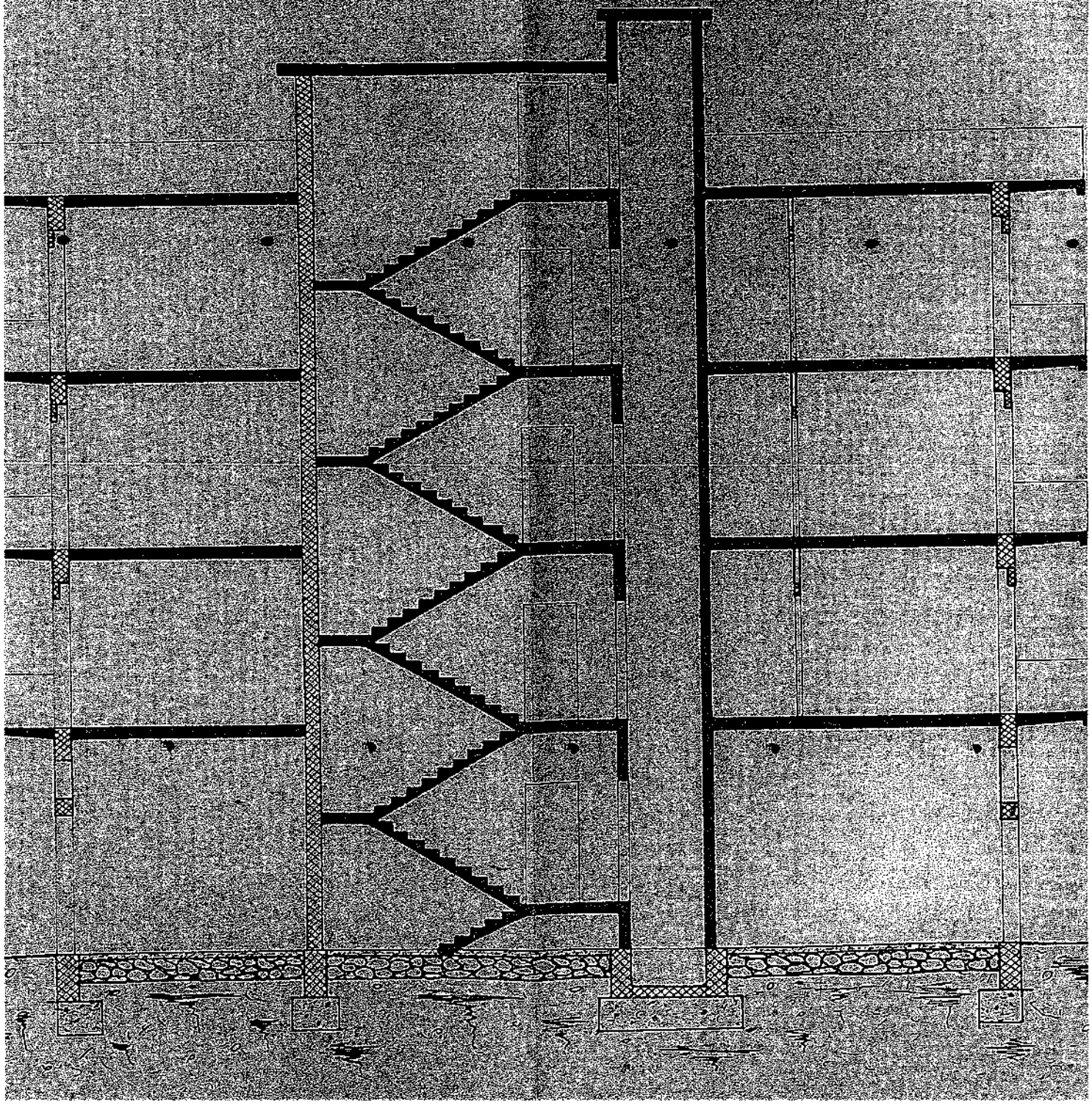
FERROVIA

Planta Piano Tipo



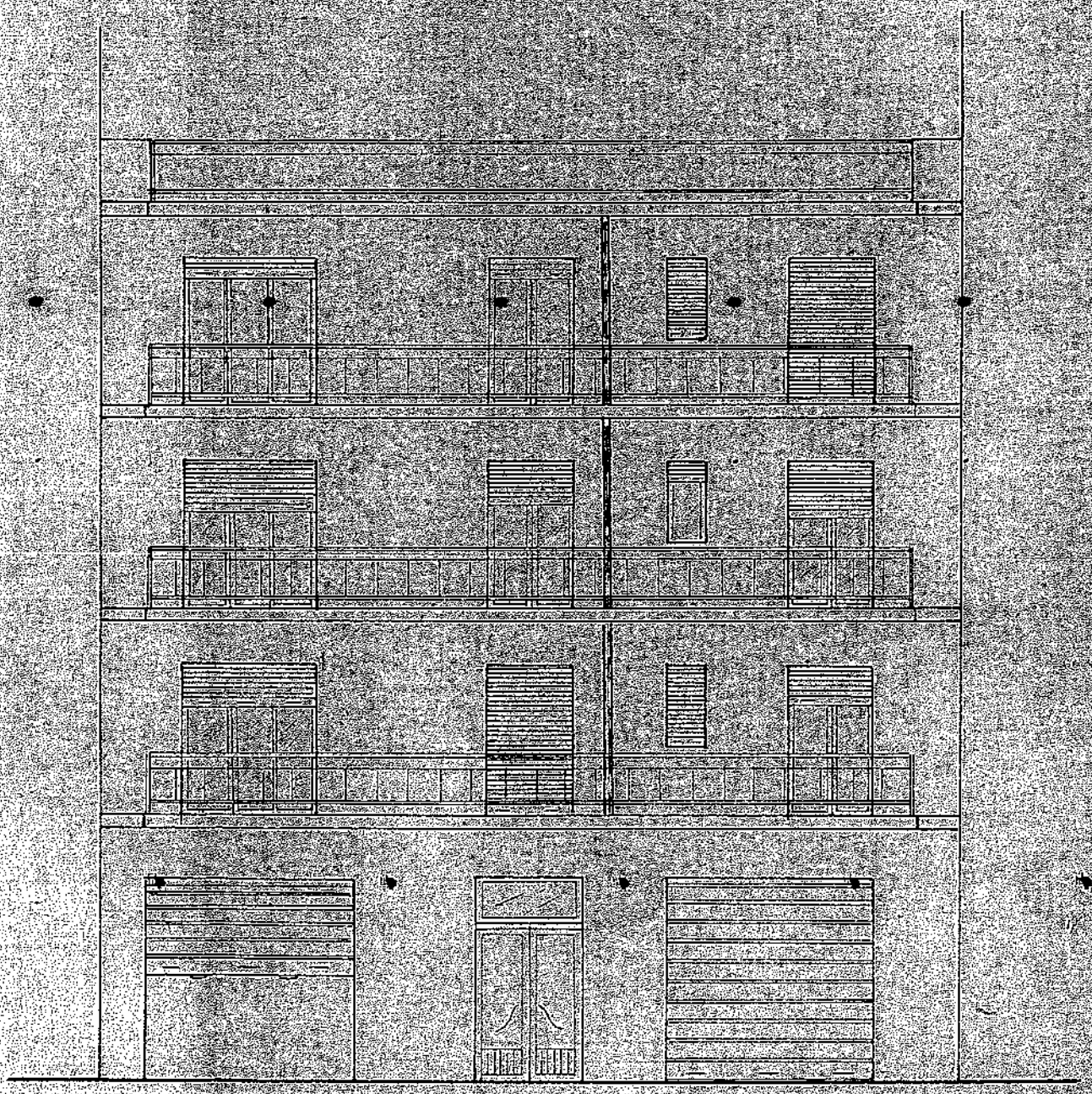
Sezione A-B

1:100



Prospetto

1:100



ALLEGATO B2

REGIONE CALABRIA

Assessorato ai Lavori Pubblici

UFFICIO DEL GENIO CIVILE

REGGIO CALABRIA

MUNICIPIO DI GIOIA TAURO

Pervenuta addì 14-5-75

Prot. N. 20566 Sez. II N [redacted] Reggio Calabria, li 17 MAG 1975

Riscontro al foglio del

Allegati N. copie progetti

AL SINDACO DEL COMUNE di [redacted]

Versam. a favore Cassa Naz. Previdenza (articolo 24 Legge 4 marzo 1958 n. 179) [redacted]

di L. [redacted]

Ricevuta N [redacted]

e p. c. Alla Ditta [redacted]

GIOIA TAURO

OGGETTO: **Norme tecniche di Edilizia asismica - Legge 25 Novembre 1962 n. 1684**

Autorizzazione a costruire **un fabbricato a**

N. quattro piani f.t. in c.a. **per conto della**

ditta in indirizzo.

RACCOMANDATA

Si trasmette munito del visto di questo Ufficio ai sensi dell'art. 26 della Legge in oggetto, l'unito progetto a firma [redacted] relativo alla costruzione di un fabbricato a quattro piani f.t. in c.a. in territorio di codesto Comune, Via SS.18 con preghiera di prenderne nota ai sensi dell'art. 27 della Legge citata e di consegnarlo alla ditta interessata.

Alla ditta stessa, cui la presente è diretta per conoscenza, si precisa che l'inizio dei lavori resta subordinato al rilascio della licenza comunale di costruzione, ai sensi della legge 17 agosto 1942, N. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonchè all'ottenimento di eventuali

autorizzazioni da parte di altri Enti interessati, restando inteso che la presente autorizzazione si rilascia solo ai fini della legge 22 - 11 - 1962, n. 1684.

Compete, pertanto, al Comune medesimo, prima di concedere la licenza di costruzione, lo accertamento della conformità del progetto in parola e tutte le norme edilizie ed urbanistiche vigenti, comprese le norme d'igiene e di edilizia locale, ed eventuali vincoli paesagistici e, in particolare, ai divieti, limitazioni e prescrizioni contenute negli articoli 8 - 10 - 17 - 18 - 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765 nonchè quelle di cui alla legge Regionale sulle "Coste,, 30 - 8 - 1973, n. 14.

L'esecuzione dei lavori è altresì subordinata all'osservanza delle seguenti prescrizioni:

— vengano fatti salvi i diritti di terzi;

— vengano osservate le norme di edilizia di cui alla Legge 25 - 11 - 1962 n. 1684;

— prima dell'inizio dei lavori venga presentata la denuncia di cui all'articolo 4 della Legge 5 novembre 1971, n. 1086, corredata dagli allegati prescritti;

— vengano osservate le norme contenute nella legge 5 - 11 - 1971, n. 1086 e nel Decreto Ministeriale 30 maggio 1972, nonchè tutte le altre disposizioni legislative vigenti in materia di costruzioni.

Per L'Ingegnere Capo Dirigente
(G. Romano)
IL CAP[redacted]ONE
([redacted]rucci)

Rif. rel. il 13/09/2018

ALLEGATO B3

CITTA' DI GIOIA TAURO

N. 3944

LICENZA

di (1) Costruzione di Fabbricato

IL SINDACO

Vista la domanda in data 29.4.1975 per (1) la costruzione di fabbricato

Visti i disegni allegati alla domanda suddetta (2);

Visto l'art. 220 del T. U. delle Leggi Sanitarie d. d. 27-7-1934 n. 1265;

Sentito il parere della Commissione edilizia comunale espresso con Delibera N. 22 del 30.5.1974

Visto l'art. 31 della legge 17-8-1942 n. 1150;

Visto il nulla-osta del Genio Civile;

DÀ LICENZA

al Sig. [redacted] di o fu .....

nato a ..... il .....

residente a [redacted] Via [redacted] n. .....

PER

(1) [redacted] di un fabbricato

in via [redacted] per un complesso di N. 18 nuovi vani,

come indicato nella copia di disegno che si restituisce debitamente munita del prescritto "NULLA OSTA„ di questo ufficio.

IL SINDACO

avvisa che, prima dell'inizio dei lavori, si deve chiedere il sopraluogo del Tecnico Comunale per stabilire l'allineamento e i capisaldi altimetrici.

Dalla Residenza Municipale, li 26 Maggio 1975

COMUNE DI GIOIA TAURO - UFFICIO TECNICO

IL SINDACO

[redacted]

(1) Costruzione - ricostruzione - modificazione - ampliamento.

(2) I disegni devono essere presentati in duplice copia e debitamente bollati presso l'Ufficio Registro secondo la loro superficie.

N. B. - Questa licenza di costruzione deve essere notificata all'interessato non oltre il 60° giorno dalla ricezione della domanda.

Pratica N. 3944

ALLEGATO B4

Marca da bollo

COMUNE DI GIOIA TAURO

PROVINCIA DI Reggio Calabria

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'

IL SINDACO

Visti i verbali d'ispezione in data [redacted] dell' Ufficiale sanitario Sig. Dott. [redacted] e in data [redacted] del [redacted] dell' Ufficio tecnico Sig. [redacted] a ciò delegato dai quali risulta che la (1) [redacted] di proprietà del Sig. [redacted] sita in [redacted] Via [redacted] n. [redacted] composto di n. [redacted] vani utili e n. [redacted] vani accessori e confinanti con (2) [redacted]

è stata eseguita in conformità :

a) del progetto approvato di cui alla [redacted] costruzione n. [redacted] rilasciata in data [redacted];

b) dell'art. 220 del T.U. leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e con l'osservanza delle norme dettate dal regolamento edilizio del Comune; che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono cause di insalubrità;

Visto il certificato di collaudo in data [redacted] delle opere in cemento armato rilasciato dall' [redacted] depositato all' Ufficio del Genio Civile in data [redacted] con il n. [redacted];

Visti gli articoli 221 e 226 del T. U. delle leggi sanitarie sopracitate;

Visti gli artt. ..... del locale regolamento d' igiene;

Accertato l'avvenuto assolvimento dei prescritti adempimenti di carattere tributario e fiscale;

A U T O R I Z Z A

l'abitabilità e l'usabilità dell'edificio sopra descritto ad ogni effetto di legge con decorrenza dal 29 MAG. 1981 e relativamente al piano terra e primo piano.=

Dalla Residenza municipale, li 29 MAG. 1981

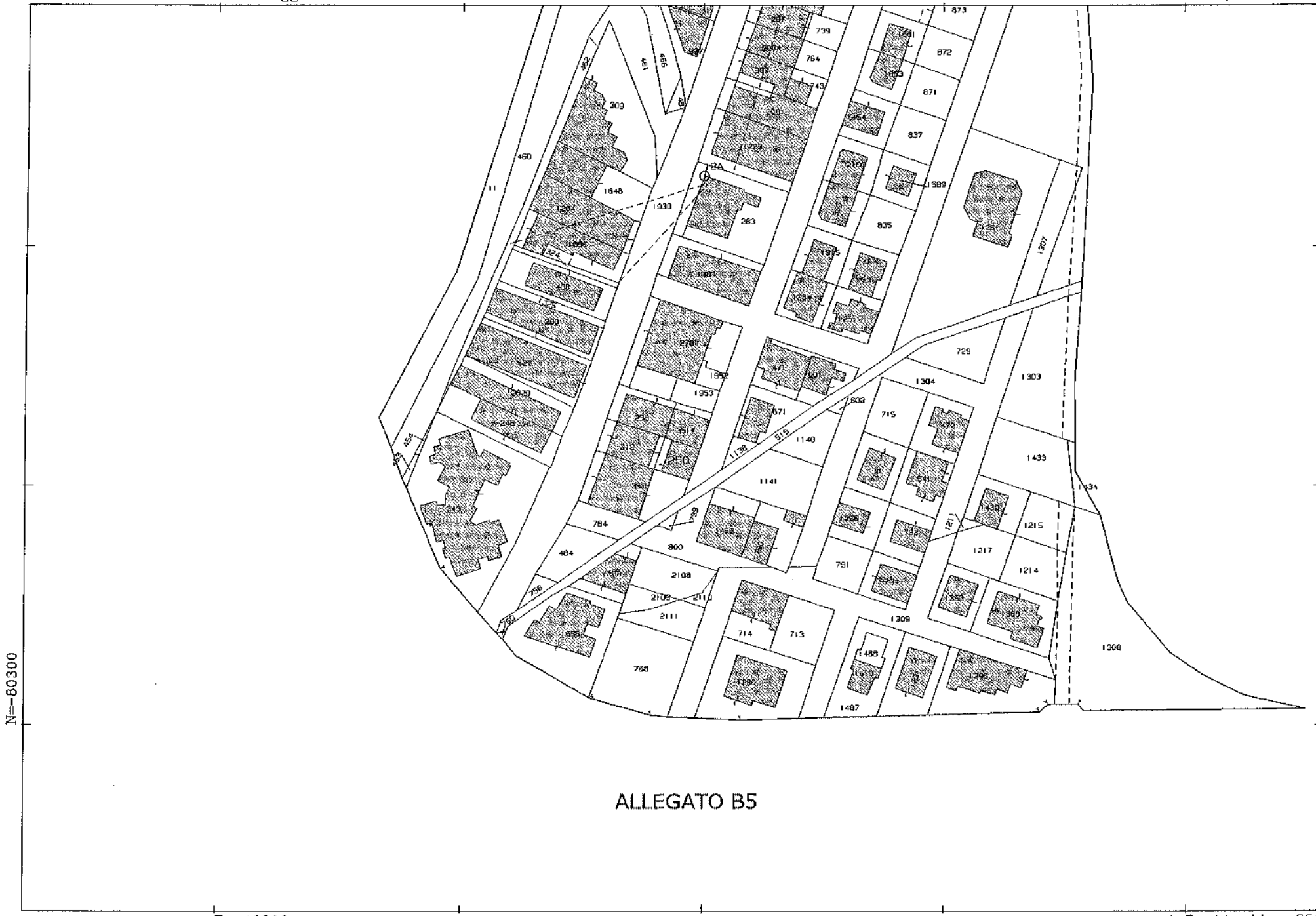
Bollo

[redacted]

(1) Costruzione, ricostruzione, ampliamento o modificazione (2) Indicare tre confini

Direzione Provinciale di Reggio Calabria Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CLAUDIA CIMINO

Vis. tel.(0.90 euro)



ALLEGATO B5

8-Giu-2018 12:12:48
Prot. n. T146555/2018

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: GIOIA TAURO
Foglio: 34 All: A

ALLEGATO B6

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 233

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

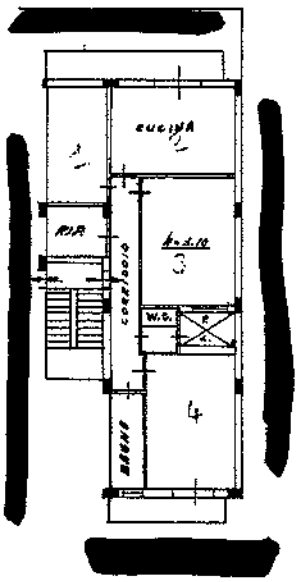
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di [redacted] *Via* [redacted]

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di [redacted]

PIANTA 2° PIANO

INTERNO 4



CONTI CORRENTI POSTALI
ATTESTAZIONE di un versamento o postagiro di L. 300

Lire trecento

sul c/c N. 247007

intestato a: CASSA NAZ. PREV. ASS. GEOMETRI - ROMA
Via Barberini n. 68 - SERVIZIO DI CASSA CONTRIBUTI MARCHE GIOTTO

SPAZIO RISERVATO AI CORRENTISTI POSTALI

Titolare del c/c N. [redacted]

eseguito da [redacted]

residente in [redacted]

addì

A C/C POSTALE 1

GIOIA TAURO

Bollo lineare dell'Ufficio accettante

L'Ufficiale Postale

Bollo a data

N. del bollettario ch 9

data progress.

34
212
3

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N° 3791/81

[redacted]

Compilata [redacted]

Iscritto all'Albo [redacted]

del [redacted]

DATA [redacted]

F [redacted]

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/06/2018 - Comune di GIOIA TAURO (E041) - < Foglio: 34 - Particella: 212 - Subalterno: 3 >
STRADA STATALE 18 piano: 1 interno: 1;

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

ALLEGATO B7

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/06/2018

Data: 08/06/2018 - Ora: 11.30.16 Fine

Visura n.: T116970 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di GIOIA TAURO (Codice: E041)**
	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 34 Particella: 212 Sub.: 3**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		34	212	3			A/3	2	5,5 vani	Totale: 126 m² Totale escluse aree scoperte**: 122 m²	Euro 267,01	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/05/2018 protocollo n. RC0075265 in atti dal 04/05/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 18469.1/2018)
Indirizzo	STRADA STATALE 18 piano: 1 interno: 1;											

INTESTATO

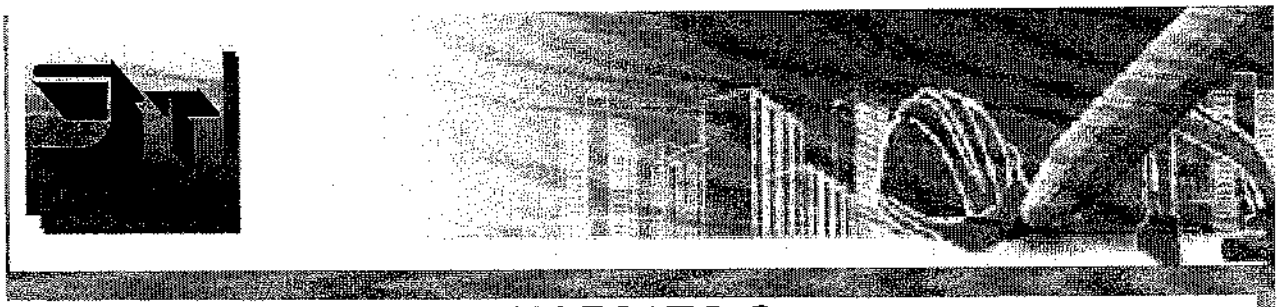
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta`
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/12/1981 Voltura in atti dal 30/03/1993 Repertorio n.: 3780 Rogante [redacted] PALMI Volume: 102 n: 84 del 04/01/1982 COMPRAVENDITA (n. 1789.1/1983)		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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



ALLEGATO C

RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

Stima per confronto diretto, capitalizzazione del reddito

Comune di PALMI

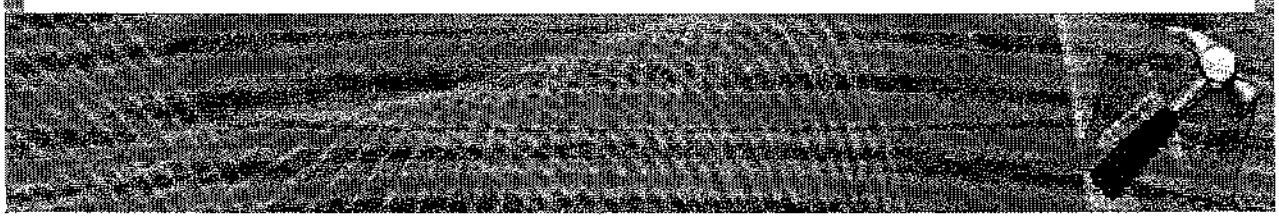
Oggetto

Conteggi di stima fabbricato sito nel comune di PALMI (RC) località "Petrace o San Francesco", S.S.18 Tirrena Inferiore, distinto in catasto fabbricati al Foglio di mappa 3, Particella 263, sub. 1

Committente
TRIBUNALE DI PALMI - UFFICIO FALLIMENTARE

Consulente Tecnico
Ingegnere Alberto Tornatora

Data incarico
23/05/2018



SOMMARIO ALLEGATO C

OGGETTO **132**

COMMITTENTE **132**

PROPRIETARI **132**

CONSULENTE TECNICO **132**

METODO DI STIMA UTILIZZATO **132**

PREMESSA **132**

NOMINA ED ACCERTAMENTI RICHIESTI AL CONSULENTE 132

METODO DI ACCERTAMENTO E DI STIMA 132

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI **133**

UBICAZIONE 133

SOPRALLUOGHI, RILIEVI ED INDAGINI EFFETTUATE 133

INDIVIDUAZIONE CATASTALE 133

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE *134*

INDAGINI DI MERCATO 151

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE *151*

CONFRONTO DIRETTO 152

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO 152

CONCLUSIONI **153**

ALLEGATI **154**

OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato del seguente bene immobiliare con il metodo Stima per confronto diretto, capitalizzazione del reddito:

- Fabbricato sito nel comune di PALMI (RC) Strada Statale 18 TIRRENA INFERIORE
  In catasto fabbricati al Foglio di mappa 3, Particella 263, sub. 1

COMMITTENTE

TRIBUNALE DI PALMI - UFFICIO FALLIMENTARE.

PROPRIETARI

[redacted]

CONSULENTE TECNICO

Ingegnere Alberto Tornatora, nato a POLISTENA il 02/11/1968 e residente nel Comune di POLISTENA (RC), Via On. Umberto Terracini, 1/A, codice fiscale TRNLRT68S02G791F, con studio in POLISTENA, Via Francesco Jerace, 54, iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria al numero A2088 il 25/09/2000.

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con i metodi:
- Confronto diretto
- Capitalizzazione del reddito

PREMESSA

NOMINA ED ACCERTAMENTI RICHIESTI AL CONSULENTE

Il sottoscritto Ingegnere Alberto Tornatora, avendo ricevuto incarico da TRIBUNALE DI PALMI - UFFICIO FALLIMENTARE, in data 23/05/2018, di redigere perizia di Stima per confronto diretto, capitalizzazione del reddito, al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili indicati in oggetto, si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

METODO DI ACCERTAMENTO E DI STIMA

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo Stima per confronto diretto, capitalizzazione del reddito, ossia Conteggi di stima fabbricato sito nel comune di PALMI (RC) località "Petrace o San Francesco", S.S.18 Tirrena Inferiore, in catasto al foglio di mappa 3, particella 263, sub. 1

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali della norma UNI 11612/2015.

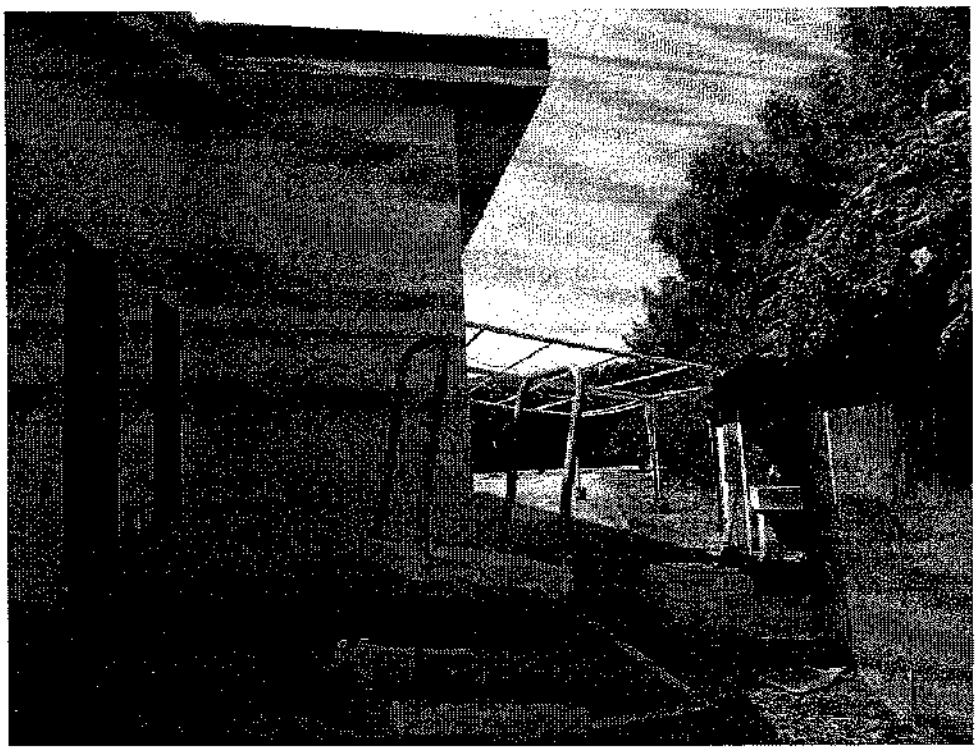


FOTO 4

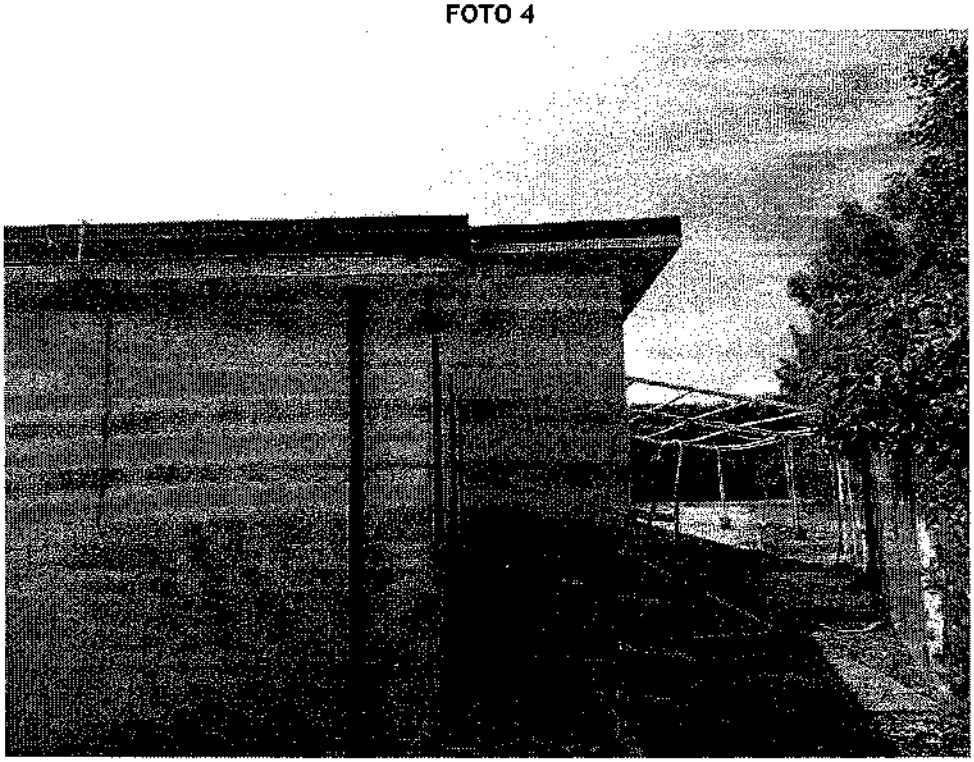


FOTO 5

FOTO 6

FOTO 7

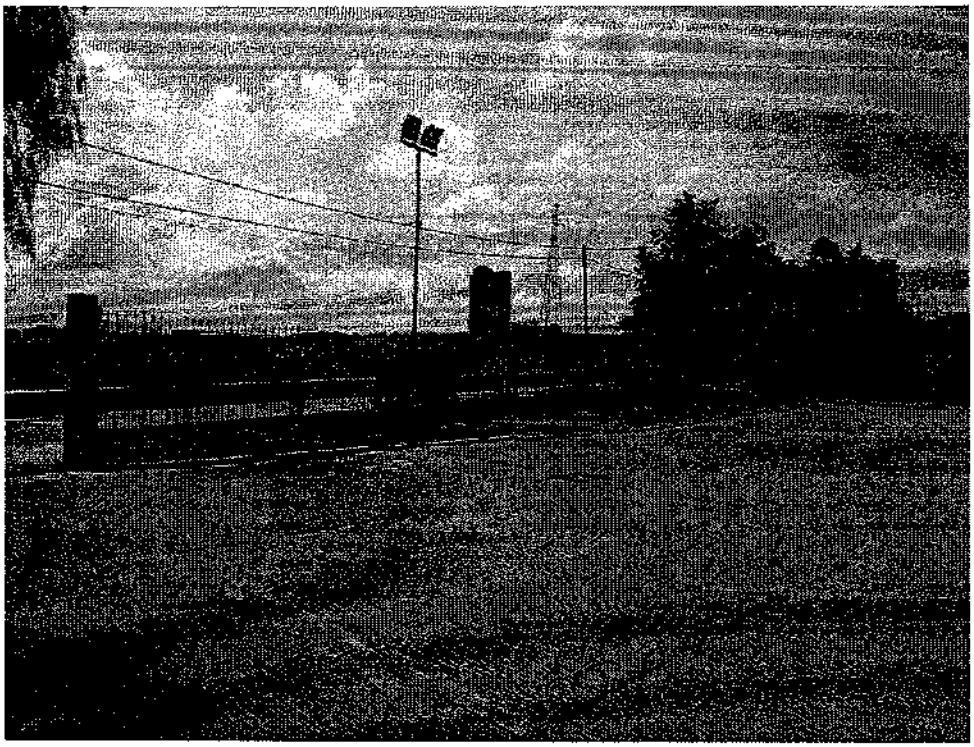


FOTO 8

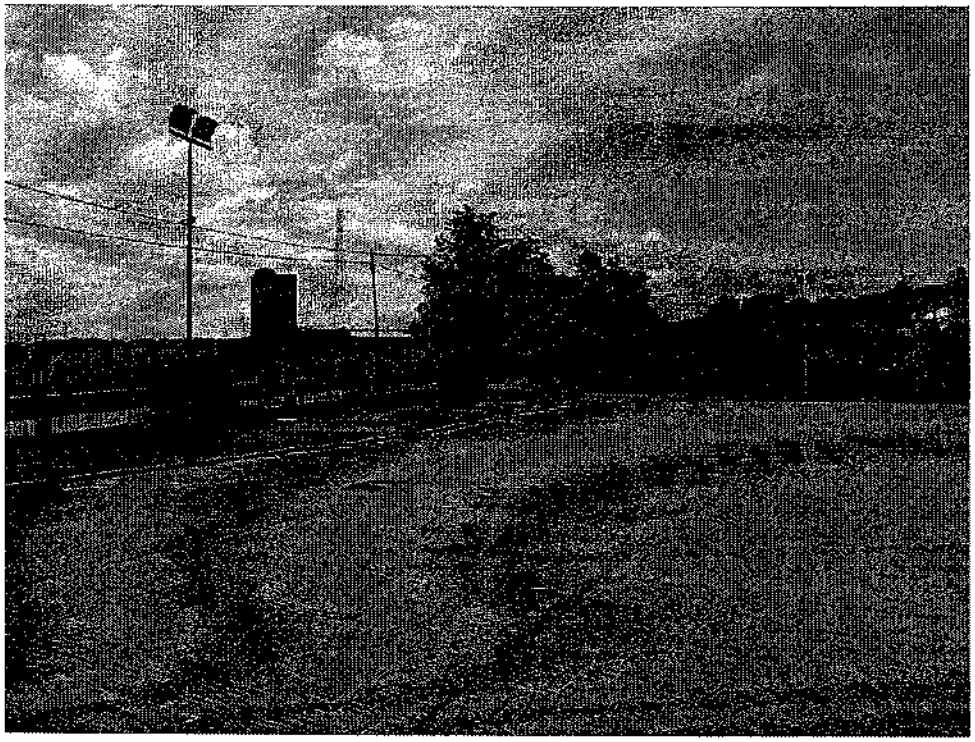


FOTO 9

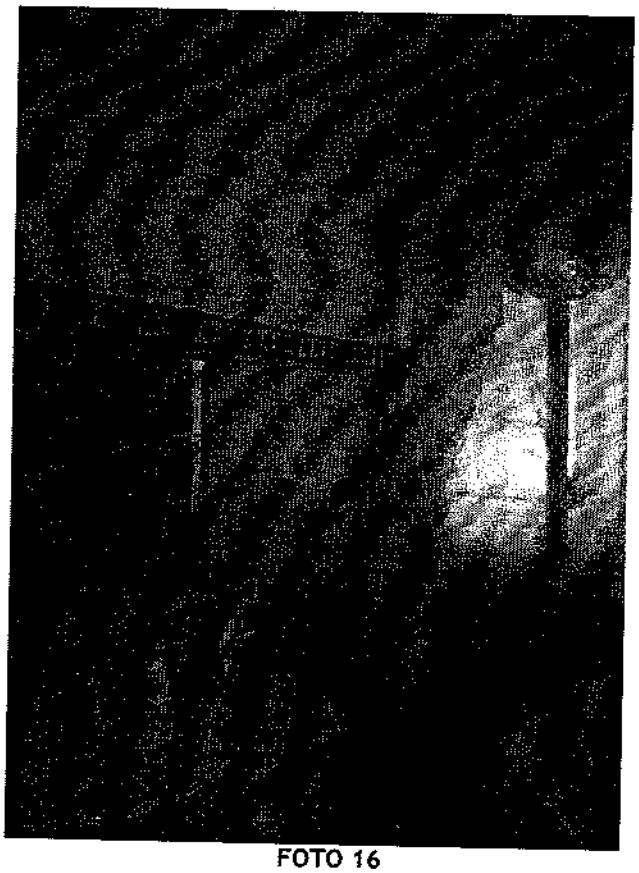


FOTO 16

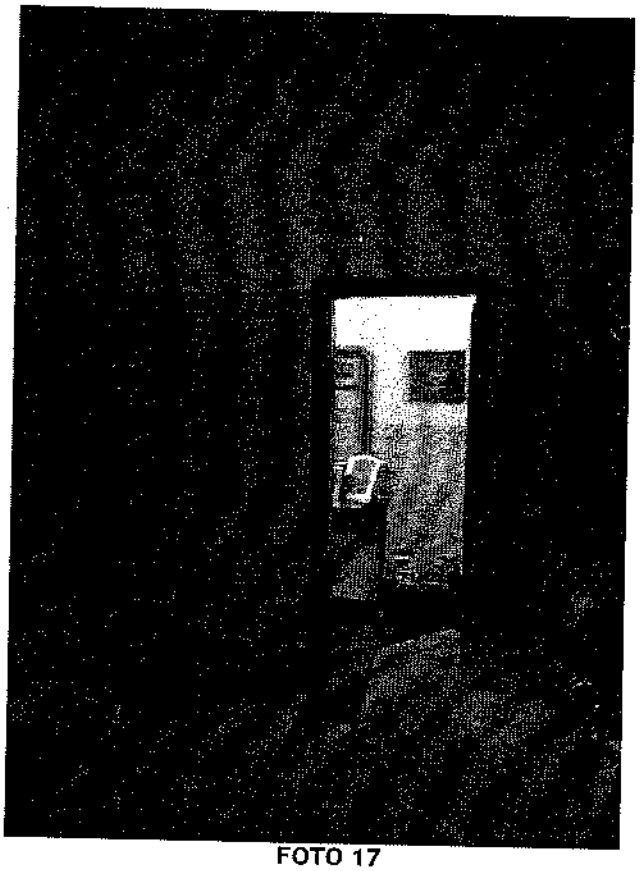


FOTO 17

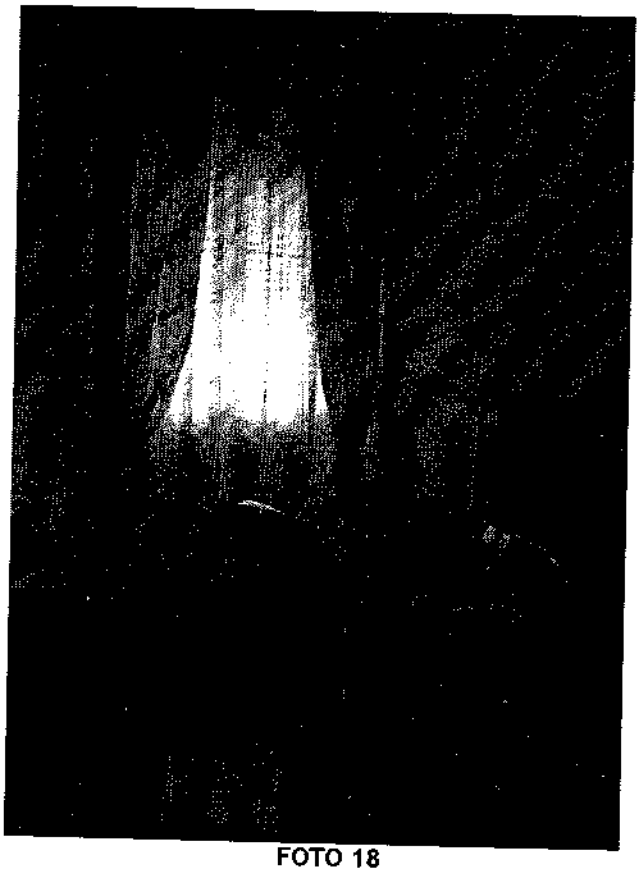


FOTO 18

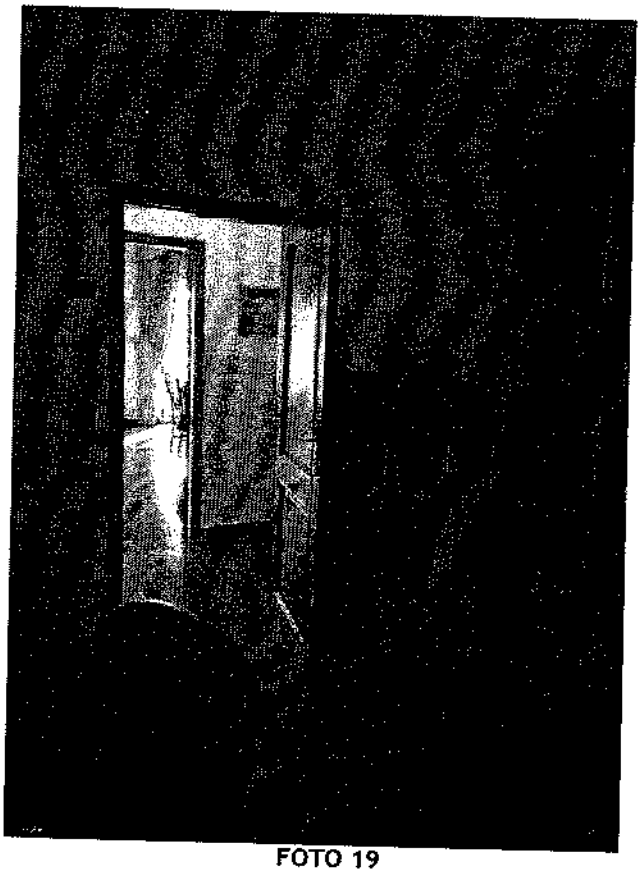


FOTO 19

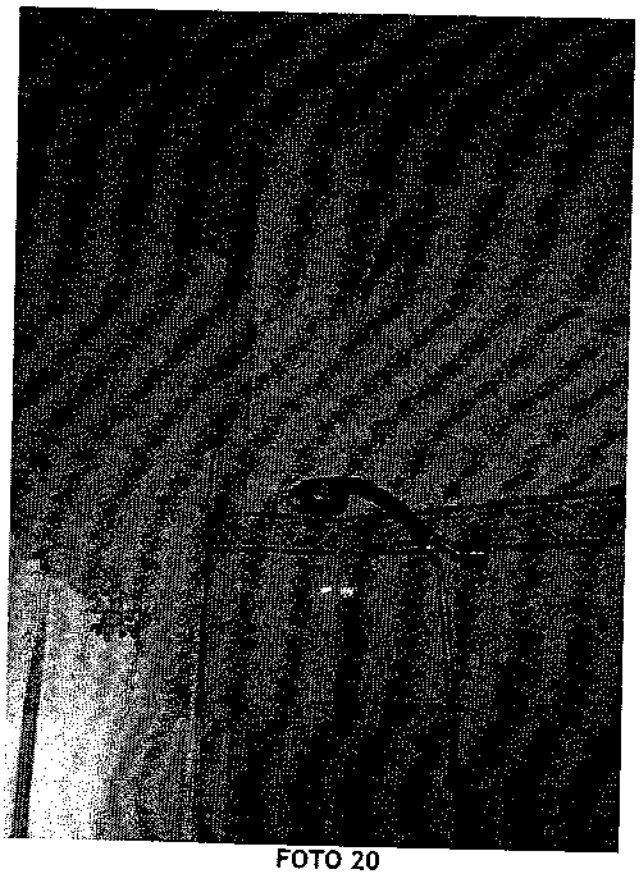


FOTO 20

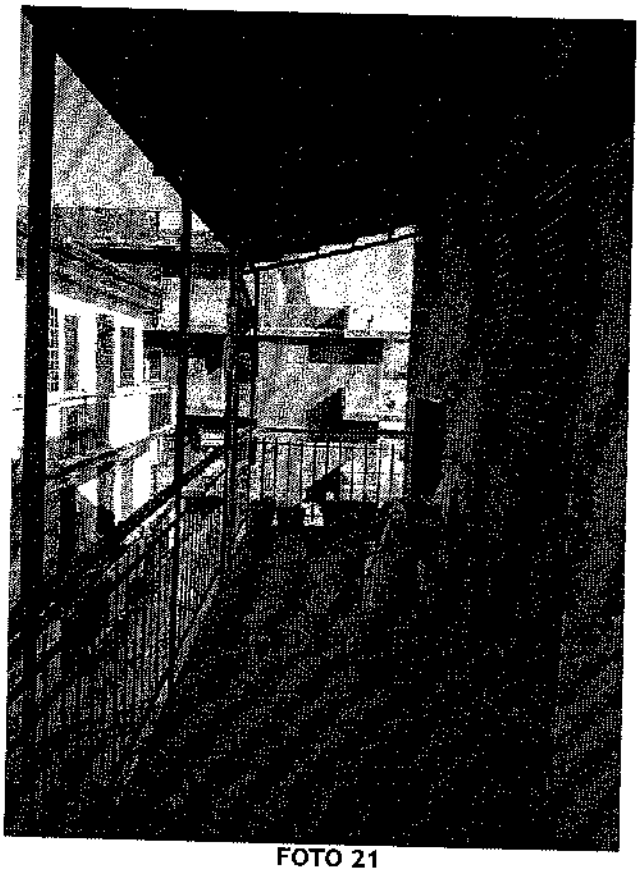


FOTO 21

FOTO 22

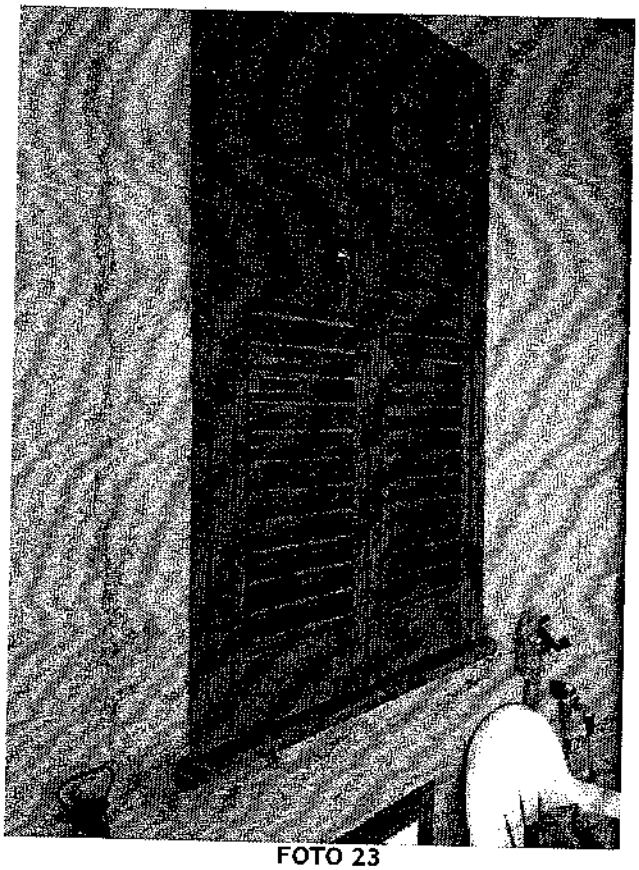


FOTO 23

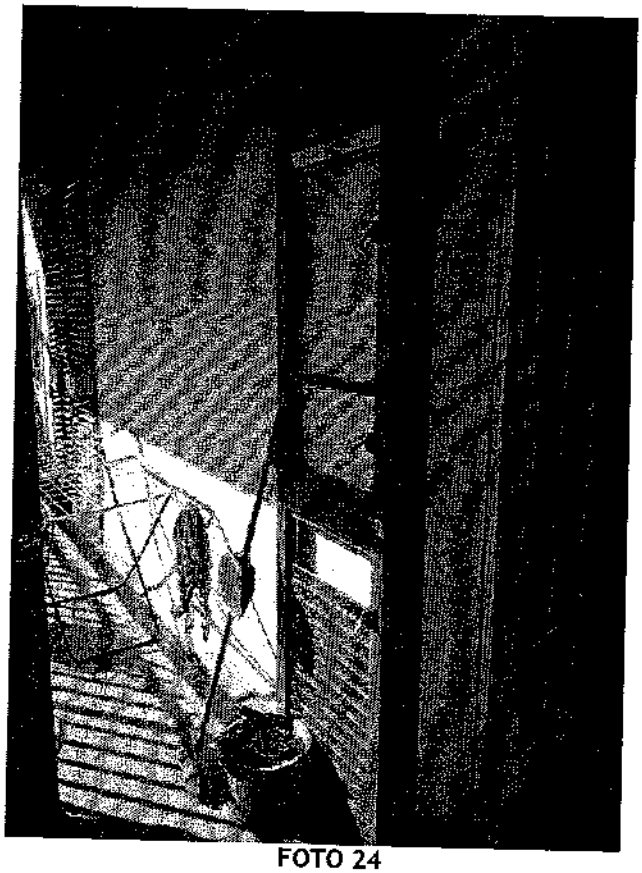


FOTO 24

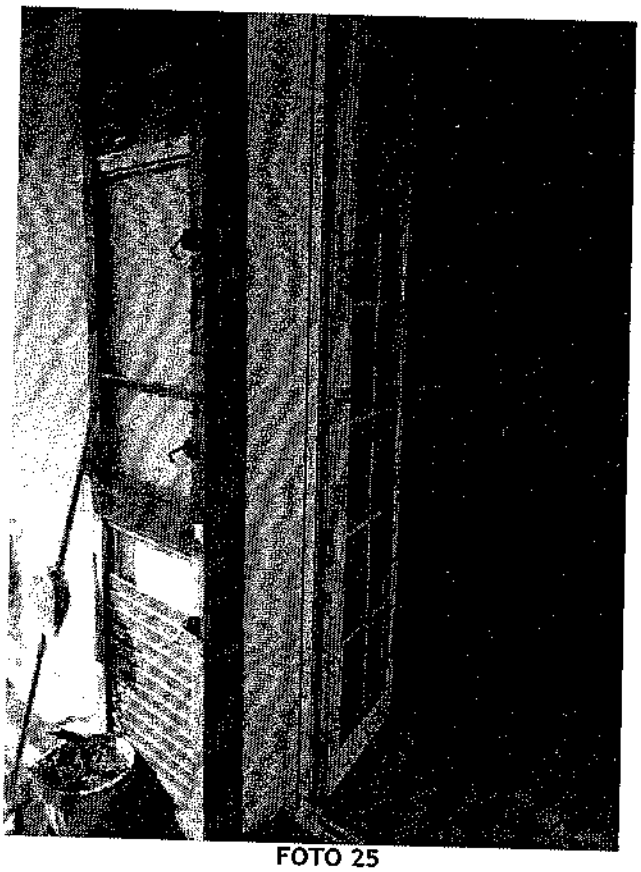


FOTO 25

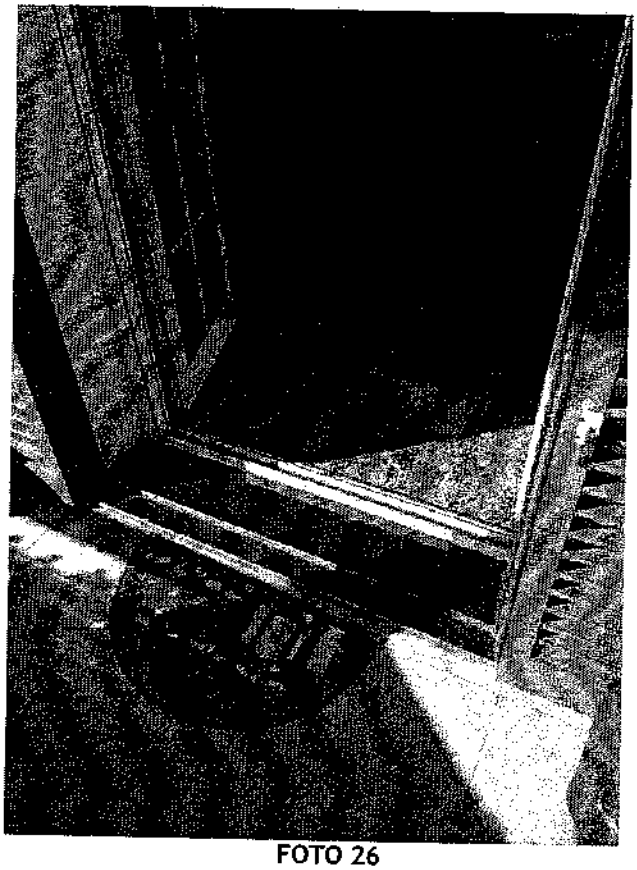


FOTO 26

FOTO 27

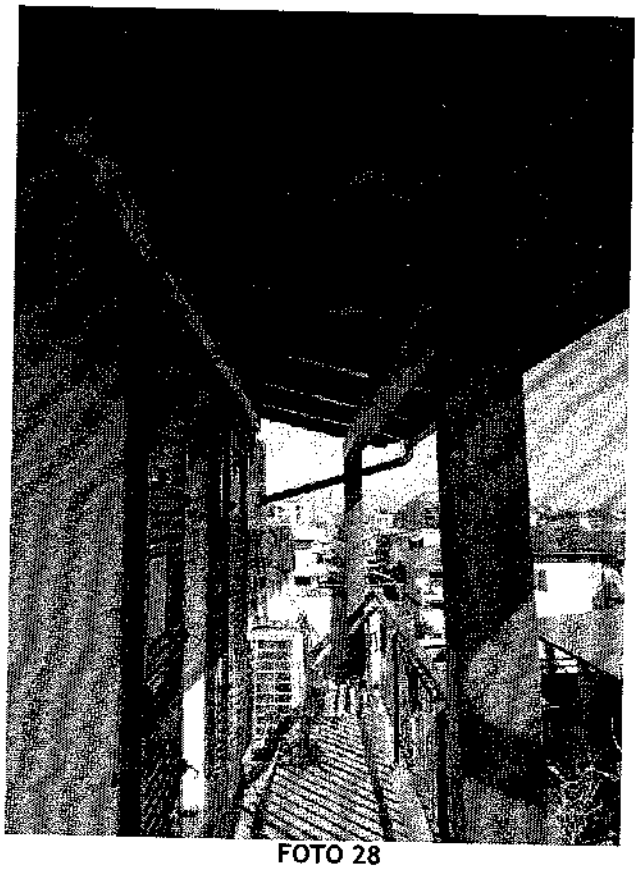


FOTO 28

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
[redacted]	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	VIA FRANCESCO CILEA, 9
Foglio:	34
Mappale:	250
Subalterno:	6
Categoria:	A/3
Classe:	3
Consistenza:	8 VANI
Rendita catastale:	€ 454,48
Valore catastale:	€ 57.264,48

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	420,00	620,00	Lorda	1,70	2,40	Lorda

Dati Urbanistici e stato giuridico

Per il presente fabbricato è stata presentata domanda di condono edilizio in data 30/04/1986 prot. 7952, pratica ad oggi non ancora completata con oneri ed oblazioni parzialmente corrisposti agli Uffici preposti. Detta incompletezza incide sul valore dell'intero immobile per come meglio indicato nel conteggio finale del presente allegato.

Stato di conservazione e manutenzione edificio

Lo stato di conservazione del bene è discreto e necessita di minimi lavori di ordinaria manutenzione.

Impianti tecnologici

L'appartamento è dotato di impianto termico con sistema autonomo di caldaia a gas per produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento. Gli impianti elettrici e idrici sono del tipo comune. Sono altresì presenti unita di climatizzazione ad aria.

Finiture

L'appartamento si presenta con pavimenti in marmo completi di battiscopa. Lo stesso rivestimento è presente anche nei bagni.

INDAGINI DI MERCATO

Obiettivo della seguente perizia è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene, ovvero quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto d'incontro tra domanda e offerta. La stima è stata effettuata con uno o più metodi tra confronto diretto, capitalizzazione del reddito e valore di costruzione con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE <<1A>>

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Garage	143,00			143,00
Superfici coperte calpestabili (*100%*)			Superficie lorda	143,00
			Superficie commerciale	**143,00**

Superfici pareti perimetrali esterne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Pareti esterne	2,00	13,95	0,30	8,37
Pareti esterne	2,00	11,45	0,30	6,87
Superfici pareti perimetrali esterne (*100%*)			Superficie lorda	15,24
			Superficie commerciale	**15,24**

Superfici pareti interne (*100%*)	Superficie lorda	19,50
	Superficie commerciale	**19,50**

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (*30% fino a 25m²; 10% sulla quota eccedente*)	Superficie lorda	42,00
	Superficie commerciale	**9,20**

Superfici scoperte - Giardini di appartamento (*10% fino a Sup. coperta; 2% per sup. eccedente*)	Superficie lorda	42,00
	Superficie commerciale	**4,20**

Superficie utile netta	**143,00**
Superficie utile lorda	**162,50**
Superficie commerciale	**191,14**

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ESPOSIZIONE - Strade	1,00
2	FINITURA - Mediocre	0,90
3	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Ceramica	1,00
4	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
5	SERRAMENTI ESTERNI - Con tapparelle avvolgibili in plastica o metallo	0,98
6	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
7	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI CON ASCENSORE - Piao terreno o rialzato	0,90
	Coefficiente globale	**0,78**

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€./m²)
Valore minimo OMI (2° semestre 2017)	€ 305,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2017)	€ 430,00
Valore medio unitario di mercato (€./m²)	€ 367,50
Valore medio unitario stimato (€./m²)	€ 370,00

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = (Valore OMI max + Valore OMI minimo)/2

Valore normale unitario OMI = € 367,50
Valore OMI = **€ 70.243,95**

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si fa ricorso alla seguente formula:

$$r = rm + \Sigma I + \Sigma D$$

Scelta di rm	Valore migliore	Valore peggiore	Valore
Saggio ordinario medio per centro di grandi dimensioni	0,50	4,50	
Saggio ordinario medio per centro di medie dimensioni	1,50	5,50	3,50
Saggio ordinario medio per centro di limitate dimensioni	2,00	6,00	
Centralità rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	-0,22	0,22	0,00
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc)	-0,28	0,28	-0,10
Qualificazione dell'ambiente esterno; idoneità insediativa; previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali	-0,18	0,18	0,00
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	-0,80	0,80	0,00
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,60	0,60	0,00
Caratteristiche di panoramicità	-0,36	0,36	-0,15
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	-0,20	0,20	-0,10
Quota rispetto al piano stradale	-0,08	0,08	-0,08
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	-0,06	0,06	0,00
Grado di rifinitura interna ed esterna; livello tecnologico e di efficienza dei servizi	-0,16	0,16	0,05
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria; sicurezza delle strutture	-0,12	0,12	0,10

Età dell'edificio	-0,10	0,10	0,00
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	-0,06	0,06	0,00
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	-0,04	0,04	0,00

Ne deriva un tasso r pari a **3,22**

Il reddito netto annuale accertato è risultato pari ad **€ 2.000,00**

Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a:

Valore per capitalizzazione = (€ 2.000,00 / 3,22) x 100 = **€ 62.111,80**

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 70.243,95
Valore medio di mercato	= € 367,50 x 0,78 x 191,14 m²	€ 54.790,28
Valore per confronto diretto	= € 370,00 x 0,78 x 191,14 m²	€ 55.163,00
Valore per capitalizzazione	= (€ 2.000,00 / 3,22) x 100	€ 62.111,80
Valore stimato	(= € 55.163,00 + € 70.243,95 + € 54.790,28 + € 62.111,80) / 4	€ 60.577,26

Valore stimato (Arrotondato All'euro): **€ 60.577,00**

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Cucina - salotto	55,20			55,20
Camera Matrimoniale	24,30			24,30
Ripostiglio	3,30			3,30
Camera 1	14,60			14,60
WC	5,60			5,60
Bagno	8,50			8,50
Camera 2	11,00			11,00
Ingresso - corridoio	11,50			11,50
Superfici coperte calpestabili (*100%*)			Superficie lorda	134,00
			Superficie commerciale	**134,00**

Superfici pareti perimetrali esterne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Muri esterni	2,00	13,95	0,30	8,37
Muri esterni	2,00	11,45	0,30	6,87
Superfici pareti perimetrali esterne (*100%*)			Superficie lorda	15,24
			Superficie commerciale	**15,24**

Superfici pareti interne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Muri Interni	1,00	6,00	0,10	0,60
Muri Interni	3,00	3,85	0,10	1,16
Muri Interni	1,00	1,40	0,10	0,14
Muri Interni	2,00	10,65	0,10	2,13
Superfici pareti interne (*100%*)			Superficie lorda	4,03
			Superficie commerciale	**4,03**

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Balcone 1	16,00			16,00
Balcone 2	20,00			20,00
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (*30% fino a 25m²; 10% sulla quota eccedente*)			Superficie lorda	36,00
			Superficie commerciale	**8,60**

Superficie utile netta	**134,00**
Superficie utile lorda	**138,03**
Superficie commerciale	**161,87**

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ESPOSIZIONE - Strade	1,00
2	FINITURA - Ordinaria	1,00
3	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Ceramica	1,00
4	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
5	SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
6	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
7	VETUSTA' - Età da 21 a 40 anni	0,80
8	IMPIANTO CITOFONICO - Citofono apriporta	1,00

9	IMPIANTO DI ANTENNA TV - Senza parabola satellitare	1,00
10	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto centralizzato	1,00
11	FINESTRATURA - Con vetrocamera	1,00
12	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano primo	1,00
	Coefficiente globale	**0,76**

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€./m^2)
Valore minimo OMI (2° semestre 2017)	€ 420,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2017)	€ 620,00
Valore medio unitario di mercato (€./m^2)	€ 520,00
Valore medio unitario stimato (€./m^2)	€ 540,00

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore normale unitario OMI,trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI minimo + (valore OMI max - Valore OMI minimo) * K

Essendo K=(K1 + 3 * K2) / 4
K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

Taglio superficie	**K1**
Fino a 45 mq	1
Oltre 45 fino a 70 mq	0,8
Oltre 70 fino a 120 mq	0,5
Oltre 120 fini a 150 mq	0,3
Oltre 150 mq	0

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

Livello Piano	**K2**
Seminterrato	0
Terra	0,2
Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

Nel caso in esame si avrà:
K1 = 0,00
K2 = 0,40
K = 0,30
C = 1,000

Valore normale unitario OMI = € 480,00
Coefficiente riduttivo OMI = 1,000
Valor corretto OMI = € 480,00
Valore OMI = **€ 77.697,60**

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si fa ricorso alla seguente formula:

$$r = rm + \Sigma I + \Sigma D$$

Scelta di rm	Valore migliore	Valore peggiore	Valore
Saggio ordinario medio per centro di grandi dimensioni	0,50	4,50	
Saggio ordinario medio per centro di medie dimensioni	1,50	5,50	3,50
Saggio ordinario medio per centro di limitate dimensioni	2,00	6,00	
Centralità rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	-0,22	0,22	0,00
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc)	-0,28	0,28	-0,10
Qualificazione dell'ambiente esterno; idoneità insediativa; previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali	-0,18	0,18	0,00
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	-0,80	0,80	0,00
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,60	0,60	0,00
Caratteristiche di panoramicità	-0,36	0,36	0,10
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	-0,20	0,20	0,00
Quota rispetto al piano stradale	-0,08	0,08	0,00
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	-0,06	0,06	0,00
Grado di rifinitura interna ed esterna; livello tecnologico e di efficienza dei servizi	-0,16	0,16	-0,10
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria; sicurezza delle strutture	-0,12	0,12	-0,10
Età dell'edificio	-0,10	0,10	0,05
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	-0,06	0,06	0,00
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	-0,04	0,04	0,04

Ne deriva un tasso r pari a **3,39**

Il reddito netto annuale accertato è risultato pari ad **€ 4.200,00**

Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a:

Valore per capitalizzazione = (€ 4.200,00 / 3,39) x 100 = **€ 123.893,81**

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 77.697,60
Valore medio di mercato	= € 520,00 x 0,76 x 161,87 m²	€ 63.971,02
Valore per confronto diretto	= € 540,00 x 0,76 x 161,87 m²	€ 66.431,45
Valore per capitalizzazione	= (€ 4.200,00 / 3,39) x 100	€ 123.893,81

Valore stimato	(= € 66.431,45 + € 77.697,60 + € 63.971,02 + € 123.893,81) / 4	€ 82.998,47

Valore stimato (Arrotondato All'euro): **€ 82.998,00**

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE <<3A>>

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Cucina - salotto	55,20			55,20
Camera Matrimoniale	24,30			24,30
Ripostiglio	3,30			3,30
Camera 1	14,60			14,60
WC	5,60			5,60
Bagno	8,50			8,50
Camera 2	11,00			11,00
Ingresso - corridoio	11,50			11,50
Superfici coperte calpestabili (*100%*)			Superficie lorda	134,00
			Superficie commerciale	**134,00**

Superfici pareti perimetrali esterne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Muri esterni	2,00	13,95	0,30	8,37
Muri esterni	2,00	11,45	0,30	6,87
Superfici pareti perimetrali esterne (*100%*)			Superficie lorda	15,24
			Superficie commerciale	**15,24**

Superfici pareti interne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Muri Interni	1,00	6,00	0,10	0,60
Muri Interni	3,00	3,85	0,10	1,16
Muri Interni	1,00	1,40	0,10	0,14
Muri Interni	2,00	10,65	0,10	2,13
Superfici pareti interne (*100%*)			Superficie lorda	4,03
			Superficie commerciale	**4,03**

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Balcone 1	16,00			16,00
Balcone 2	20,00			20,00
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (*30% fino a 25m²; 10% sulla quota eccedente*)			Superficie lorda	36,00
			Superficie commerciale	**8,60**

Superficie utile netta	**134,00**
Superficie utile lorda	**138,03**
Superficie commerciale	**161,87**

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	FINITURA - Ordinaria	1,00
2	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Ceramica	1,00
3	IMPIANTO CITOFONICO - Citofono apriporta	1,00
4	ESPOSIZIONE - Strade	1,00
5	VETUSTA' - Età da 21 a 40 anni	0,80
6	FINESTRATURA - Con vetrocamera	1,00
7	IMPIANTO DI ANTENNA TV - Senza parabola satellitare	1,00
8	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00

9	SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
10	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
11	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto centralizzato	1,00
12	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano secondo	1,00
	Coefficiente globale	**0,76**

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€./m^2)
Valore minimo OMI (2° semestre 2017)	€ 420,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2017)	€ 620,00
Valore medio unitario di mercato (€./m^2)	€ 520,00
Valore medio unitario stimato (€./m^2)	€ 540,00

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore normale unitario OMI,trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI minimo + (valore OMI max - Valore OMI minimo) * K

Essendo K=(K1 + 3 * K2) / 4
K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

Taglio superficie	K1
Fino a 45 mq	1
Oltre 45 fino a 70 mq	0,8
Oltre 70 fino a 120 mq	0,5
Oltre 120 fini a 150 mq	0,3
Oltre 150 mq	0

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

Livello Piano	K2
Seminterrato	0
Terra	0,2
Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

Nel caso in esame si avrà:
K1 = 0,00
K2 = 0,50
K = 0,38
C = 1,000

Valore normale unitario OMI = € 496,00
Coefficiente riduttivo OMI = 1,000
Valor corretto OMI = € 496,00
Valore OMI = **€ 80.287,52**

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si fa ricorso alla seguente formula:

$$r = rm + \Sigma I + \Sigma D$$

Scelta di rm	Valore migliore	Valore peggiore	Valore
Saggio ordinario medio per centro di grandi dimensioni	0,50	4,50	
Saggio ordinario medio per centro di medie dimensioni	1,50	5,50	3,50
Saggio ordinario medio per centro di limitate dimensioni	2,00	6,00	
Centralità rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	-0,22	0,22	0,00
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc)	-0,28	0,28	-0,10
Qualificazione dell'ambiente esterno; idoneità insediativa; previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali	-0,18	0,18	0,00
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	-0,80	0,80	0,00
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,60	0,60	0,00
Caratteristiche di panoramicità	-0,36	0,36	0,10
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	-0,20	0,20	0,00
Quota rispetto al piano stradale	-0,08	0,08	0,00
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	-0,06	0,06	0,00
Grado di rifinitura interna ed esterna; livello tecnologico e di efficienza dei servizi	-0,16	0,16	-0,10
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria; sicurezza delle strutture	-0,12	0,12	-0,10
Età dell'edificio	-0,10	0,10	0,05
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	-0,06	0,06	0,00
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	-0,04	0,04	0,04

Ne deriva un tasso r pari a **3,39**

Il reddito netto annuale accertato è risultato pari ad € **4.200,00**

Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a:

Valore per capitalizzazione = (€ 4.200,00 / 3,39) x 100 = **€ 123.893,81**

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 80.287,52
Valore medio di mercato	= € 520,00 x 0,76 x 161,87 m²	€ 63.971,02
Valore per confronto diretto	= € 540,00 x 0,76 x 161,87 m²	€ 66.431,45
Valore per capitalizzazione	= (€ 4.200,00 / 3,39) x 100	€ 123.893,81

Valore stimato	(= € 66.431,45 + € 80.287,52 + € 63.971,02 + € 123.893,81) / 4	€ 83.645,95

Valore stimato (Arrotondato All'euro): **€ 83.646,00**

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE <<4A>>

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Cucina - salotto	55,20			55,20
Camera Matrimoniale	24,30			24,30
Ripostiglio	3,30			3,30
Camera 1	14,60			14,60
WC	5,60			5,60
Bagno	8,50			8,50
Camera 2	11,00			11,00
Ingresso - corridoio	11,50			11,50
Superfici coperte calpestabili (*100%*)			Superficie lorda	134,00
			Superficie commerciale	**134,00**

Superfici pareti perimetrali esterne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Muri esterni	2,00	13,95	0,30	8,37
Muri esterni	2,00	11,45	0,30	6,87
Superfici pareti perimetrali esterne (*100%*)			Superficie lorda	15,24
			Superficie commerciale	**15,24**

Superfici pareti interne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Muri Interni	1,00	6,00	0,10	0,60
Muri Interni	3,00	3,85	0,10	1,16
Muri Interni	1,00	1,40	0,10	0,14
Muri Interni	2,00	10,65	0,10	2,13
Superfici pareti interne (*100%*)			Superficie lorda	4,03
			Superficie commerciale	**4,03**

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Balcone 1	16,00			16,00
Balcone 2	20,00			20,00
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (*30% fino a 25m²; 10% sulla quota eccedente*)			Superficie lorda	36,00
			Superficie commerciale	**8,60**

Superficie utile netta	**134,00**
Superficie utile lorda	**138,03**
Superficie commerciale	**161,87**

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ESPOSIZIONE - Strade	1,00
2	FINITURA - Ordinaria	1,00
3	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Ceramica	1,00
4	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
5	SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
6	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
7	VETUSTA' - Età da 21 a 40 anni	0,80
8	IMPIANTO DI ANTENNA TV - Senza parabola satellitare	1,00

9	IMPIANTO CITOFONICO - Citofono apriporta	1,00
10	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto centralizzato	1,00
11	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terzo	0,97
12	FINESTRATURA - Con vetrocamera	1,00
	Coefficiente globale	**0,74**

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€./m^2)
Valore minimo OMI (2° semestre 2017)	€ 420,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2017)	€ 620,00
Valore medio unitario di mercato (€./m^2)	€ 520,00
Valore medio unitario stimato (€./m^2)	€ 540,00

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore normale unitario OMI,trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

Valore normale unitario = Val OMI minimo + (valore OMI max - Valore OMI minimo) * K

Essendo K=(K1 + 3 * K2) / 4
K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

Taglio superficie	K1
Fino a 45 mq	1
Oltre 45 fino a 70 mq	0,8
Oltre 70 fino a 120 mq	0,5
Oltre 120 fini a 150 mq	0,3
Oltre 150 mq	0

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

Livello Piano	K2
Seminterrato	0
Terra	0,2
Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

Nel caso in esame si avrà:
K1 = 0,00
K2 = 0,50
K = 0,38
C = 1,000

Valore normale unitario OMI = € 496,00
Coefficiente riduttivo OMI = 1,000
Valor corretto OMI = € 496,00
Valore OMI = **€ 80.287,52**

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si fa ricorso alla seguente formula:

$$r = rm + \Sigma I + \Sigma D$$

Scelta di rm	Valore migliore	Valore peggiore	Valore
Saggio ordinario medio per centro di grandi dimensioni	0,50	4,50	
Saggio ordinario medio per centro di medie dimensioni	1,50	5,50	3,50
Saggio ordinario medio per centro di limitate dimensioni	2,00	6,00	
Centralità rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	-0,22	0,22	0,00
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc)	-0,28	0,28	-0,10
Qualificazione dell'ambiente esterno; idoneità insediativa; previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali	-0,18	0,18	0,00
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	-0,80	0,80	0,00
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,60	0,60	0,00
Caratteristiche di panoramicità	-0,36	0,36	0,10
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	-0,20	0,20	0,00
Quota rispetto al piano stradale	-0,08	0,08	0,00
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	-0,06	0,06	0,00
Grado di rifinitura interna ed esterna; livello tecnologico e di efficienza dei servizi	-0,16	0,16	-0,10
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria; sicurezza delle strutture	-0,12	0,12	-0,10
Età dell'edificio	-0,10	0,10	0,05
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	-0,06	0,06	0,00
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	-0,04	0,04	0,04

Ne deriva un tasso r pari a **3,39**

Il reddito netto annuale accertato è risultato pari ad **€ 4.200,00**

Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a:

Valore per capitalizzazione = (€ 4.200,00 / 3,39) x 100 = **€ 123.893,81**

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€ 80.287,52
Valore medio di mercato	= € 520,00 x 0,74 x 161,87 m²	€ 62.287,58
Valore per confronto diretto	= € 540,00 x 0,74 x 161,87 m²	€ 64.683,25
Valore per capitalizzazione	= (€ 4.200,00 / 3,39) x 100	€ 123.893,81

Valore stimato	(= € 64.683,25 + € 80.287,52 + € 62.287,58 + € 123.893,81) / 4	€ 82.788,04

Valore stimato (Arrotondato All'euro): **€ 82.788,00**

Conclusioni

Il sottoscritto Ingegnere Alberto Tornatora, con studio in POLISTENA (RC), Via Francesco Jerace, 54, iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria al numero A2088, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

D I C H I A R A

L'ammontare complessivo dell'immobile identificato con la lettera A risulta pari ad € 310.009,00 valore che va depurato per le spese necessarie al completamento della pratica di condono edilizio pendente al comune di Gioia Tauro. Le spese per oblazioni, costi di costruzioni, spese tecniche, interessi maturati ecc. si stimano ad oggi pari ad **€ 30.000,00**, pertanto il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è attualmente pari a **€ 280.000,00 (diconsi euro duecentottantamila/00).**

Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

POLISTENA, 20/11/2018

IL TECNICO

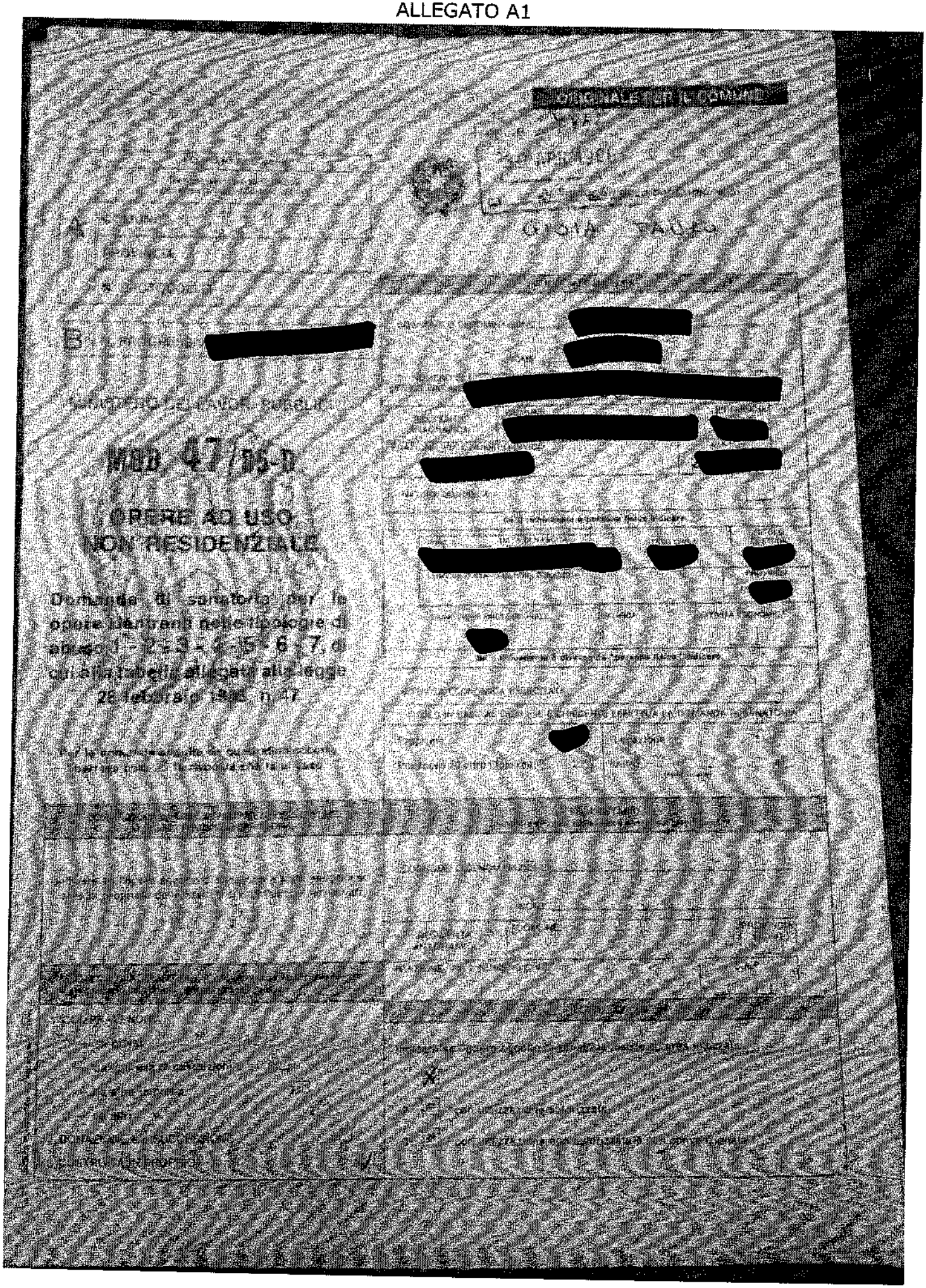
Ingegnere Alberto Tornatora

Allegati

Si allegano alla presente relazione di stima immobiliare

- A1 DOMANDA DI SANATORIA (acquisita al comune)
- A2 RICEVUTE DEI VERSAMENTI EFFETTUATI PER LA SANATORIA (in atti al comune)
- A3 LETTERE DI INTEGRAZIONI RICHIESTE DAL COMUNE PER COMPLETAMENTO PRATICA DI SANATORIA
- A4 PLANIMETRIA CATASTALE SUB 2 e 3
- A5 PLANIMETRIA CATASTALE SUB 4
- A6 PLANIMETRIA CATASTALE SUB 5
- A7 PLANIMETRIA CATASTALE SUB 6
- A8 PLANIMETRIA CATASTALE SUB 7
- A9 ESTRATTO DI MAPPA
- A10 VISURA PER IMMOBILE SUB 2 e 3
- A11 VISURA PER IMMOBILE SUB 4
- A12 VISURA PER IMMOBILE SUB 5
- A13 VISURA PER IMMOBILE SUB 6
- A14 VISURA PER IMMOBILE SUB 7
- A15 ELABORATO PLANIMETRICO
- A16 PIANTA PIANO TERRA RILIEVO DEL 15-11-2018
- A17 Lettera di Richiesta Accesso agli atti Comune di GIOIA TAURO
- A18 Ricevuta di avvenuta consegna PEC Comune di Gioia Tauro
- A19 RICEVUTA DI PAGAMENTO PER Accesso agli atti_GIOIA TAURO

ALLEGATO A1



ORIGINALE PER IL COMUNE

A

B [redacted]

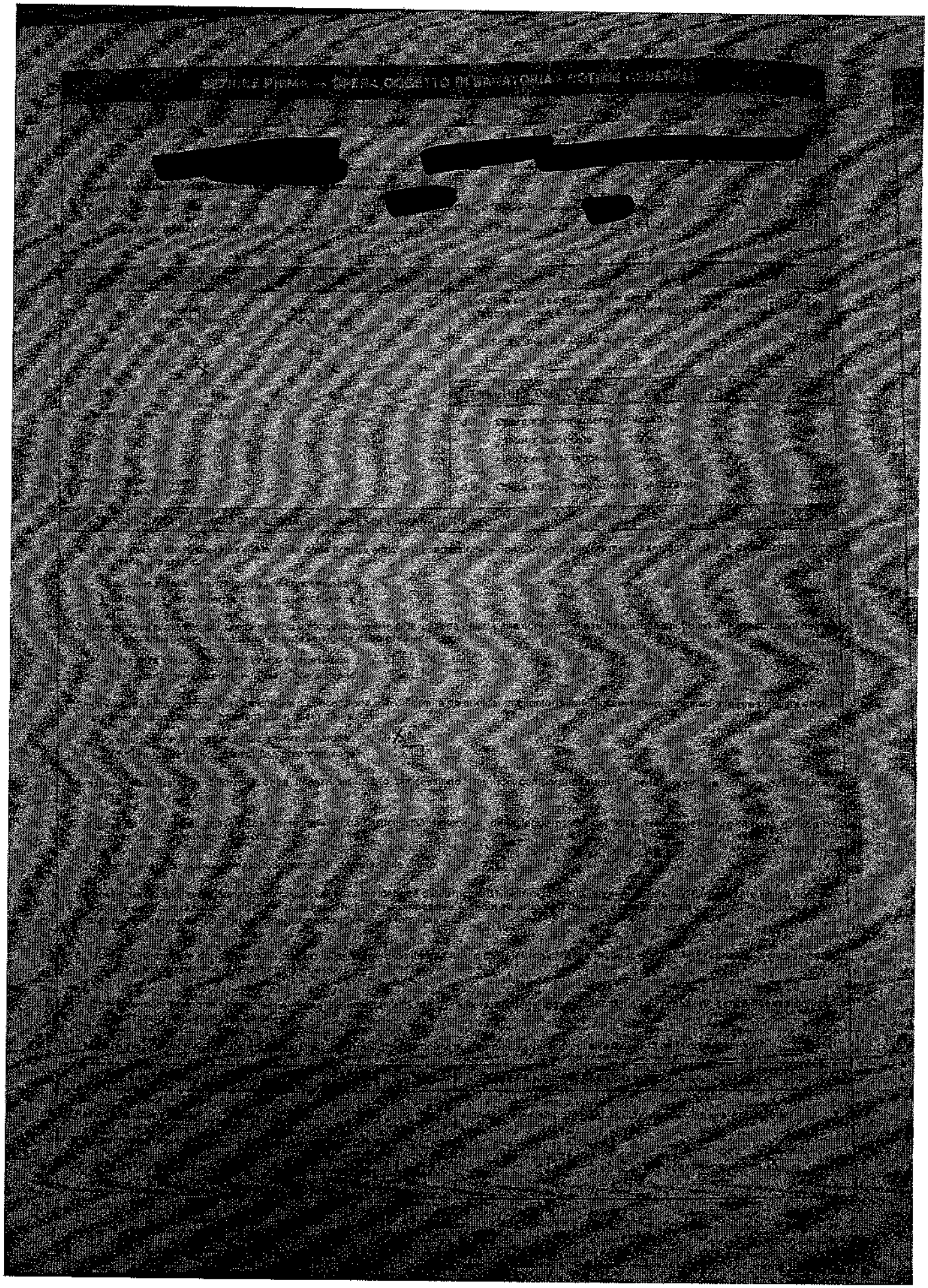
MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

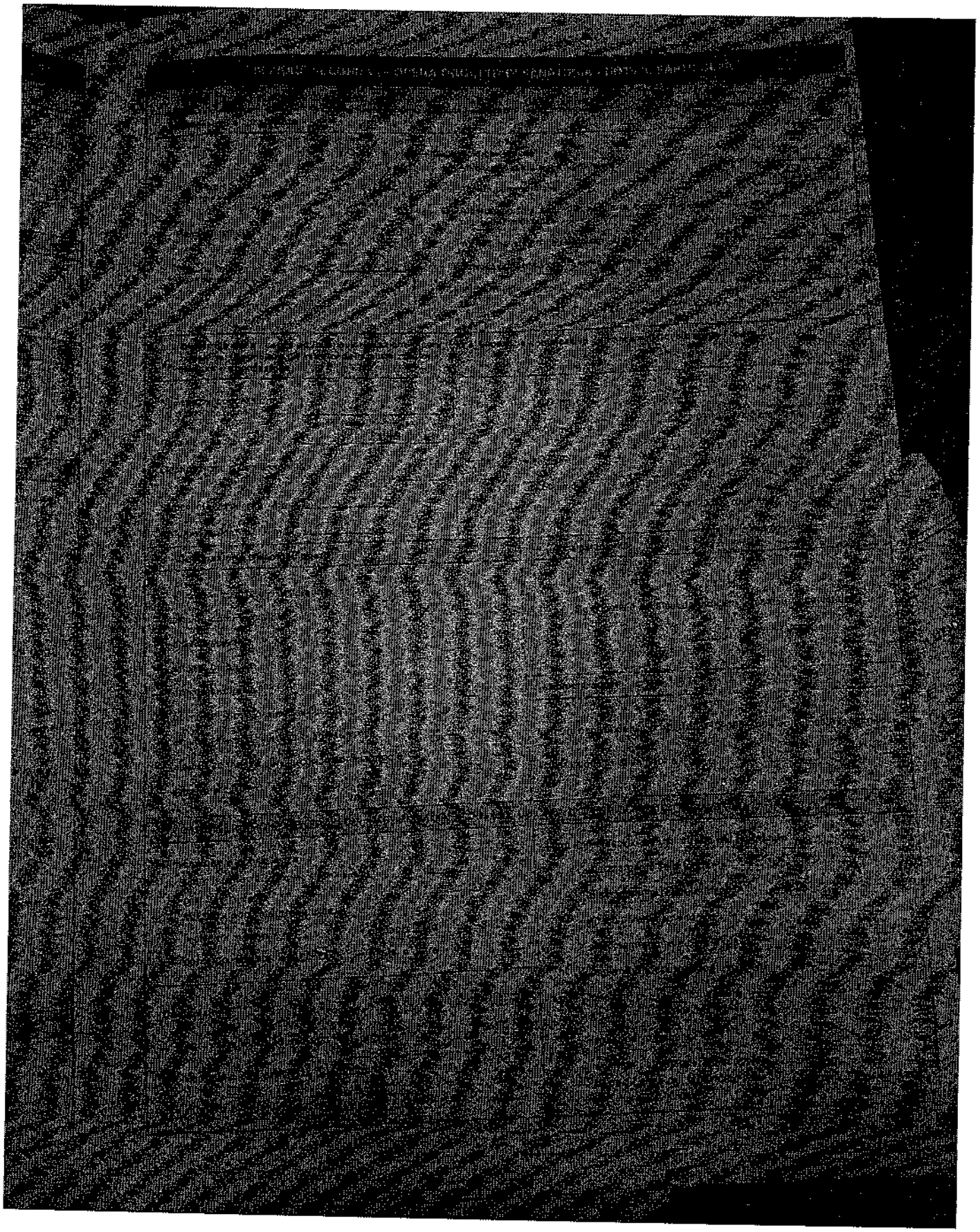
MOD. 47/85-D

OPERE AD USO NON RESIDENZIALE

Domanda di sanatoria per le opere identificate nelle tipologie di abuso 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7, di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47

[redacted]





[redacted]

ORIGINALE PER IL COMUNE

A COMUNE
PROVINCIA
N. PROTOCOLLO

Al Signor Sindaco del Comune di

GIOIA TAURO

30 APR 1986

B N. PROGRESSIVO [redacted]

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

MOD. 47/85-R

Domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47

[redacted]

Se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:

NOTIZIE SUGLI ABUSI

Modelli allegati		Ammontare dell'oblazione			Dimensioni	
Tipo	Numero	Ammontare	Già versato			
47/85-A	1	5.500.000		732.000	275	2
47/85-B						
47/85-C						
47/85-D	1	1.300.000		434.000	130	
TOTALE						

Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria

Nello stesso comune SI NO X In altro comune SI NO X

Data 30/4/86 Firma del richiedente [redacted]

ORIGINALE PER IL COMUNE

A COMUNE

PROVINCIA

B N. PROGRESSIVO [redacted]

[redacted]

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

MOD. 47/85-A

OPERE AD USO RESIDENZIALE

Domanda di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1 - 2 - 3 di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47

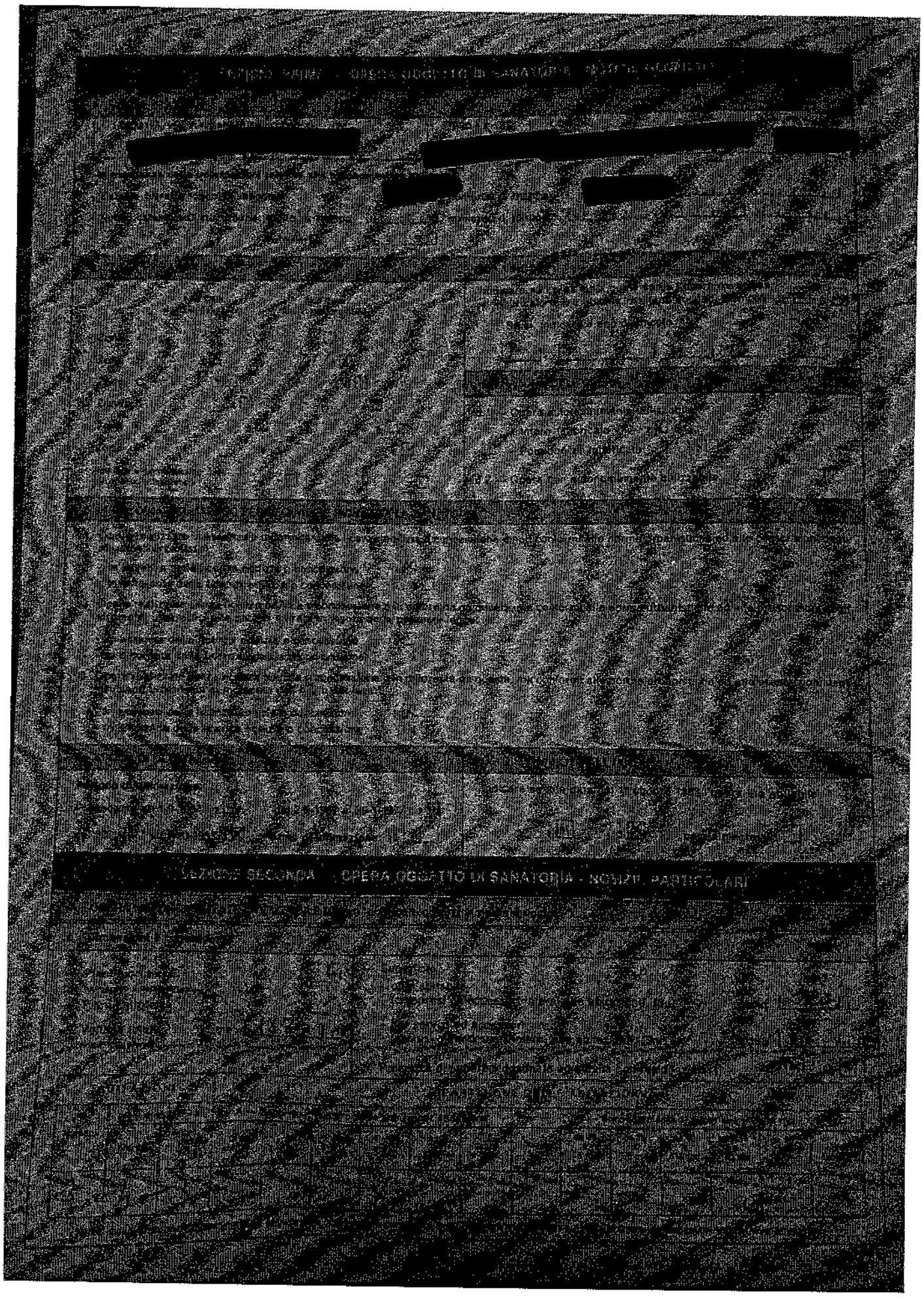
[redacted]

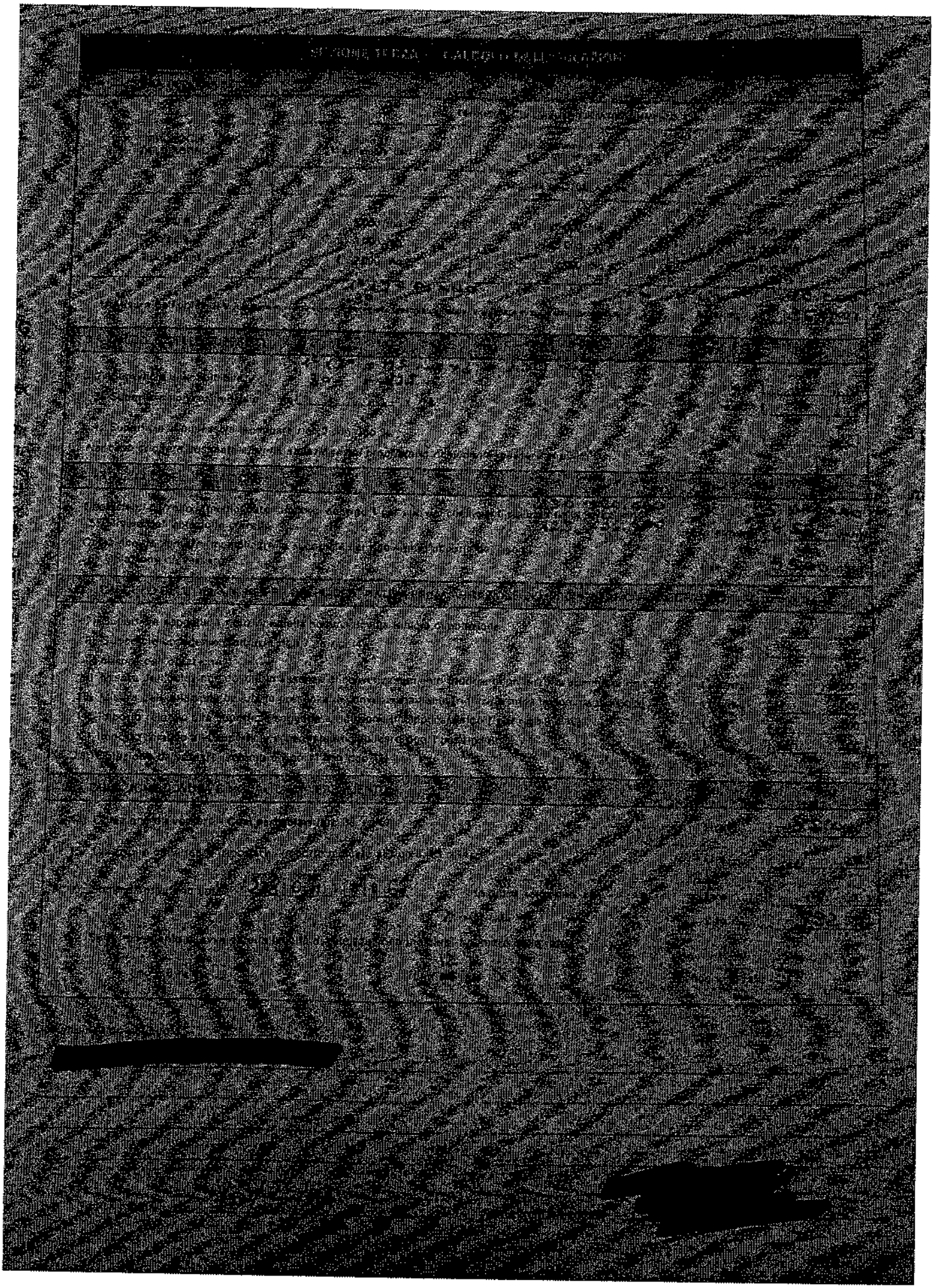
[redacted]

[redacted]

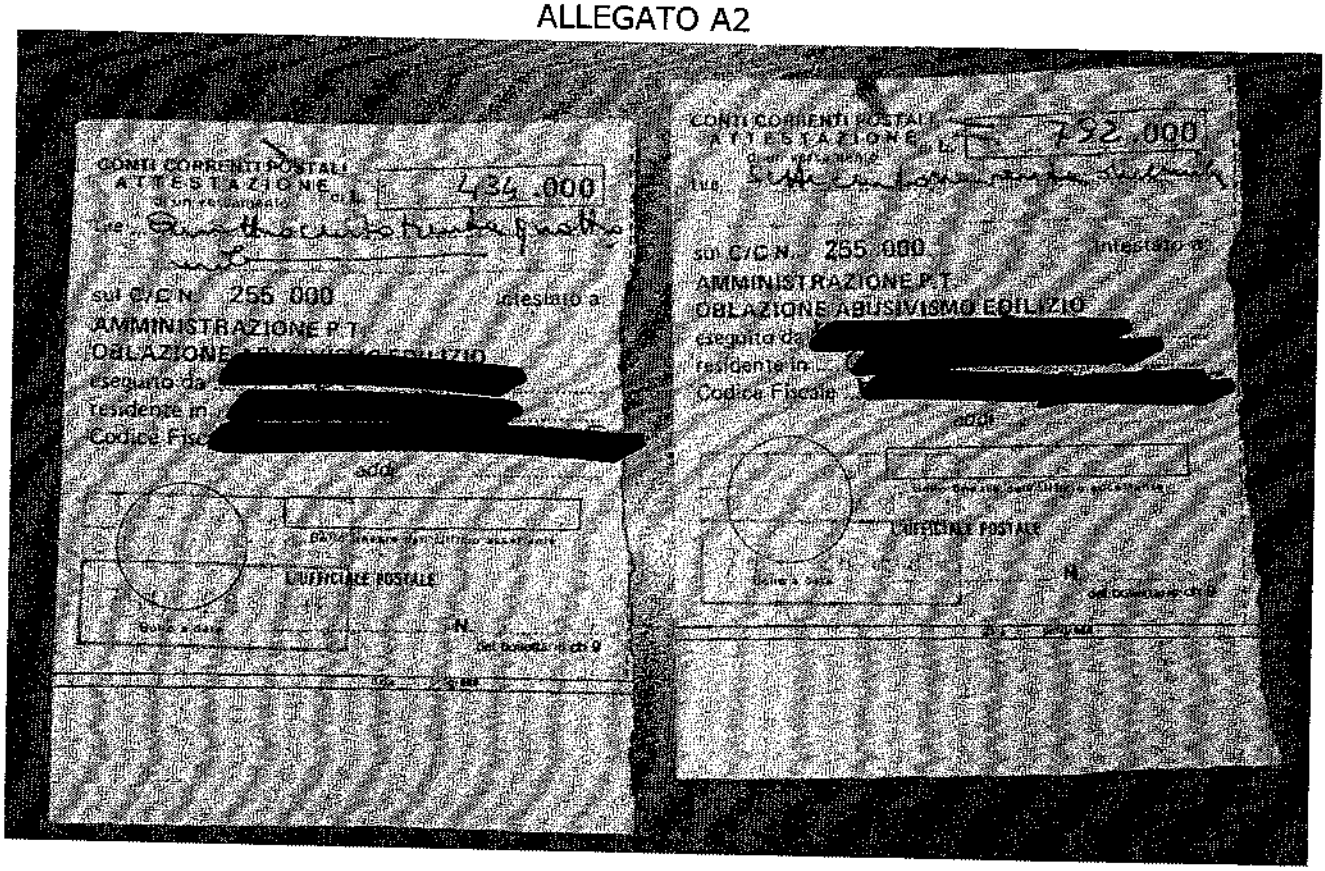
[redacted]

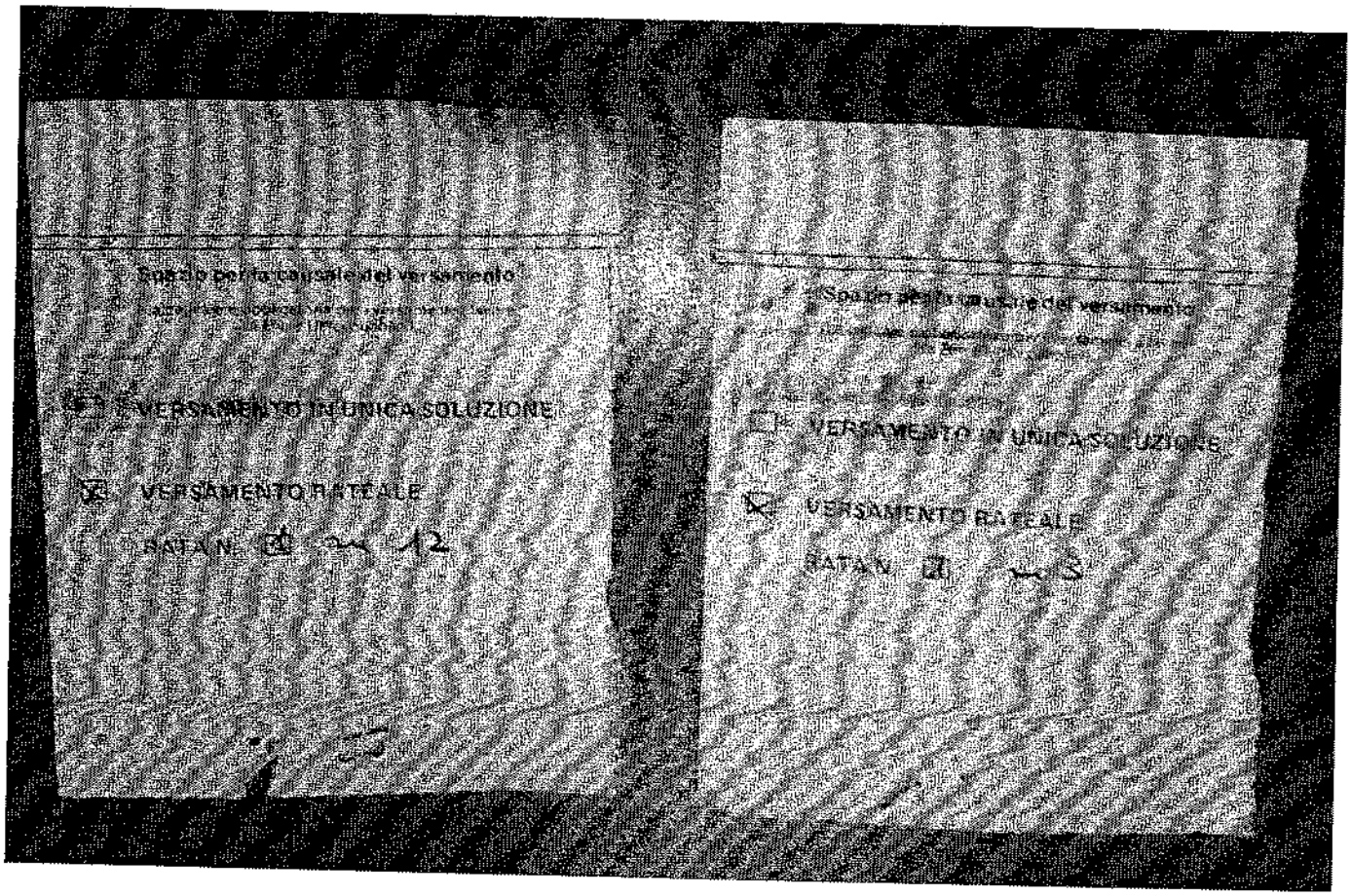
[redacted]





ALLEGATO A2


CONTI CORRENTI POSTALI
ATTESTAZIONE
434.000
sul C/C N. 255 000
intestato a
AMMINISTRAZIONE P.T.
OBLAZIONE
eseguito da
residente in
Codice Fisc
addì
UFFICIALE POSTALE
CONTI CORRENTI POSTALI
ATTESTAZIONE
792.000
sul C/C N. 255 000
intestato a
AMMINISTRAZIONE P.T.
OBLAZIONE ABUSIVISMO EDILIZIO
eseguito da
residente in
Codice Fiscale
addì
UFFICIALE POSTALE


Causale del versamento
VERSAMENTO IN UNICA SOLUZIONE
VERSAMENTO RATEALE
RATA N. 2 DI 12
Causale del versamento
VERSAMENTO IN UNICA SOLUZIONE
VERSAMENTO RATEALE
RATA N. 2 DI 5

ALLEGATO A3

COMUNE DI GIOIA TAURO

Provincia di Reggio Calabria

Protocollo N. [illegible]

[redacted]

OGGETTO: Richiesta integrazione.

In riferimento alla domanda di condono presentata in data [illegible] prot. n. [illegible] e specificamente al modello 47/85/A

pratica di condono edilizio [illegible]

si comunica che in fase d'istruttoria della pratica è emersa la necessità di integrare la domanda con i seguenti documenti:

- Descrizione dell'opera
- Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà sullo stato dei lavori
- Perizia giurata sulla dimensione e stato delle opere
- Certificato di idoneità statica o copia collaudo statico
- Documentazione fotografica
- Estratto dal P.R.G. con la posizione dell'abuso
- Piante e sezioni in scala 1:100 con indicazioni delle destinazioni d'uso dei singoli locali e con i calcoli delle superficie lorde di piano e dei volumi vuoto per pieno il tutto in duplice copia.

L'ufficio tecnico comunale rileva altresì di dover [illegible] sulla documentazione già presentata e incompleta, e specificamente [illegible] allegati

- Copia della dichiarazione per l'iscrizione al Catasto
- Ricevuta di versamento oblazione

L'ufficio rimane a disposizione nei giorni di Martedì e Giovedì dalle ore 15.30 alle ore 17.30

Distinti saluti

GIOIA TAURO [illegible]

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. [illegible]

COMUNE DI GIOIA TAURO

Provincia di Reggio Calabria

Protocollo N. 22797

21 SET 2010

[redacted]

OGGETTO: Richiesta integrazione.

In riferimento alla domanda di condono presentata in data 30/4/86 prot. n. 7952 e specificamente al modello 47/85/A

pratica di condono edilizio 644/1/A

si comunica che in fase d'istruttoria della pratica è emersa la necessità di completare la domanda con i seguenti documenti:

- Descrizione delle opere
- Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà sullo stato dei lavori
- Perizia giurata sulla dimensione e stato delle opere
- Certificato di idoneità statica o copia collaudo statico
- Documentazione fotografica
- Estratto del P.R.G con la posizione dell'abuso
- Piante e sezioni in scala 1:100, con indicazioni delle destinazioni d'uso dei singoli locali e con i calcoli delle superfici lorde di piano e dei volumi urbano per bieno

Il tutto in duplice copia

L'Ufficio tecnico comunale ritiene altresì di dover assumere chiarimenti sulla documentazione già presentata e incompleta, e specificamente sui sotto elencati allegati:

- Copia della dichiarazione per l'iscrizione al Catasto
- Ricevuta versamento oblazione

L'ufficio rimarrà a disposizione nei giorni di Martedì e Giovedì dalle ore 15.30 alle ore 17.30

Distinti saluti.

GIOIA TAURO, 21/09/2010

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Geom. Antonio TOSCANO)

Data presentazione:13/11/1985 - Data: 08/06/2018 - n. T173423 - Richiedente: TRNLRT68S02G791F

ALLEGATO A4

MODULARIO F. ng. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di [redacted] *Via* [redacted]

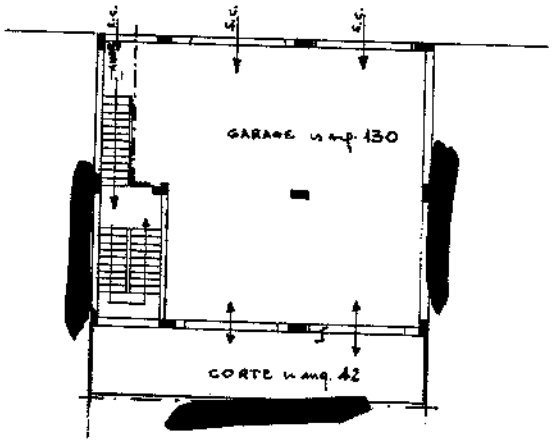
Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di [redacted]

VIA CILEA

PIANO TERRA

h = 4.00 m.



ORIENTAMENTO

N

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	34 / 250 / 3 — 34 / 250 / 2
PROT. N°	

Compilata [redacted]

Iscritto [redacted]

della [redacted] *CAL.*

DATA [redacted]

Firma: [redacted]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/06/2018 - Comune di GIOIA TAURO (E041) - < Foglio: 34 - Particella: 250 - Subalterno: 2 >
VIA FRANCESCO CILEA piano: T;
Unità 01

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:13/11/1985 - Data: 08/06/2018 - n. T173423 - Richiedente: TRNLRT68S02G791F
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo n. RC0421060 del 19/11/2007
Planimetria di u.i.u. in Comune di Gioia Tauro
Via Francesco Cilea civ. SNC

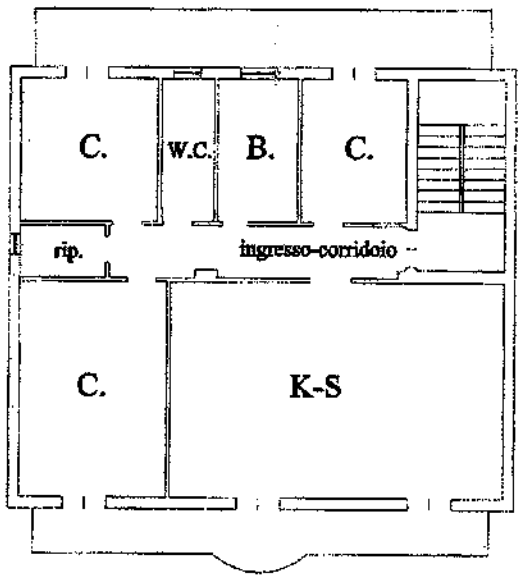
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 34
Particella: 250
Subalterno: 4

[redacted]
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Reggio Calabria N. 1514

Scheda n. 1 Scala 1:200

ALLEGATO A5

PIANO PRIMO
H= CM. 295



NORD

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/06/2018 - Comune di GIOIA TAURO (E041) - < Foglio: 34 - Particella: 250 - Subalterno: 4 >
VIA FRANCESCO CILEA SNC piano: 1 interno: 1;

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo n. RC0437371 del 03/12/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gioia Tauro

Via Francesco Cilea civ. SNC

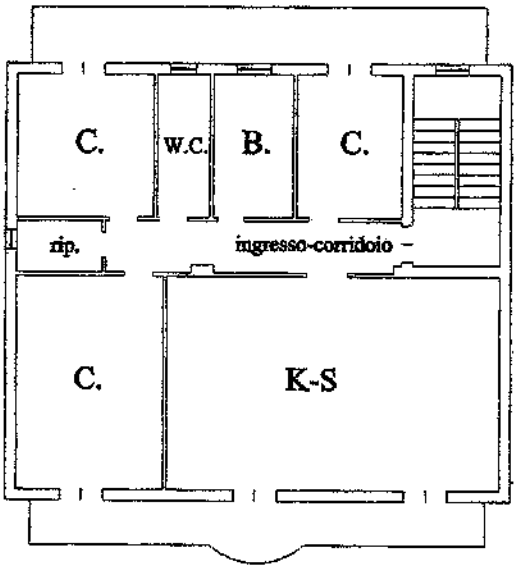
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 34
Particella: 250
Subalterno: 5

Compilata [redacted]
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Reggio Calabria N. 1514

Scheda n. 1 Scala 1:200

ALLEGATO A6

PIANO SECONDO
H= CM. 295



NORD

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/06/2018 - Comune di GIOIA TAURO (E041) - < Foglio: 34 - Particella: 250 - Subalterno: 5 >
VIA FRANCESCO CILEA SNC piano: 2 interno: 2;

Data: 08/06/2018 - n. T173427 - Richiedente: TRNLRT68S02G791F

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Calabria

Dichiarazione protocollo n. RC0437356 del 03/12/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gioia Tauro

Via Francesco Cilea civ. SNC

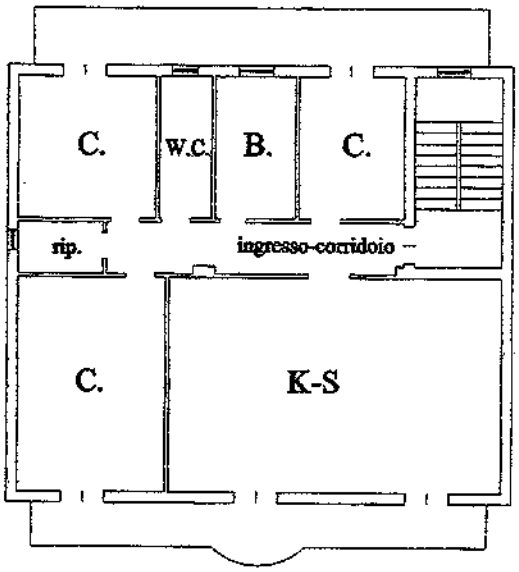
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 34
Particella: 250
Subalterno: 6

Compilata da:
[redacted]
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Reggio Calabria N. 1514

Scheda n. 1 Scala 1:200

ALLEGATO A7

PIANO TERZO
H= CM. 295



NORD

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/06/2018 - Comune di GIOIA TAURO (E041) - < Foglio: 34 - Particella: 250 - Subalterno: 6 >
VIA FRANCESCO CILEA SNC piano: 3 interno: 3;
Unità 01

Ultima planimetria in atti
Data: 08/06/2018 - n. T173427 - Richiedente: TRNLRT68S02G791F
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ALLEGATO A8

MODULARIO F. - rig. rend. - 497

MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

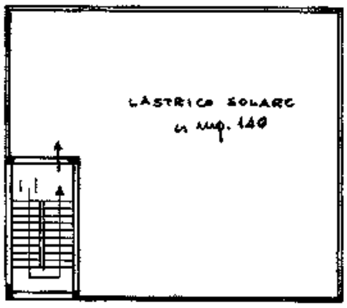
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di [redacted] *Via* [redacted]

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di [redacted]

LASTRICO SOLARE
PIANO QUARTO



ORIENTAMENTO

N

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA *PROT. N°*	34 / 250 / 7

Com[redacted]

Iscritto all'A[redacted]

della Provi[redacted]

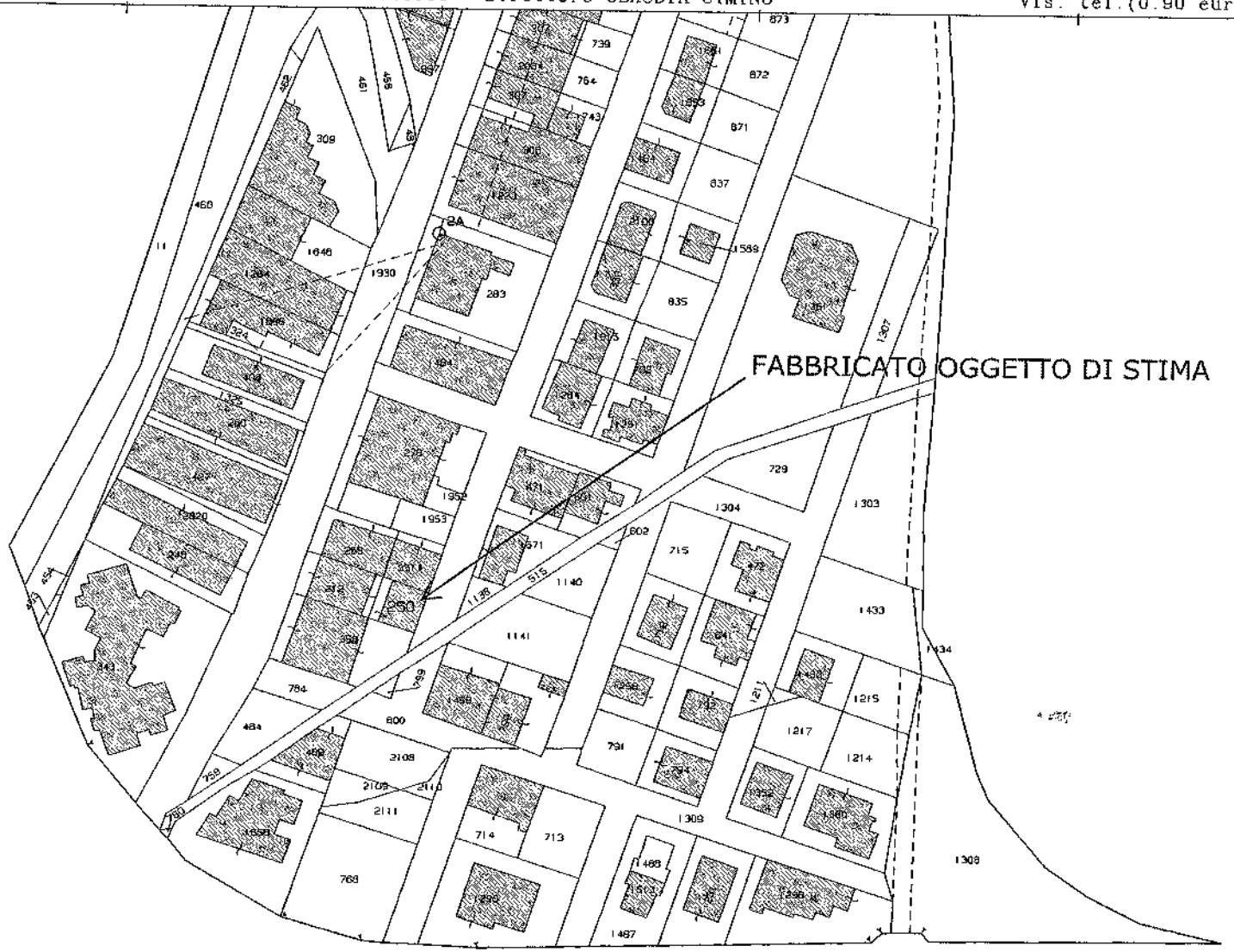
DATA [redacted]

Firma: [redacted]

Ultima planimetria in atti

Direzione Provinciale di Reggio Calabria Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CLAUDIA CIMINO

Vis. tel.(0.90 euro)



8-Giu-2018 12:12:48
Prot. n. T146555/2018

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

N=-80300

E=-46200

Comune: GIOIA TAURO
Foglio: 34 All: A

1 Particella: 250

ALLEGATO A9

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

ALLEGATO A10

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/06/2018

Data: 08/06/2018 - Ora: 11.40.52 Fine

Visura n.: T124157 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di GIOIA TAURO (Codice: E041)**
	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 34 Particella: 250 Sub.: 2**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		34	250	2 3			C/6	3	130 m²	Totale: 149 m²	Euro 295,41 L. 572.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA FRANCESCO CILEA piano: T;				
Notifica	250806/2001	**Partita**	-	**Mod.58**	-

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 31/01/1988		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

ALLEGATO A11

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/06/2018

Data: 08/06/2018 - Ora: 11.41.11 Fine

Visura n.: T124366 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di GIOIA TAURO (Codice: E041)**
	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 34 Particella: 250 Sub.: 4**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		34	250	4			A/3	3	7 vani	Totale: 163 m² Totale escluse aree scoperte**: 154 m²	Euro 397,67	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA FRANCESCO CILEA SNC piano: 1 interno: 1;				
Notifica	effettuata con prot. n. RC0267843/2008 del 10/09/08	**Partita**	-	**Mod.58**	-
Annotazioni	classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 01/01/1989		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

ALLEGATO A12

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/06/2018

Data: 08/06/2018 - Ora: 11.41.29 Fine

Visura n.: T124607 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di GIOIA TAURO (Codice: E041)**
	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 34 Particella: 250 Sub.: 5**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		34	250	5			A/3	3	8 vani	Totale: 161 m² Totale escluse aree scoperte**: 152 m²	Euro 454,48	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA FRANCESCO CILEA SNC piano: 2 interno: 2;				
Notifica	effettuata con prot. n. RC0267843/2008 del 10/09/08	**Partita**	-	**Mod.58**	-
Annotazioni	classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 01/01/1989		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

ALLEGATO A13

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/06/2018

Data: 08/06/2018 - Ora: 11.41.45 Fine

Visura n.: T124791 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di GIOIA TAURO (Codice: E041)**
	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 34 Particella: 250 Sub.: 6**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		34	250	6			A/3	3	8 vani	**Totale: 161 m²** **Totale escluse aree scoperte**: 152 m²**	**Euro 454,48**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA FRANCESCO CILEA SNC piano: 3 interno: 3;				
Notifica	effettuata con prot. n. RC0267843/2008 del 10/09/08	**Partita**	-	**Mod.58**	-
Annotazioni	classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 01/01/1989		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

Direzione Provinciale di Reggio Calabria
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

ALLEGATO A14

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/06/2018

Data: 08/06/2018 - Ora: 11.42.04 Fine

Visura n.: T124998 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di GIOIA TAURO (Codice: E041)**
	Provincia di REGGIO DI CALABRIA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 34 Particella: 250 Sub.: 7**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		34	250	7			lastrico solare					Impianto meccanografico del 01/01/1989

Indirizzo	VIA FRANCESCO CILEA piano: 4;				
Notifica	-	**Partita**	4276	**Mod.58**	-

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 01/01/1989		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

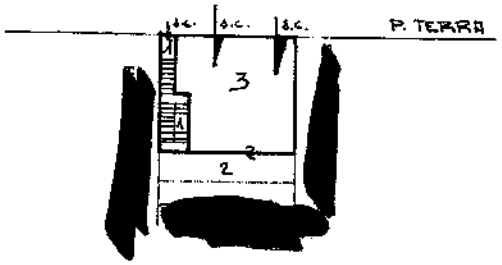
ALLEGATO A15

RIF TIPO MAPPALE
n° del

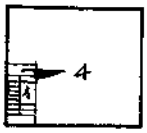
Scala 1:500

N

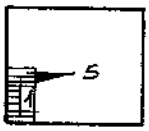
VIA CILEA



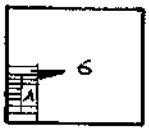
1° PIANO (in c. di costruz.)-



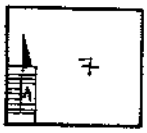
2° PIANO (in c. di costr.)-



3° PIANO (in c. di costr.)-



4° PIANO (costr. solare)-



Sub 1- bene comune non censibile (scala.)-
" 2- Corte esclusiva del Sub 3.-
" 3- Locale uso Garage con duplice accesso (P. terra)-
" 4- Appartamento 1° Piano, int. 1.- (in c. di costruzione)-
" 5- Appartamento 2° Piano, int. 2.- (in c. di costruzione.)-
" 6- Appartamento 3° Piano, int. 3.- (in c. di costruzione.)-
" 7- bene Comune censibile (lastrico solare)-

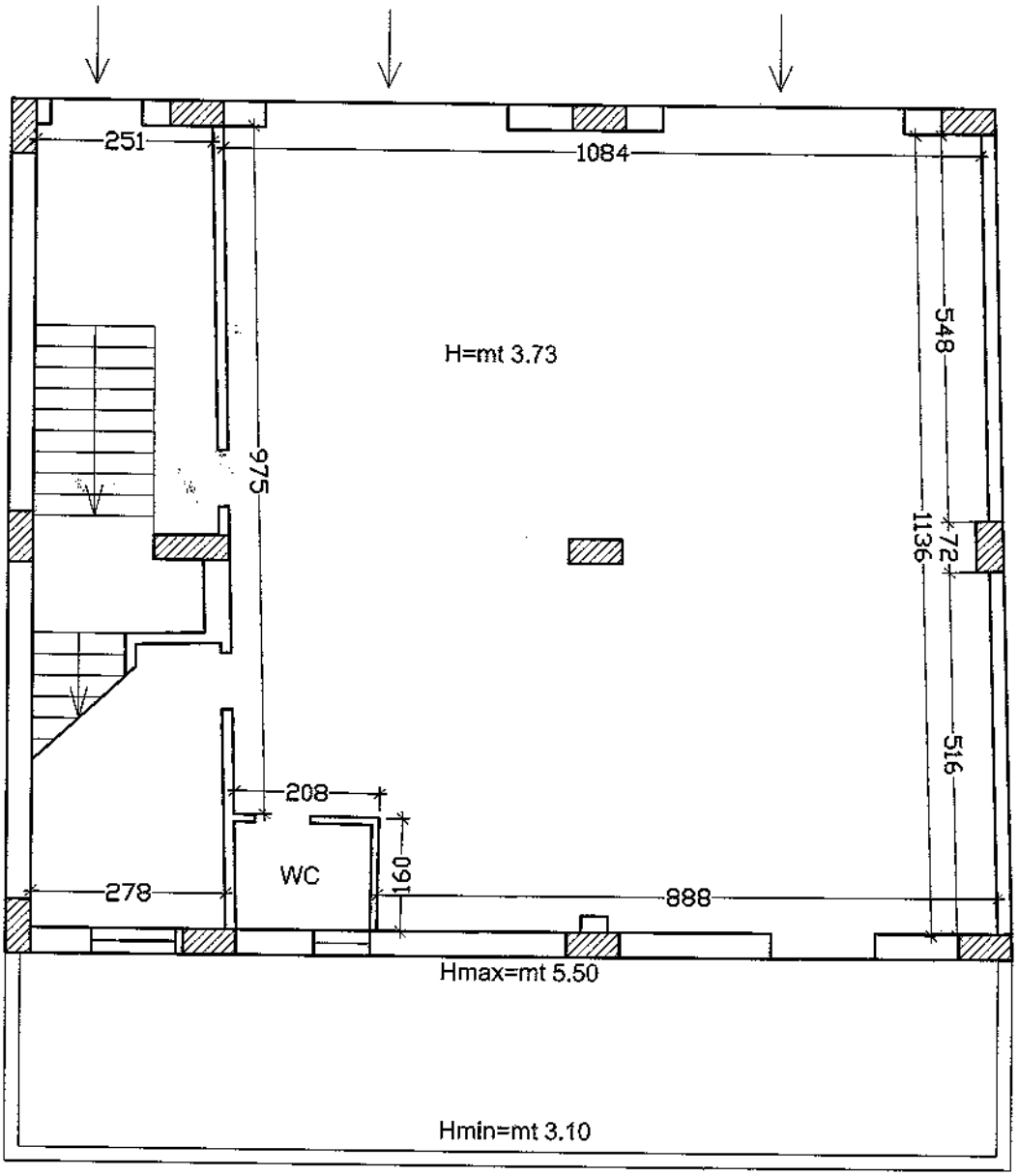
GIOIA TAURO, li 26/10/1985.-

1:1
250
9777

[redacted]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/06/2018 - Comune di GIOIA TAURO (E041) - < Foglio: 34 - Particella: 250 - Elaborato planimetrico >

ALLEGATO A16



PIANTA PIANO TERRA RILIEVO DEL 15-11-2018

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA
ING. ALBERTO TORNATORA
P.E.C. alberto.tornatora@ingpec.eu – MAIL: studiotornatora@tiscali.it
telefono e fax.0966.932136 cellulare: 338.8154412

Polistena, 20 giugno 2018

ALLEGATO A17

Spett.le COMUNE DI GIOIA TAURO
in persona del Sindaco pro-tempore

Spett.le **AREA TECNICA –**
Comune di Gioia Tauro

Trasmessa tramite p.e.c.: ufficiotecnico.gioiatauro@asmepec.it

OGGETTO: [redacted] **dal Tribunale di Palmi. ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI AMMINISTRATIVI EX LEGGE N°241/90 RELATIVAMENTE ALLA PRATICA URBANISTICA AREA PRIVATA.**

Il sottoscritto **Ing. Alberto Tornatora**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Reggio Calabria con numero A2088, con studio in Polistena sulla via Francesco Jerace n°54,

PREMESSO

- Che con sentenza **n°18/2017** il Tribunale di Palmi ha dichiarato il fallimento [redacted]
- Che giusto decreto di nomina dell'11.05.2018, il Dottore P. Viola, Giudice delegato al fallimento, mi ha conferito incarico - in qualità C.T.U. - di procedere alla stima dei beni ricaduti nella predetta procedura e di acquisire presso la P.A. tutti i documenti necessari per lo svolgimento dell'incarico assegnato;

*o*o*o*o*o*o*o

Tanto premesso e considerato, con la presente si rivolge formale

ISTANZA

Al **Comune di GIOIA TAURO**, in persona del Sindaco *pro-tempore*, ai sensi e per gli effetti della Legge n°241/90, di consultare ed estrarre copia di tutta la documentazione relativa alle pratica urbanistica sui fabbricati intest[redacted]

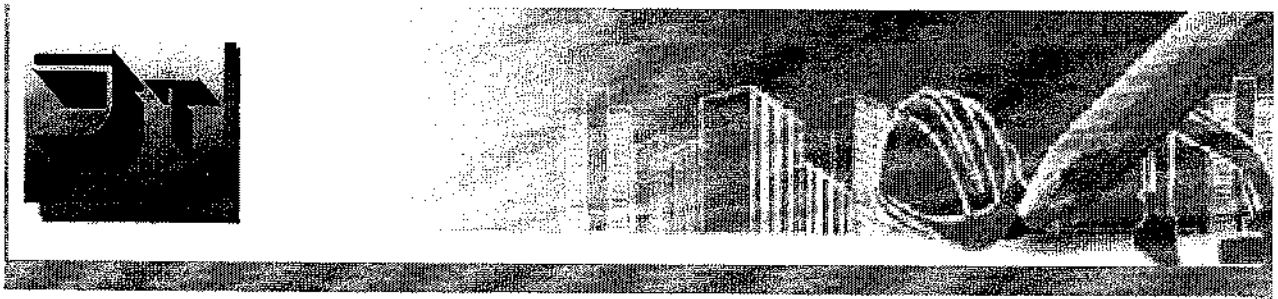
Si invita l'amministrazione Comunale a dare riscontro alla presente comunicazione tramite l'indirizzo p.e.c. alberto.tornatora@ingpec.eu anticipando i tempi e le modalità di accesso alla documentazione richiesta.

Distinti saluti

Ing. Alberto Tornatora

[redacted]

Si allega copia sentenza fallimento n°18/2017; decreto di nomina e verbale giuramento, visure catastali aggiornate.



ALLEGATO B

RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

Stima per confronto diretto, capitalizzazione del reddito

Comune di GIOIA TAURO

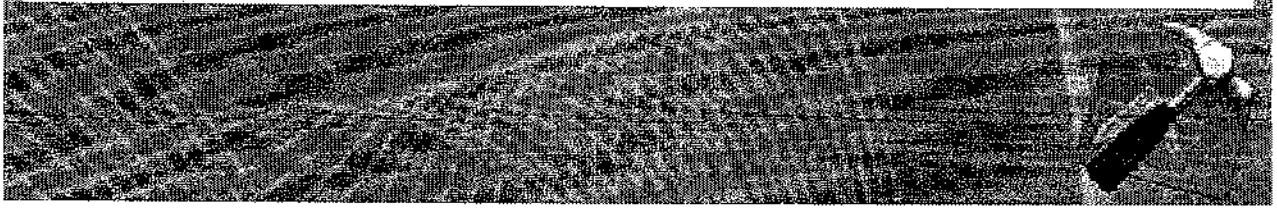
Oggetto

Conteggi di stima fabbricato sito nel comune di GIOIA TAURO (RC)
Via Nazionale 18, civico 20 - Piano primo int. 1
distinto in catasto fabbricati al Foglio di mappa 34 Particella 212 Sub.3

Committente
TRIBUNALE DI PALMI - UFFICIO FALLIMENTARE

Consulente Tecnico
Ingegnere Alberto Tornatora

Data incarico
23/05/2018



SOMMARIO ALLEGATO B

OGGETTO **106**

COMMITTENTE **106**

PROPRIETARI **106**

CONSULENTE TECNICO **106**

METODO DI STIMA UTILIZZATO **106**

PREMESSA **106**

NOMINA ED ACCERTAMENTI RICHIESTI AL CONSULENTE 106
METODO DI ACCERTAMENTO E DI STIMA 106

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI **106**

UBICAZIONE 106
SOPRALLUOGHI, RILIEVI ED INDAGINI EFFETTUATE 107
INDIVIDUAZIONE CATASTALE 107
SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE *108*
INDAGINI DI MERCATO 114
VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE *114*
CONFRONTO DIRETTO 114
CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO 116

CONCLUSIONI **117**

ALLEGATI **117**

OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato del seguente bene immobiliare con il metodo Stima per confronto diretto, capitalizzazione del reddito:

- Fabbricato sito nel comune di GIOIA TAURO (RC) Strada Statale 18,20 - P1
  In catasto al foglio di mappa 34 mappale 212 Sub.3

COMMITTENTE

TRIBUNALE DI PALMI - UFFICIO FALLIMENTARE.

PROPRIETARI

[redacted]

CONSULENTE TECNICO

Ingegnere Alberto Tornatora, nato a POLISTENA il 02/11/1968 e residente nel Comune di POLISTENA (RC), Via On. Umberto Terracini, 1/A, codice fiscale TRNLRT68S02G791F, con studio in POLISTENA, Via Francesco Jerace, 54, iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria al numero A2088 il 25/09/2000.

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con i metodi:
- Confronto diretto
- Capitalizzazione del reddito

PREMESSA

NOMINA ED ACCERTAMENTI RICHIESTI AL CONSULENTE

Il sottoscritto Ingegnere Alberto Tornatora, avendo ricevuto incarico da TRIBUNALE DI PALMI - UFFICIO FALLIMENTARE, in data 23/05/2018, di redigere perizia di Stima per confronto diretto, capitalizzazione del reddito, al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili indicati in oggetto, si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

METODO DI ACCERTAMENTO E DI STIMA

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, senza poter accedere internamente all'appartamento. Vedi verbale di sopralluogo redatto in data 15/11/2018.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo Stima per confronto diretto, capitalizzazione del reddito, ossia Conteggi di stima fabbricato sito nel comune di GIOIA TAURO (RC) Via Nazionale 18, civico 20 - Piano primo int. 1 distinto in catasto fabbricati al Foglio di mappa 34 Particella 212 Sub.3

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali della norma UNI 11612/2015.

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

UBICAZIONE

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in
Comune: **GIOIA TAURO** (RC)
Indirizzo: Strada Statale 18, 20 - P1 89013

SOPRALLUOGHI, RILIEVI ED INDAGINI EFFETTUATE

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Elenco sopralluoghi effettuati:

- 06/06/2018
- 15/11/2018

Sopralluoghi effettuati soltanto esternamente. Vedi verbale di sopralluogo del 15/11/2018.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE

Ubicazione

Comune:	GIOIA TAURO (RC)
Indirizzo:	Strada Statale 18, 20 - P1 89013
Piano:	1

Descrizione e confini

Trattasi di appartamento posto al primo piano di un fabbricato in c.a. a tre piani fuori terra di maggiore consistenza. L'accesso principale per l'intero edificio è prospiciente alla via Nazionale 18 civ. 20 (SS18). All'appartamento si ha accesso tramite vano scala condominiale. L'intero complesso immobiliare è inserito in un contesto di edifici a schiera, pertanto confina su tre lati con edifici di altre ditte e per il lato principale sulla via Nazionale 18.

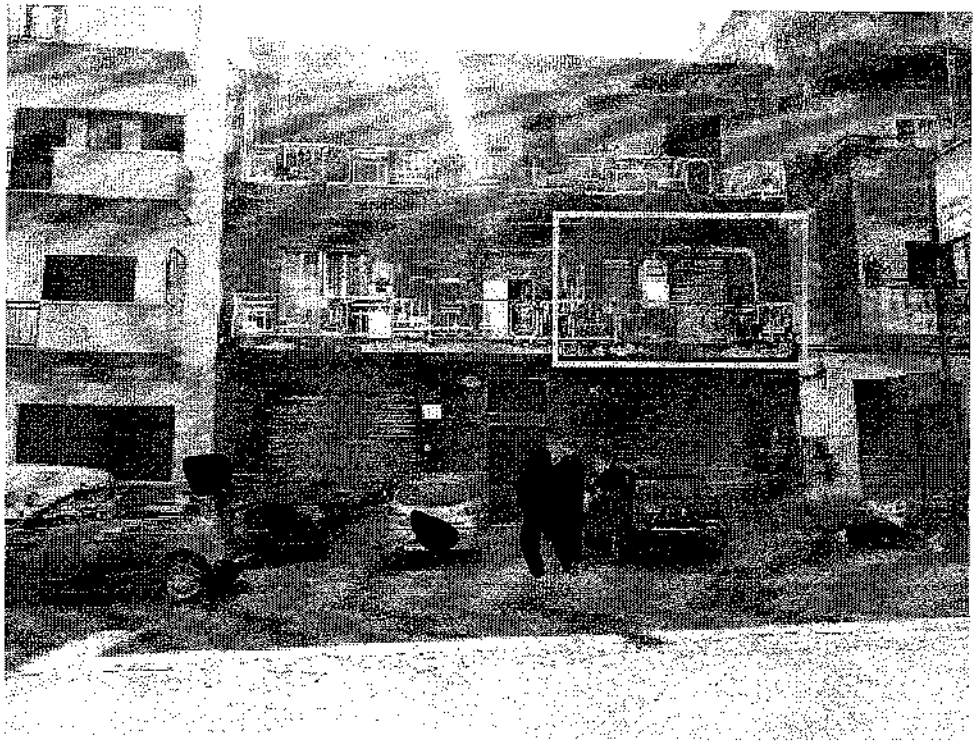


FOTO 1 - Nel riquadro in giallo evidenziato in giallo appartamento oggetto di stima