

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO

- Sezione Fallimenti -

Procedura Fallimentare

N. Rep. Gen. **34/2018**

Nei confronti di

██
██

ed

in estensione di

██
██

Giudice Delegato: Dott.ssa Song Damiani

Curatore Fallimentare: Dott. Fabrizio Caroleo

**Diverse proprietà immobiliari site in
Contrada Pirgo, Dragoni inferiore
Grotteria (RC)**

31/03/2020

RAPPORTO DI Marzo 2020



Advisor Arch. Marco Frangipane
Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Catanzaro, matr. n.1362,
Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro
Albo Esperti del Registro Esperti scientifici indipendenti del Ministero dell'Istruzione, Università e Ricerca
Esperto valutatore e responsabile conformità Protocollo ITACA
C.F. FRNMRC73E031872R - P.Iva 11299441003
Studio: Soverato (CZ), Via 1° Trav. Amirante, 3
mail: frangipane.marco@gmail.com

INDICE

PREMESSA.....	4
SCHEDA TECNICA RIASSUNTIVA (RIF. CODICE IMMOBILE N° A.1)	6
SCHEDA TECNICA RIASSUNTIVA (RIF. CODICE IMMOBILE N° A.2)	7
SCHEDA TECNICA RIASSUNTIVA (RIF. CODICE IMMOBILE N° A.3)	8
SCHEDA TECNICA RIASSUNTIVA (RIF. CODICE IMMOBILE N° A.4)	9
SCHEDA TECNICA RIASSUNTIVA (RIF. CODICE IMMOBILE N° B.1)	10
SCHEDA TECNICA RIASSUNTIVA (RIF. CODICE IMMOBILE N° B.2)	11
SCHEDA TECNICA RIASSUNTIVA (RIF. CODICE IMMOBILE N° C.1)	12
SCHEDA TECNICA RIASSUNTIVA (RIF. CODICE IMMOBILE N° C.2)	13
SCHEDA TECNICA RIASSUNTIVA (RIF. CODICE IMMOBILE N° C.3)	14
SCHEDA TECNICA RIASSUNTIVA (RIF. CODICE IMMOBILE N° C.4)	15
1.0. IDENTIFICAZIONE DEI BENI ED INQUADRAMENTO TERRITORIALE	16
1.1 DATI IDENTIFICATIVI DELLE PROPRIETÀ IMMOBILIARI SITE AL FG. N. 41 (A.1-A.4)	16
1.2 DATI IDENTIFICATIVI DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE SITA AL FG. 39 (B.1-B.2).....	17
1.3 DATI IDENTIFICATIVI DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE SITA AL FG. 37 (C.1-C.3)	17
1.4 DATI IDENTIFICATIVI DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE SITA AL FG. 37 (C.4)	18
2.0. DESCRIZIONE DELLE PROPRIETA' IMMOBILIARI	21
2.1 DESCRIZIONE DELLE PROPRIETÀ A.1-A.3.....	21
2.2 DESCRIZIONE DELLE PROPRIETÀ A.4	21
2.3 DESCRIZIONE DELLE PROPRIETÀ B.1-B.2.....	22
2.4 DESCRIZIONE DELLE PROPRIETÀ C.1-C.3	22
2.5 DESCRIZIONE DELLE PROPRIETÀ C.4	23
3.0. SITUAZIONE STATO OCCUPAZIONALE	24
3.1 STATO OCCUPAZIONALE DELLE PROPRIETÀ A.1-A.3	24
3.2 STATO OCCUPAZIONALE DELLE PROPRIETÀ A.4	24
3.3 STATO OCCUPAZIONALE DELLE PROPRIETÀ B.1-B.2	25

3.4 STATO OCCUPAZIONALE DELLE PROPRIETÀ C.1-C.3.....	25
3.5 STATO OCCUPAZIONALE DELLE PROPRIETÀ C.4.....	26
4.0. SITUAZIONE TITOLARITA'	27
4.1 PROVENIENZA	29
5.0. SITUAZIONE PESI, VINCOLI E GRAVAMI	30
6.0. SITUAZIONE CATASTALE.....	32
6.1. CATASTO TERRENI.....	32
6.2. CATASTO FABBRICATI	33
7.0. SITUAZIONE URBANISTICA.....	35
8.0. SITUAZIONE EDILIZIA	44
9.0. SITUAZIONE IMPIANTISTICA ED ENERGETICA.....	48
10.0. CONSISTENZA IMMOBILIARE:	49
11.0. CRITERIO DI STIMA.....	52
12.0. INDAGINE DI MERCATO	54
12.1 IL MERCATO IMMOBILIARE URBANO NELLA MICRO-ZONA DI RIFERIMENTO	55
12.2 IL MERCATO IMMOBILIARE DEI TERRENI AGRICOLI NELLA ZONA DI RIFERIMENTO.....	64
13.0. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI (MCA):.....	66
14.0. CONCLUSIONI	67
<i>ALLEGATI DELL'ELABORATO PERITALE D'UFFICIO:</i>	69

Premessa

Con l'ordinanza del 23/12/2019, emessa dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Song Damiani, veniva disposta consulenza tecnica d'ufficio nel procedimento fallimentare n. 34/2018 Reg. Gen., nei confronti della [REDACTED]

[REDACTED] ed in estensione anche della s [REDACTED]
[REDACTED]

Il sottoscritto Arch. Marco Frangipane, nato a Soverato (CZ), il 03/05/1973, cod. fisc. FRNMRC73E03I872R, professionalmente domiciliato in via I Trav. Amirante n. 3, in Soverato (CZ), veniva nominato C. T. U. nel procedimento indicato in epigrafe, e l'incarico veniva conferito secondo procedura di rito, in data 09/01/2020.

Con il provvedimento di nomina veniva chiesto al su indicato Tecnico di rispondere ai seguenti quesiti, in relazione al perimetro immobiliare individuato dal Curatore negli allegati all'istanza del 17/12/2019:

- 1) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali (vedi paragrafo 1.0);*
- 2) *una sommaria descrizione del bene medesimo da allegare all'ordinanza di vendita (vedi paragrafi 1.0, 2.0 e le “Schede Tecniche Riassuntive”);*
- 3) *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente alla sentenza dichiarativa di fallimento (vedi paragrafo 3.0);*
- 4) *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, paesaggistico ecc. (vedi paragrafi 5.0, 7.0);*
- 5) *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente (vedi paragrafi 6.0, 7.0, 8.0);*
- 6) *il titolo di proprietà del bene in capo alla impresa individuale fallita/fallito nonché l'esistenza di eventuali comproprietari e le rispettive quote (vedi paragrafo 4.0);*
- 7) *il valore di mercato del bene indicando specificatamente i criteri all'uopo utilizzati (vedi paragrafi 10.0, 11.0, 12.0, 13.0).*

Si veda in proposito il provvedimento di nomina del G.D. e relativa accettazione di incarico,

entrambi nel fascicolo telematico in Atti, nel quale si evince che il perimetro immobiliare oggetto di analisi e valutazione è quello del patrimonio immobiliare in testa al Sig. [REDACTED] di consistenza come si specificherà nel prosieguo dell'elaborato peritale.

Successivamente,

- in data 04/02/2020, alle ore 10:00, a seguito di formale notifica alle Parti (Sig. [REDACTED] e dott. Fabrizio Caroleo), si è tenuto il primo sopralluogo presso l'immobile che però ha avuto esito negativo, a seguito dell'assenza del sig. Francesco Novembre e, quindi dell'impossibilità di potere esperire regolare e completo accesso e rilievo delle proprietà immobiliari. Si è cercato, comunque, di effettuare preliminare ricognizione dei luoghi e con la visione esterna di alcuni siti;
- In data 05/02/2020, si è effettuata comunicazione al Giudice circa il mancato corretto conseguimento dell'attività peritale di sopralluogo così come richiesto;
- In data 06/02/2020, il Giudice Delegato autorizzava ad avvalersi della Forza Pubblica e di eventuale ausiliario tecnico specializzato (fabbro), al fine di poter effettuare tutti gli adempimenti necessari per la stima dei beni;
- in data 25/02/2020, alle ore 10:00, a seguito di nuova formale notifica alle Parti ed anche, questa volta, ai comproprietari degli immobili ricompresi nel perimetro immobiliare indicato dal curatore – tramite sua istanza n. 35, deposito del 17/12/2019 -, hanno avuto svolgimento le operazioni peritali di sopralluogo, alla presenza di una rappresentanza della stazione dei Carabinieri di Mammola (RC), per il tramite del vice brigadiere Bernardo Raso e dell'appuntato Vincenzo Conidi e del delegato del Sig. [REDACTED] ing. [REDACTED]

Limiti del lavoro

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- Il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, nei limiti del mandato;
- I dati riportati sono accertati, salvo vizi occulti non riscontrabili dall'analisi riportata.

SCHEDA TECNICA RIASSUNTIVA (Rif. codice immobile n° A.1)	
Denominazione Immobile:	A.1
Ubicazione:	Grotteria (RC), Contrada Pirgo
Proprietà:	Sig. ██████████ (quota di proprietà pari a 1/12)
Conduttore:	Libero
Destinazione prevalente d'utilizzo:	Terreno agricolo
Superficie lorda complessiva:	17.955 m ²
Superficie commerciale:	17.955 m ²
Valore di mercato della proprietà:	€ 12.550,00
Data sopralluogo:	1° sopralluogo del 04 Febbraio 2020 2° sopralluogo del 25 Febbraio 2020
Note di sopralluogo:	Vedi verbali di sopralluogo (all. n. 2).
Data report finale:	31 Marzo 2020

SCHEDA TECNICA RIASSUNTIVA (Rif. codice immobile n° A.2)	
Denominazione Immobile:	A.2
Ubicazione:	Grotteria (RC), Contrada Pirgo
Proprietà:	Sig. ██████████ (quota di proprietà pari a 1/12)
Conduttore:	Libero
Destinazione prevalente d'utilizzo:	Terreno agricolo
Superficie lorda complessiva:	250 m ²
Superficie commerciale:	250 m ²
Valore di mercato della proprietà:	€ 1.000,00
Data sopralluogo:	1° sopralluogo del 04 Febbraio 2020 2° sopralluogo del 25 Febbraio 2020
Note di sopralluogo:	Vedi verbali di sopralluogo (all. n. 2).
Data report finale:	31 Marzo 2020

SCHEDA TECNICA RIASSUNTIVA (Rif. codice immobile n° A.3)	
Denominazione Immobile:	A.3
Ubicazione:	Grotteria (RC), Contrada Pirgo
Proprietà:	Sig. [REDACTED] (quota di proprietà pari a 1/12)
Conduttore:	Libero
Destinazione prevalente d'utilizzo:	Terreno agricolo
Superficie lorda complessiva:	3.240 m ²
Superficie commerciale:	3.240 m ²
Valore di mercato della proprietà:	€ 2.250,00
Data sopralluogo:	1° sopralluogo del 04 Febbraio 2020 2° sopralluogo del 25 Febbraio 2020
Note di sopralluogo:	Vedi verbali di sopralluogo (all. n. 2).
Data report finale:	31 Marzo 2020

SCHEDA TECNICA RIASSUNTIVA (Rif. codice immobile n° A.4)	
Denominazione Immobile:	A.4
Ubicazione:	Grotteria (RC), Contrada Pirgo
Proprietà:	Sig. ██████████ (quota di proprietà pari a 1/12)
Conduttore:	Parte libero – parte in uso a Sig.ra Silvana Novembre
Destinazione prevalente d'utilizzo:	Ricovero mezzi, attrezzature, animali
Superficie lorda complessiva:	560,50 m ²
Superficie commerciale:	296,40 m ²
Valore di mercato della proprietà:	€ 37.350,00*
Data sopralluogo:	1° sopralluogo del 04 Febbraio 2020 2° sopralluogo del 25 Febbraio 2020
Note di sopralluogo:	Vedi verbali di sopralluogo (all. n. 2).
Data report finale:	31 Marzo 2020

* Valore da considerarsi secondo quanto riportato ai paragrafi 6.0, 8.0, 12.0, 13.0 dell'elaborato peritale, di cui la presente scheda è facente parte.

SCHEDA TECNICA RIASSUNTIVA (Rif. codice immobile n° B.1)	
Denominazione Immobile:	B.1
Ubicazione:	Grotteria (RC), Contrada Pirgo
Proprietà:	Sig. ██████████ (quota di proprietà pari a 1/12)
Conduttore:	Di fruizione esclusiva degli abitanti dei fabbricati posti in adiacenza
Destinazione prevalente d'utilizzo:	Area di pertinenza
Superficie lorda complessiva:	300,00 m ²
Superficie commerciale:	30,73 m ²
Valore di mercato della proprietà:	€ 20.000,00*
Data sopralluogo:	1° sopralluogo del 04 Febbraio 2020 2° sopralluogo del 25 Febbraio 2020
Note di sopralluogo:	Vedi verbali di sopralluogo (all. n. 2).
Data report finale:	31 Marzo 2020

* Valore da considerarsi secondo quanto riportato ai paragrafi 6.0, 8.0, dell'elaborato peritale, di cui la presente scheda è facente parte.

SCHEDA TECNICA RIASSUNTIVA (Rif. codice immobile n° B.2)	
Denominazione Immobile:	B.2
Ubicazione:	Grotteria (RC), Contrada Pirgo
Proprietà:	Sig. ██████████ (quota di proprietà pari a 1/12)
Conduttore:	Di fruizione esclusiva degli abitanti dei fabbricati posti in prossimità
Destinazione prevalente d'utilizzo:	Strada privata
Superficie lorda complessiva:	21,00 m ²
Superficie commerciale:	2,1 m ²
Valore di mercato della proprietà:	€ 1.350,00
Data sopralluogo:	1° sopralluogo del 04 Febbraio 2020 2° sopralluogo del 25 Febbraio 2020
Note di sopralluogo:	Vedi verbali di sopralluogo (all. n. 2).
Data report finale:	31 Marzo 2020

SCHEDA TECNICA RIASSUNTIVA (Rif. codice immobile n° C.1)	
Denominazione Immobile:	C.1
Ubicazione:	Grotteria (RC), Contrada Pirgo, loc. Dragoni
Proprietà:	Sig. ██████████ (quota di proprietà pari a 1/2)
Conduttore:	Libero
Destinazione prevalente d'utilizzo:	Area urbana
Superficie lorda complessiva:	169,00 m ²
Superficie commerciale:	8,45 m ²
Valore di mercato della proprietà:	€ 5.500,00
Data sopralluogo:	1° sopralluogo del 04 Febbraio 2020 2° sopralluogo del 25 Febbraio 2020
Note di sopralluogo:	Vedi verbali di sopralluogo (all. n. 2).
Data report finale:	31 Marzo 2020

SCHEDA TECNICA RIASSUNTIVA (Rif. codice immobile n° C.2)	
Denominazione Immobile:	C.2
Ubicazione:	Grotteria (RC), Contrada Pirgo, loc. Dragoni
Proprietà:	Sig. [REDACTED] (quota di proprietà pari a 1/2)
Conduttore:	Libero
Destinazione prevalente d'utilizzo:	Area urbana
Superficie lorda complessiva:	26 m ²
Superficie commerciale:	26 m ²
Valore di mercato della proprietà:	€ 2.150,00
Data sopralluogo:	1° sopralluogo del 04 Febbraio 2020 2° sopralluogo del 25 Febbraio 2020
Note di sopralluogo:	Vedi verbali di sopralluogo (all. n. 2).
Data report finale:	31 Marzo 2020

SCHEDA TECNICA RIASSUNTIVA (Rif. codice immobile n° C.3)	
Denominazione Immobile:	C.3
Ubicazione:	Grotteria (RC), Contrada Pirgo, loc. Dragoni
Proprietà:	Sig. [REDACTED] (quota di proprietà pari a 1/2)
Conduttore:	Libero
Destinazione prevalente d'utilizzo:	Area urbana
Superficie lorda complessiva:	26 m ²
Superficie commerciale:	26 m ²
Valore di mercato della proprietà:	€ 2.150,00
Data sopralluogo:	1° sopralluogo del 04 Febbraio 2020 2° sopralluogo del 25 Febbraio 2020
Note di sopralluogo:	Vedi verbali di sopralluogo (all. n. 2).
Data report finale:	31 Marzo 2020

SCHEDA TECNICA RIASSUNTIVA (Rif. codice immobile n° C.4)	
Denominazione Immobile:	C.4
Ubicazione:	Grotteria (RC), Contrada Pirgo, loc. Dragoni
Proprietà:	Sig. ██████████ (quota di proprietà pari a 1/2)
Conduttore:	Libero
Destinazione prevalente d'utilizzo:	Area urbana
Superficie lorda complessiva:	160,00 m ²
Superficie commerciale:	16,00 m ²
Valore di mercato della proprietà:	€ 10.400,00
Data sopralluogo:	1° sopralluogo del 04 Febbraio 2020 2° sopralluogo del 25 Febbraio 2020
Note di sopralluogo:	Vedi verbali di sopralluogo (all. n. 2).
Data report finale:	31 Marzo 2020

1.0. IDENTIFICAZIONE DEI BENI ED INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il compendio immobiliare oggetto d'analisi è quello risultante dall'istanza n. 35, del. 17/12/2019 e relativi allegati, per come depositata in Atti. Esso è tutto all'interno del territorio comunale di Grotteria (RC), in località Dragoni e contrada Pirgo. Le proprietà sono ubicate su n. 3 fogli di mappa catastale differenti: Fogli n. 41, 39, 37. L'elenco generale completo è riportato nella tabella rappresentata di seguito ed ogni immobile è stato identificato anche tramite uno specifico codice immobiliare identificativo.

Cod. Id. Immobile	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub.	Tipologia
A.1	GROTTERIA (RC), Contrada Pirgo	41	225	-	Terreno
A.2	GROTTERIA (RC), Contrada Pirgo	41	30	-	Terreno
A.3	GROTTERIA (RC), Contrada Pirgo	41	63	-	Terreno
A.4	GROTTERIA (RC), Contrada Pirgo	41	221	2	Stalle e fienili
B.1	GROTTERIA (RC), Contrada Pirgo	39	331	-	Area Urbana
B.2	GROTTERIA (RC), Contrada Pirgo	39	333	-	Area urbana
C.1	GROTTERIA (RC), Contrada Pirgo	37	301	21	Area urbana
C.2	GROTTERIA (RC), Contrada Pirgo	37	301	16	Area urbana
C.3	GROTTERIA (RC), Contrada Pirgo	37	301	17	Area urbana
C.4	GROTTERIA (RC), Contrada Pirgo	37	235	9	Lastrico solare

Si precisa che oggetto del presente elaborato tecnico è una quota parte di detti beni immobiliari per come si specificherà meglio in seguito.

In funzione alla loro conformazione e localizzazione territoriale, si è ritenuto opportuno declinare le diverse U.I. secondo i seguenti raggruppamenti descrittivi ed identificativi.

1.1 Dati identificativi delle proprietà immobiliari site al Fg. n. 41 (A.1-A.4)

Indirizzo: contrada Pirgo, s.n.c., C.A.P. 89043, Grotteria (RC).

Coordinate Satellitari: 38.312831, 16.284849.

Identificativi Catastali:

Cod. Immobile	Catasto	Foglio	Particella	Sub.	Classamento
A.1	Terreni	41	225	-	Uliveto
A.2	Terreni	41	30	-	Uliveto
A.3	Terreni	41	63	-	Uliveto
A.4	Fabbricati	41	221	2	C/6

Trattasi di

- un ampio appezzamento di terreno diviso planimetricamente da una stradella che lo attraversa ad una sua estremità, sul lato Sud-Ovest, facendone risultare un reliquato composto dalla sola particella catastale n. 30.
- un'area prevalentemente pianeggiante su cui insistono dei manufatti, tutti su un unico livello, alcuni parzialmente diruti e tutti destinati a ricovero mezzi, attrezzature e animali.

Coerenze

Partendo da Nord ed in senso orario l'intera proprietà immobiliare confina: a Nord-Nord Ovest con la strada comunale Contrada Pirgo, ad Est con le partt. catastali 65, 66, 68, Sud-Sud Ovest, con le partt. catastali 90, 83 e una strada secondaria di via Contrada Pirgo, ad Ovest, oltre che con detta strada secondaria anche con la part. catastale 227).

1.2 Dati identificativi della proprietà immobiliare sita al Fg. 39 (B.1-B.2)

Indirizzo: contrada Pirgo, snc, C.A.P. 89043, Grotteria (RC).

Coordinate Satellitari: 38.314938, 16.284820.

Identificativi Catastali:

Cod. Immobile	Catasto	Foglio	Particella	Sub.	Classamento
B.1	Terreni	39	331	-	Uliveto
B.2	Terreni	39	333	-	Area Urbana

Trattasi di due particelle che formano un'unica area che costituisce sia la strada di accesso esclusiva a due fabbricati privati di Terzi che lo spazio pertinenziale che è tra essi interposto.

Coerenze

Partendo da Nord ed in senso orario le proprietà immobiliari confinano: a Nord con la part. catastale 364, ad Est con la part. catastale 407, a Sud-Sud/Ovest con le partt. catastali 380 e 98.

1.3 Dati identificativi della proprietà immobiliare sita al Fg. 37 (C.1-C.3)

Indirizzo: contrada Dragoni Inferiore, snc, C.A.P. 89043, Grotteria (RC).

Coordinate Satellitari: 38.320599, 16.290422.

Identificativi Catastali:

Cod. Immobile	Catasto	Foglio	Particella	Sub.	Classamento
C.1	Fabbricati	37	301	21	Area urbana
C.2	Fabbricati	37	301	16	Area urbana
C.3	Fabbricati	37	301	17	Area urbana

Trattasi di tre aree esterne, direttamente accessibili da strada, di pertinenza di un fabbricato con destinazione residenziale e commerciale, posto lungo la contrada Pirgo.

Coerenze

Le due aree individuate con i codici C.2 e C.3, confinano partendo da Nord ed in senso orario: a Nord-Nord Ovest con la via Contrada Dragoni Inferiore, a Nord con il subalerno 27, a Sud-Sud Est con il fabbricato a cui sono annesse, part. 301, a Sud con il subalerno 15.

L'area con codice C.1, confina partendo da Nord ed in senso orario: a Nord-Nord Ovest con la via Contrada Dragoni Inferiore, a Sud-Sud Est con la part. catastale 302, a Sud con la medesima particella e con il sub. 10 del fabbricato part. 301, ad Ovest con il medesimo fabbricato, part. 301 subb. 31, 24, 23, 2, 12, 29.

1.4 Dati identificativi della proprietà immobiliare sita al Fg. 37 (C.4)

Indirizzo: contrada Dragoni inferiore, snc, C.A.P. 89043, Grotteria (RC).

Coordinate Satellitari: 38.320586, 16.290807.

Identificativi Catastali:

Cod. Immobile	Catasto	Foglio	Particella	Sub.	Classamento
C.4	Fabbricati	37	235	9	Lastrico solare

Trattasi di porzione di area piana di copertura di un fabbricato con destinazione residenziale e commerciale, posto accanto al precedente descritto ed in prossimità della fiumara "Torbido", di fronte alla rotatoria di accesso alla Contrada; si accede ad essa tramite scala condominiale, dal civico n. 204.

Coerenze

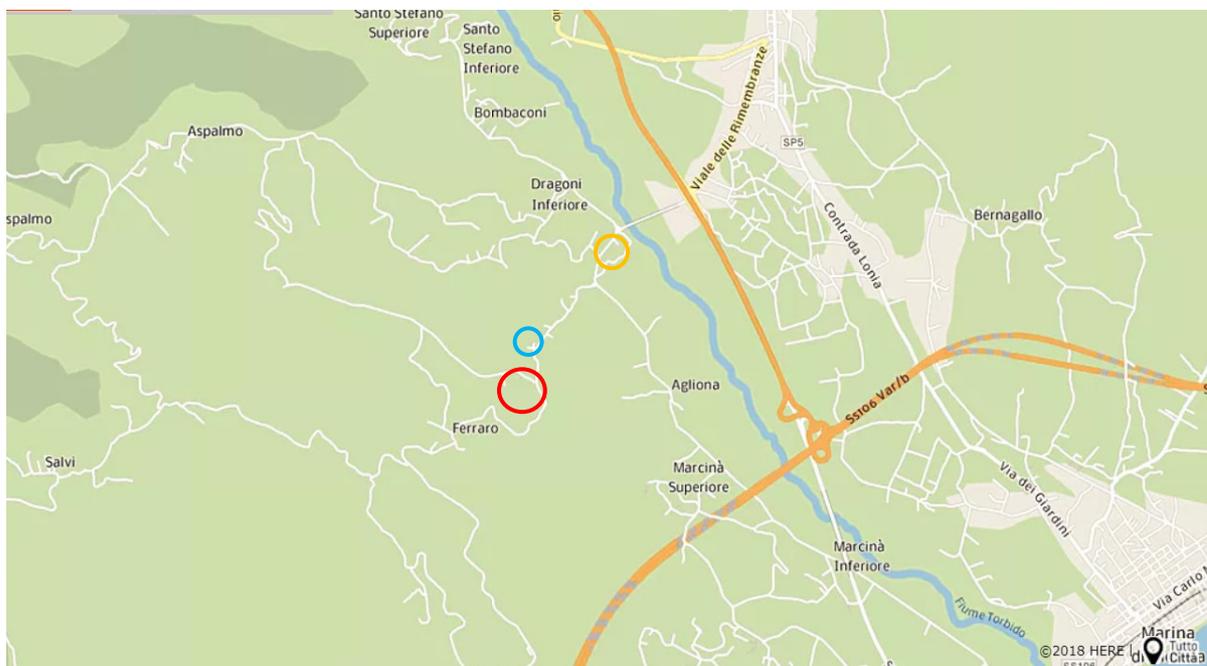
Partendo da Nord ed in senso orario il fabbricato confina: a Nord si affaccia parzialmente sul distacco del posteggio sottostante e parzialmente continua con altri terrazzi di Terzi, ad Est si affaccia su distacchi interni al fabbricato di cui è parte e continua con altro terrazzo di Terzi, a Sud con il vano scala di accesso e con proprietà di Terzi, ad Ovest si affaccia parzialmente sulla traversa di Contrada Dragoni Inferiore e sul posteggio sottostante.

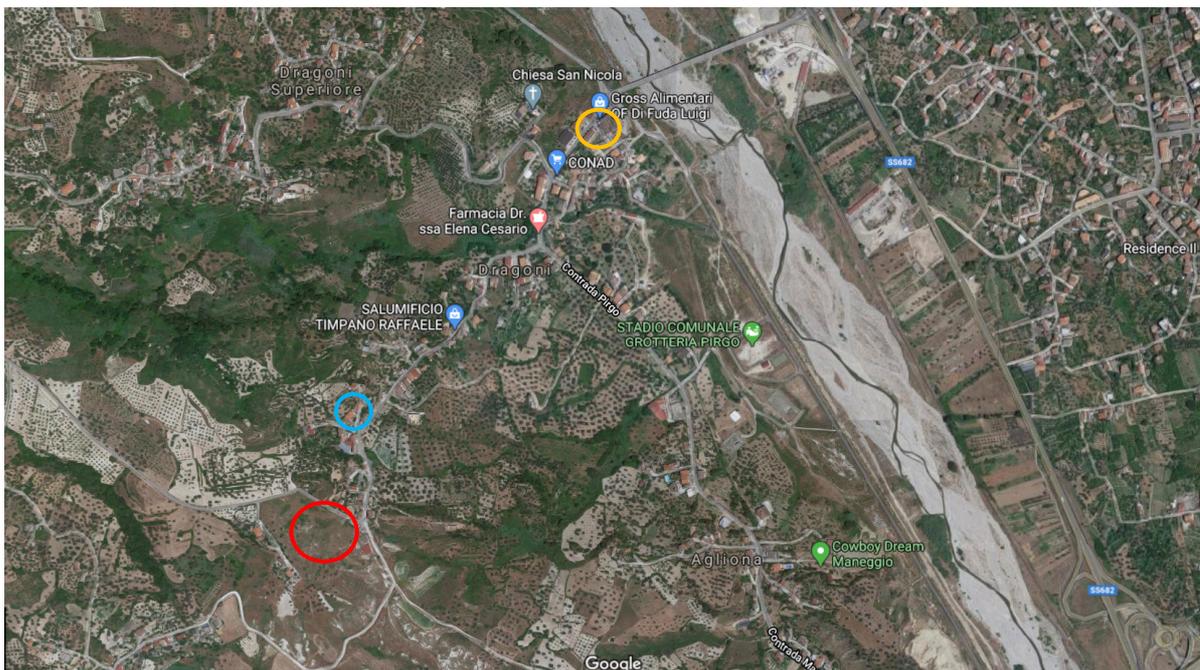
Inquadramento territoriale generale e contesto

Come accennato, le proprietà immobiliari sono tutte ubicate nella zona periferica del Comune di Grotteria (RC), a metà strada circa tra il centro storico ed il distaccamento sul litorale marino, nella località denominata Dragoni Inferiore, contrada Pirgo.

La zona è caratterizzata prevalentemente da insediamenti abitativi sparsi ma sono presenti anche attività commerciali e qualche attività artigiana.

L'area risulta di facile accesso carrabile: non vi sono collegamenti pubblici ed è, quindi, raggiungibile solo con mezzi privati. Si trova nelle vicinanze del litorale Ionico, in prossimità dell'incrocio della S.S. 106 (strada di percorrenza del litorale Ionico) con la S.S. 682, (strada di collegamento con il versante Tirrenico).





- In **rosso**: area indicativa ubicazione immobili identificati coi codici A.1-A.4
- In **celeste**: area indicativa ubicazione immobili identificati coi codici B.1-B.2
- In **arancione**: area indicativa ubicazione immobili identificati coi codici C.1-C.4

2.0. DESCRIZIONE DELLE PROPRIETA' IMMOBILIARI

Il perimetro immobiliare generale si compone, come detto, di diverse proprietà per come di seguito riportate secondo le risultanze dei sopralluoghi, del 04/02/20 e 25/02/20, di cui al report fotografico allegato (**vedi all. n. 1**).

2.1 Descrizione delle proprietà A.1-A.3

La proprietà immobiliare consiste di un ampio terreno scosceso, recintato per la quasi sua totalità, a cui vi si può accedere tramite un apposito cancello metallico posto lungo la via Contrada Pirgo. Si presenta di forma oblunga, esteso prevalentemente lungo l'asse Est-Ovest, risulta attraversato da una strada nella sua parte più elevata. Tale strada infatti ne separa un piccolo lembo, di circa 250 mq, coltivato ad uliveto.

Per una piccola parte di esso, nella zona più bassa, nel lotto principale, è presente una cisterna di raccolta con un punto acqua.

2.2 Descrizione delle proprietà A.4

Adiacente al terreno sopra descritto trova spazio una più ridotta zona pianeggiante, realizzata di battuto di calcestruzzo, su cui insistono alcune costruzioni parzialmente dirute e, comunque, generalmente in scarse condizioni manutentive: n. 3 stalle ed un fienile, per come risultante anche dalla planimetria catastale.

Dette strutture sono realizzate tutte su un unico livello, a piano terra, in parte di muratura, in parte di c.l.s. in opera ed in parte di blocchi di c.l.s. prefabbricato. La stalla più grande presenta la propria copertura per una buona parte crollata, con piante ed efflorescenze cresciute all'interno del perimetro edificato. Le altre due stalle risultano meglio preservate: una con copertura, ad un'unica falda inclinata, di lamiera grecata sorretta da travetti di legno, l'altra composta da medesima struttura lignea, presenta invece copertura a due falde di eternit (cemento-amianto). L'accesso generale dall'esterno, a tutte e tre, è garantito da un unico cancello metallico che ne delimita uno spazietto antistante pertinenziale comune.

Presenti: una rete idrica di distribuzione, parzialmente fuori traccia, che raggiunge i locali attraverso tubazioni di acciaio zincato (e di polietilene) ed anche altri due serbatoi di raccolta idrica; uno dei due posto al di là della proprietà, in prossimità della strada antistante.

Il fienile, si presenta con ingresso separato ed indipendente e si compone di due vani divisi da una parete interna ed un portellone coibentato di accesso; presenta per la maggior parte copertura piana, realizzata di putrelle metalliche e tavelloni con evidente stato infiltrativo per probabile carenza di adeguata impermeabilizzazione superiore; per la minor parte da copertura di cemento-amianto (eternit). Al suo interno è stato riscontrato un automezzo, targato RC497339, che ingombra quasi per l'intero perimetro del vano principale; quello secondario posto sul fondo è risultato vuoto. L'ingresso all'immobile è garantito da un grande portone metallico. Per ogni altro dettaglio sulle finiture e materiali, come detto si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

2.3 Descrizione delle proprietà B.1-B.2

La proprietà consiste di n. 2 aree, costituenti oggi porzioni di accesso esclusivo delle abitazioni adiacenti ed ivi insistenti e costituite da due fabbricati.

Quella identificata con il codice B.2, di minore superficie, costituisce la strada di accesso a dette abitazioni mentre l'altra, identificata col codice B.1, l'area interposta ai due fabbricati abitativi. Su quest'ultima è presente una tettoia e sottostante piccolo impianto di lavaggio.

Entrambe le aree sono rifinite con battuto di c.l.s. liscio.

Si segnala che parrebbe esserci stato uno sconfinamento dei fabbricati per una piccola parte su detta particella, per come si dirà più avanti (**vedi paragrafi 6.0, 8.0**)

2.4 Descrizione delle proprietà C.1-C.3

Le proprietà così identificate consistono di n. 3 aree esterne di un fabbricato, di complessivi n. 2 piani fuori terra ed uno seminterrato.

Realizzate con pavimentazione rifinita con battuto di c.l.s. liscio,

- due di esse sono confinanti, oltre che con lo spiccatto del fabbricato medesimo, a piano terra, con la strada comunale principale Contrada Dragoni Inferiore che ne garantisce accesso diretto e sono poste in prossimità/adiacenza del negozio di fiori e piante "l'essenza delle emozioni"; non sono presenti i numeri civici;

- la terza area, invece, è posta al livello inferiore, sul retro del medesimo fabbricato ed, oltre a ricomprendere anche un piccolo marciapiede di collegamento ortogonale tra i due livelli - superiore ed inferiore -, di fatto ceduto all'area di sedime stradale Comunale, costituisce il passaggio di accesso ai magazzini posti al piano seminterrato, oltre che l'accesso ad un cortile recintato.

2.5 Descrizione delle proprietà C.4

Di fronte a tale ultima descritta area, sull'altro lato della strada, al civico 204 è posto il corpo scala di un fabbricato non ultimato nella sua interezza ed esternamente lasciato parzialmente allo stato rustico. Da essa si giunge sul piano di copertura ove la porzione di sinistra uscendo, cioè quella posta a Nord-Ovest, è l'area in oggetto. Essa è di forma più o meno rettangolare ed è costituita da una porzione di copertura piana con ai lati parti di parapetto di c.l.s. e rifinita con guaina posata a caldo. La copertura del vano scala adiacente è realizzata con onduline di cemento-amianto (eternit). Su tutta la sua estensione sono presenti "le chiamate" dei ferri (ormai arrugginiti) d'armatura dei pilastri che svettano dall'estradosso del solaio per circa 90/100cm.

Come sopra detto, per ogni ulteriore più specifico dettaglio visivo si rimanda al report fotografico (vedi **all. n. 1**).

3.0. SITUAZIONE STATO OCCUPAZIONALE

Di seguito si riporta lo stato occupazionale delle proprietà immobiliari secondo le risultanze documentali di sopralluogo, oltre a quanto recepito per le vie brevi durante le fasi operative.

3.1 Stato occupazionale delle proprietà A.1-A.3

Le proprietà immobiliari A.1 e A.3, come sopra riferito, risultano costituire un unico appezzamento di terreno, allo stato del sopralluogo risultato non coltivato, libero e recintato. Il terreno A.3 (Fg. 41, part. 30), invece, forse anche per la sua natura di reliquato annesso ad altra proprietà, è risultato essere di fatto detenuto e coltivato, sine titolo, da Terzi, già possessori di altro terreno limitrofo (Fg. 41, part. 227).



3.2 Stato occupazionale delle proprietà A.4

Le costruzioni che costituiscono l'U.I.U., identificata al cod. A.4, risultanti essere n. 3 stalle ed un fienile, come esplicitate nell'accatastamento del 2013, sono risultate essere nello stato di seguito indicato:

- le n. 3 stalle, libere da persone e cose;
- il fienile, in uso ad una parente, già intestataria di pro-quota della proprietà immobiliare, Sig.ra [REDACTED] Al suo interno presente automezzo, vedi **paragrafo 2.2.**



3.3 Stato occupazionale delle proprietà B.1-B.2

Le proprietà immobiliari B.1 e B.2 risultano essere di fatto di fruizione esclusiva dei Signori che abitano nei due fabbricati adiacenti, di cui al Fg. 39, part.Ile nn. 380 e 364 (vedi **all. n.1**)



3.4 Stato occupazionale delle proprietà C.1-C.3

La proprietà immobiliari sono risultate aree libere ed in particolar modo quelle individuate ai codd. C.2 e C.3, utilizzate sottoforma di posteggio, prevalentemente da utenti occasionali, a fini commerciali e/o residenziali.



3.5 Stato occupazionale delle proprietà C.4

La proprietà immobiliare costituente la copertura di parte del fabbricato sottostante è risultata libera.



4.0. SITUAZIONE TITOLARITA'

Come riferito in premessa, oggetto della presente relazione tecnica d'Ufficio sono le proprietà del Sig. [REDACTED] quale socio della [REDACTED] proprietaria della fallita [REDACTED]. Le stesse sono state di seguito declinate per come risultanti dalle esperite indagini presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Reggio Calabria (vedi all. n. 3) e la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria (vedi all. n. 4).

Le proprietà individuate, per come già descritte ai punti precedenti, risultano essere del Sig. [REDACTED] solo per quota parte, e non per l'intero, secondo la seguente tabella riepilogativa.

Cod. Immobile	Titolarità	Proprietà	Foglio	Particella	Sub.	Tipologia
A.1	Comproprietario per 1/12	**	41	225	-	Terreno
A.2	Comproprietario per 1/12	**	41	30	-	Terreno
A.3	Comproprietario per 1/12	**	41	63	-	Terreno
A.4	Comproprietario per 1/12	**	41	221	2	Stalle e fienili
B.1	Comproprietario per 1/12	**	39	331	-	Area Urbana
B.2	Comproprietario per 1/12	**	39	333	-	Area urbana
C.1	Proprietà per 1/2	*	37	301	21	Area urbana
C.2	Proprietà per 1/2	*	37	301	16	Area urbana
C.3	Proprietà per 1/2	*	37	301	17	Area urbana
C.4	Proprietà per 1/2	*	37	235	9	Lastrico solare

*

(1/2), [REDACTED] (1/2)

(1/2),

(1/2), [REDACTED] (1/2), [REDACTED]

T	Proprieta' per 6/12	GROTTERIA (RC)	41	225		ULIVETO	3	1 ha 79 are 55 ca	R.D. €:74,18 R.A. €:51,00
T	Proprieta' per 6/12	GROTTERIA (RC)	41	30		ULIVETO	3	2 are 50 ca	R.D. €:1,03 R.A. €: 0,71
T	Proprieta' per 6/12	GROTTERIA (RC)	41	63		ULIVETO	3	32 are 40 ca	R.D. €:13,39 R.A. €: 9,20

4.1 Provenienza

Per come risultante dalle indagini svolte presso la Conservatoria dei RR.II. della provincia di Reggio Calabria (vedi **all. n. 4**), le proprietà immobiliari indicate con i codici,

- ✓ in ordine cronologico, da A.1 a B.2 inclusi, sono pervenute al Sig. [REDACTED] attraverso

Atto per causa morte - Certificato di denuncia di Successione,

Repertorio n. [REDACTED]

Trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria del 19/10/2006 -

[REDACTED]

- ✓ in ordine cronologico da C.1 a C.3 inclusa, sono pervenute al Sig. [REDACTED] attraverso

Atto di compravendita, del 11/05/1984, Notaio rogante Raffaele Caiazzo, registrato a Locri il 23/05/1984, col n. 1767,

Trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria del 25/05/1984 -

Registro Particolare n. [REDACTED]

relativo all'acquisto del terreno su cui è stata realizzata la costruzione di n. 3 corpi di fabbrica di due piani fuori terra oltre al piano cantina (vedi **paragrafo 8.0**),

- ✓ C.4, è pervenuta al Sig. [REDACTED] attraverso

Atto di compravendita, del 02/03/1995, Notaio rogante Achille Giannitti, Repertorio n. 449,

Trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria del 21/03/1995 -

[REDACTED]

5.0. SITUAZIONE PESI, VINCOLI E GRAVAMI

Alla data del 06/03/2020, il perimetro immobiliare in testa al Sig. [REDACTED] risulta gravato da iscrizioni quali (vedi **all. n. 4**):

- I. ISCRIZIONE CONTRO del 18/11/2014 -
Registro Particolare [REDACTED]
Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A.
Repertorio n. [REDACTED]
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
sui seguenti cespiti immobiliari siti in GROTTERIA (RC)
C.T.: Fg. 41, part. 225
Fg. 41, part. 30
Fg. 41, part. 63
Fg. 39, part. 331
Fg. 39, part. 333
C.F.: Fg. 41, part. 221, sub. 2
Fg. 37, part. 301, sub. 21
Fg. 37, part. 301, sub. 17
Fg. 37, part. 301, sub. 16
Fg. 37, part. 235, sub. 9
Fg. 37, part. 302, sub. 4
Fg. 37, part. 302, sub. 5
Fg. 37, part. 235, sub. 7

Per un vantato credito complessivo da parte dell'Ente di € 69.695,27 e relativa iscrizione di ipoteca pari al doppio e cioè € 139.390,54.

Si precisa che, successivamente, con le formalità di seguito riportate, sono state vendute alcune unità immobiliari, seppur gravate dall'ipoteca, con particolari condizioni a proposito.

- ✓ TRASCRIZIONE CONTRO del 13/02/2018 -
Registro Particolare n. [REDACTED]
Pubblico ufficiale Notaio GIANNITTI ACHILLE
Atto di Repertorio n. [REDACTED]
Atto tra vivi - COMPRAVENDITA
con il quale i Sigg [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] vendono, ognuno per la propria quota, di 1/2 indiviso degli immobili, alienano la totalità delle U.I.U. identificate al Fg. 37, part. 302, subb. 4 e 5, già fuse nell'unico sub. 6, per l'importo dichiarato in atto di € 70.000,00.

- ✓ TRASCRIZIONE CONTRO del 18/05/2018 -
[REDACTED]

Pubblico ufficiale Notaio SPATARO GIUSEPPINA

Atto tra vivi - COMPRAVENDITA

con il quale i Sigg. [REDACTED] vendono, ognuno per la propria quota, di 1/2 indiviso degli immobili, alienano la totalità dell'U.I.U. identificata al Fg. 37, part. 235, sub. 7, per l'importo dichiarato in atto di € 22.500,00.

In relazione all'ipoteca legale gravante sui beni immobiliari, si evince in atto che *"la parte venditrice signor [REDACTED] si impegna ed obbliga ad estinguere il predetto debito e ad ottenere il consenso per la cancellazione della suddetta formalità entro e non oltre due anni dalla data odierna (e quindi entro il 18/05/2020).*

Le parti convengono che la mancata estinzione del suddetto debito e della relativa formalità nel termine anzidetto costituisce clausola risolutiva espressa del presente contratto ai sensi e per gli effetti dell'art.1456 c.c."

II. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/12/2019 -

Registro Particolare [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO

Repertorio [REDACTED]

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

sui cespiti immobiliari siti in GROTTERIA (RC) alla data in testa al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] ed oggetto del presente elaborato peritale.

A seguito di sopralluogo del 25/02/20, si segnala che:

- sull'U.I.U. individuata al codice immobiliare C1 vi sono, di fatto, diverse servitù di passaggio per accedere alle proprietà immobiliari di terzi confinanti;
- sull'U.I.U. individuata al codice immobiliare C.4 si evince, di fatto, una servitù di passaggio per accedere a proprietà confinante.

6.0. SITUAZIONE CATASTALE

6.1. Catasto Terreni

- Comune censuario di Grotteria (RC) -

Fog.	Part.	Qualità	Sup. catastale m ²	Note
39	331	ULIVETO	320	
39	333	AREA URBANA	21	
41	225	ULIVETO	17.955	
41	30	ULIVETO	250	
41	63	ULIVETO	3.240	

Le sopra elencate particelle risultano intestate al Sig. [REDACTED] per le quote di diritto di proprietà, secondo quanto indicato al **paragrafo 4.0** della presente relazione, a cui si rimanda per eventuali dettagli specifici.

Attraverso l'attività di sopralluogo e le dedicate ispezioni e verifiche svolte presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Reggio Calabria, è emerso che

- 1) gli immobili, di cui al Fg. 41, partt. 225 e 63, presentano qualità censita in banca dati (Uliveto) differente rispetto allo stato effettivo dei luoghi (Pascolo);
- 2) l'immobile di cui al Fg. 39, part. 331 risulterebbe essere un uliveto mentre, invece, è un'area cementata, in parte pertinenza di abitazioni ed in parte strada privata; inoltre, in base all'attività di sopralluogo, la superficie catastale non parrebbe essere di eguale consistenza rispetto a quella di fatto. Potrebbe essere che piccola porzione del fabbricato, di cui alla adiacente part. 364 (circa 20mq), sia stata realizzata sulla part. 331; diversamente, potrebbe avere sconfinato il fabbricato di cui alla particella 380, anch'esso confinante. Trattandosi di ambito del Catasto Terreni, al fine di potere avere certezza che lo sconfinamento, sia di tal modo e di tale misura in modo preciso, è necessario effettuare un rilievo georeferenziato con strumentazione topografica di precisione.

Per allineare la situazione formale rispetto a quella di fatto, risultante dal sopralluogo, occorre effettuare le seguenti attività, e corrispondenti oneri tecnici previsionali:

- 1) predisposizione e presentazione di pratica di voltura della qualità catastale dei due terreni al Fg. 41, part. 225 e 30, a timbro e firma di tecnico abilitato che si stima avere un costo forfettario di € 400,00 oltre spese, iva, cp.

2) rilievo topografico georeferenziato sul campo, incluso ogni onere e compresa la restituzione tecnico-grafica, si stima avere un costo di € 900,00, oltre iva e cp.

Se necessaria, la predisposizione e presentazione di pratica di regolarizzazione catastale di tipo mappale (per il trasferimento al C.F. della part. 331) con frazionamento, comprensiva del preliminare deposito presso il comune di Grotteria e conseguente pratica di deposito Catastale, entrambe a timbro e firma di tecnico abilitato che si stima abbiano un costo di € 1.700,00 oltre spese, iva, cp.

6.2. Catasto Fabbricati

- Comune censuario di Grotteria (RC) -

Fog.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Note
37	301	21	cat. F/1			
37	301	16	cat. F/1			
37	301	17	cat. F/1			
37	235	9	cat. F/5			
41	221	2	cat. C/6	1	258 mq	Rilevate modeste difformità planimetriche ed altimetriche

Le U.I.U. sopra elencate risultano intestate al Sig. ██████████ per le quote di diritto di proprietà secondo quanto indicato al **paragrafo 4.0** della presente relazione, a cui si rimanda per eventuali specifici dettagli.

Attraverso l'attività di sopralluogo e le dedicate verifiche svolte presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Reggio Calabria, si evincono le seguenti modifiche/difformità rispetto agli elaborati catastali in Atti:

- 1) La proprietà immobiliare individuata col codice A.4 (Fg. 4, part. 221, sub. 2), come descritta al precedente **paragrafo 2.0** del presente elaborato, si compone di n.4 fabbricati: tre stalle ed un fienile, oltre agli spazi esterni di passaggio e/o collegamento.
 - a. Il fienile presenta un'altezza leggermente differente ed una diversa distribuzione degli spazi interni.
 - b. La stalla posta più a Nord presenta una differente altezza ed una diversa conformazione delle mura perimetrali esterne.
 - c. Tutte e tre le stalle risultano praticamente inagibili e non in sicurezza.
 - d. Il confine generale perimetrale dell'area presenta un diversa perimetrazione di fatto, per

sconfinamento verso l'esterno, in prossimità della sua zona d'ingresso.

Si potrebbe approcciare all'allineamento tecnico-formale in diversi modi. Si riposta quello che ad avviso dello scrivente Tecnico risulta essere il più lineare.

Per la situazione di fatto rinvenuta, sarebbe opportuno effettuare una pratica catastale Do.C.Fa. di divisione, creando due subalterni differenti e dividendo, quindi, il fienile dalle tre stalle.

Una ulteriore pratica di variazione catastale, per il fienile, al fine di riportare correttamente le modifiche interne su dette; mentre per le tre stalle, a causa della loro inagibilità potrebbe essere effettuata una pratica catastale per dichiarare le unità collabenti.

Tutte le pratiche su dette prevedono l'attività di tecnico abilitato; per i corrispondenti aspetti tecnico-edilizi ed urbanistici si rimanda ai **paragrafi 7.0 e 8.0**.

Costi previsionali - Per le n. 3 pratiche tecnico-catastali si stimano oneri professionali pari a: circa € 2.200,00 oltre spese, iva e cp.

Per ciò che concerne la non conformità catastale di cui al punto 1.d, occorre ripristinare il confine dell'area conformemente a quella catastale.

2) Le U.I.U. individuate ai codici C.1, C.2, C.3 (Fg. 37, part. 21, 16, 17), necessitano di variazione della categoria catastale in quanto risultanti ancora unità in corso di costruzione "F/1". Le partt. 16 e 17 vanno accatastate come posteggi scoperti; la part. 21 come area urbana. Tutte le pratiche su dette prevedono l'attività di tecnico abilitato;

Costi previsionali - Per le pratiche tecnico-catastali si stimano oneri professionali pari a: circa € 900,00 oltre spese, iva e cp.

7.0. SITUAZIONE URBANISTICA

Azzonamento

Per come riportato nel C.D.U. rilasciato in data 12/02/2020, dal Comune di Grotteria (RC), in persona del responsabile dell'Ufficio Urbanistica (vedi **all. 5**), in base

- al P.R.G. attualmente vigente, approvato con D.D. della Regione Calabria n. 1791, del 28/02/03 assunto il 26/02/03, prot. 139),

- alla L.R. n. 19/2002 e smi.,

- alla Deliberazione di Consiglio Comunale prot. n. 8807 del 30.12.2016 , n. 48 del 29.12.2016 avente ad oggetto: Piano strutturale (PSC) L.R. 19/2002 e ss.mm.ii. "Adesione al principio di consumo di suolo zero art. 27 quarter, comma 2 della l.r. n. 19/2002 come modificato dalla Legge Regionale n. 28/2016,

- all'art. 15 della Legge n. 183 del 12.11.2011,

➤ le aree di cui al **foglio di mappa n. 37, partt. nn. 235 e 301**, in riferimento allo stralcio planimetrico colorato allegato al C.D.U., hanno la seguente destinazione urbanistica:

- La porzione evidenziata con il colore giallo, ricade all'interno della zona "AR - Aree con carattere di specialità: aree di riequilibrio (prescritta), in aree stabili", normata dall'**art. 37 delle N.T.A.**

- La porzione evidenziata con il colore verdino, ricade all'interno del Gruppo 1 (istruzione): "F1, Zona territoriale omogenea di tipo F (prescritta), in aree stabili", normata dall'**art. 40 delle N.T.A.**

- La porzione evidenziata con il colore arancione, ricade all'interno della "zona B - sottozona B1, interessante le aree marginali al Centro Storico, le frazioni ed i nuclei a carattere rurale", normata dall'**art. 33 delle N.T.A.**

➤ le aree di cui al **foglio di mappa n. 39, partt. nn. 333 e 331**, ricadono all'interno della "zona B - sottozona B2, Sistema diffuso di case e/o piccoli nuclei isolati, normata dall'**art. 33 delle N.T.A.** - in zone relativamente instabili ad edificazione condizionata per incidenze geomorfologiche e geostatiche", normate dall'**art. 41 delle N.T.A.**

➤ le aree di cui al **foglio di mappa n. 41, partt. nn. 225, 30, 63, 221**, ricadono all'interno della "zona E - sottozona E.1 con carattere prevalentemente agricola", normata dall'**art. 36 delle N.T.A.**

Ricade all'interno delle aree instabili (riportate nella relazione come aree di edificabilità sconsigliata): per rischio di fenomeni traslativi dei terreni, per erosione od eccessiva

acclività dei versanti, o soggette ad esondazione. Nel D.D. di approvazione del P.R.G. n. 1791/03 sono state stralciate tutte le eventuali previsioni ricadenti in zone individuate quali instabili nello studio geomorfologico. E' sottoposta a vincolo idrogeologico, ai sensi dell'art. 1 - Tit. 1 - Cap. 1 - Legge Forestale del 30/12/1923, n. 3267.

Non risultano presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico consultato ulteriori vincoli o gravami oltre quanto qui riportato e di cui all'allegato C.D.U.

Convenzioni

Non risultano convenzioni.

Norme Tecniche di Attuazione

Di seguito stralcio delle norme tecniche di attuazione interessate

“Art. 33 - Zona B - Sottozone B1 e B2”

E' costituita dalle zone già edificate prive di carattere storico ed artistico ed ambientale, dalle zone che presentano carattere di completamento e dalle zone interessate da piccoli nuclei o sistemi rurali.

Destinazione di base: residenza normale, residenza turistica, piccoli alberghi, pensioni;
Utilizzazioni ammesse: servizi di tipo amministrativo, culturale, urbano, turistico, direzionale; attività commerciali, artigianali e piccolo-industriali non moleste o nocive.

INTERVENTI CONSENTITI:

- A) RESTAURO CONSERVATIVO;
- B) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE;
- C) EDIFICAZIONE IN LOTTI LIBERI.

STRUMENTI DI ESECUTIVITA' DIRETTA

- 1 - Concessione edilizia in lotti inferiori a 5.000 m²;
- 2 - Autorizzazione edilizia
- 3 - Denuncia di attività

STRUMENTI DI ESECUTIVITA' DI TIPO PREVENTIVO

- PIANO PARTICOLAREGGIATO
- PIANI ZONALI DI RINNOVO URBANO
- PIANI DI RECUPERO
- PIANI DI COMPARTO
- PIANI ZONALI DI RECUPERO URBANISTICO DEGLI INSEDIAMENTI ABUSIVI

- PIANI DI RICONVERSIONE DESTINATIVA.

PARAMETRI ED INDICI DI NATURA URBANISTICA ED EDILIZIA

Sono prescritti i seguenti indici:

A) RESTAURO CONSERVATIVO

Vengono, di norma, conservate le caratteristiche di origine.

Ove consentito da norme igieniche o tecniche, sono permessi ampliamenti di superficie e di volume non superiori al 20% delle superfici e dei volumi preesistenti per idoneizzazione funzionale ed igienica. Le finiture esterne debbono essere armonizzate con il carattere generale di zona.

B) DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Nella demolizione e ricostruzione sono possibili i seguenti interventi edilizi:

1) Interventi di trasformazione conservativa:

tali interventi consistono nella demolizione e ricostruzione dell'edificio, con la conservazione della sagoma e della volumetria, e la proposizione di caratteristiche simili al manufatto di origine; è possibile un aumento volumetrico pari al volume da destinare a parcheggio secondo le attuali disposizioni di legge; tale volume è sviluppabile attraverso l'aumento dell'altezza ove ciò possa essere consentito dalla vigente legge sismica e non contrasti con le altezze circostanti.

2) Demolizione e ricostruzione e realizzazione di edificio formalmente nuovo; valgono gli indici espressi per la edificazione in lotti liberi.

C) EDIFICAZIONE IN LOTTI LIBERI

La edificazione in lotti liberi è normata attraverso i seguenti indici:

$I_{ff} = 2,00 \text{ m}^3 / \text{m}^2$;

$R_c = 66 \%$;

$H = 7,50 \text{ ml}$, quando ciò è consentito dalle attuali disposizioni di legge riguardanti le attività edilizie in zona sismica;

$D_c = 0,00 - 5,00 \text{ ml}$;

$D_f = 0,00 - 10,00 \text{ ml}$;

$P_k = 10 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^3$ di volume costruito.

Devono essere rispettati gli allineamenti preesistenti o prescritti dal P.R.G. e riportati nelle tavole grafiche.

Per la zona B vengono definite le seguenti sottozone:

- SOTTOZONA B1, interessante le aree marginali al Centro Storico, le frazioni ed i nuclei a carattere rurale;

- SOTTOZONA B2, interessante agglomerazioni diffuse nonché il sistema diffuso di case isolate, legalmente costruite e non a servizio dell'agricoltura; in caso di demolizione e ricostruzione valgono i seguenti indici e parametri:

$I_{ff} = 1,50 \text{ m}^3 / \text{m}^2$;

$R_c = 60 \%$;

$H = 7,50 \text{ ml}$, quando ciò è consentito dalle attuali disposizioni di legge riguardanti le attività edilizie in zona sismica;

$D_c = 5,00 \text{ ml}$;

$D_f = 10,00 \text{ ml}$;

$P_k = 10,00 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^3$ di volume costruito.

E' ammessa la costruzione in aderenza previo accordo tra proprietari confinanti.

Le zone B1 e B2 ricadenti in aree relativamente stabili sono ad edificabilità condizionata ad interventi di consolidamento areali e locali; se ricadenti in zone instabili sono soggette ad interventi di trasferimento.

“Art. 36 - Zona E - Sottozona E1 con carattere prevalentemente agricola”

Comprende le zone e le parti destinate ad uso agricolo.

Qualora esista un frazionamento di data anteriore alla data di adozione del Piano, in lotti minori alla minima unità agricola (3.330 m²), le aree sono comprese in una zona C di carattere speciale (rurbano), e per esse, qualora venga fatta richiesta di utilizzazione edilizia, viene applicato un indice di densità fondiaria di edificazione di 0,30 m³/m².

Per esistenti costruzioni di residenza agricola, sono ammessi interventi finalizzati al risanamento conservativo ed alla ristrutturazione. E' ammessa, anche, la demolizione e ricostruzione con il mantenimento della volumetria esistente con possibilità, su richiesta motivata, di un aumento di superficie e di volume non superiore al 20 % per ampliamenti e miglioramento alloggiativo ed igienico.

Nelle zone relativamente stabili e nelle zone a stabilità incerta, sono vietate nuove edificazioni. Nelle zone relativamente stabili deve essere operato un accertamento finalizzato a valutare la compatibilità residenziale dei manufatti attualmente occupati; nelle zone instabili deve essere vietata la residenzialità.

Nel P.R.G. sono previste le seguenti sottozone:

- SOTTOZONA E1, con carattere prevalentemente agricolo;
- SOTTOZONA E2, con carattere prevalentemente boschivo.

Gli indici ed i parametri prescritti per le sottozone sono i seguenti:

• SOTTOZONA E1:

Per la residenza:

- indice di densità fondiaria di edificazione = 0,03 m³/m²;
- distanza dai confini = 5,00 ml;
- altezza = max 6,00 ml, salvo costruzioni quali silos, serbatoio, attrezzature tecnologiche.

Per insediamenti industriali di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, sono prescritti i seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria = 0,33 m²/m²;
- superficie minima di intervento = 20.000 m²;

Sia per residenza che per gli insediamenti industriali la distanza del ciglio stradale è così fissata:

- strade statali = 30,00 ml;
- strade comunali e provinciali = 20,00 ml;
- strade vicinali o consortili = 5,00 ml.

E' facoltà della Pubblica Amministrazione predisporre nelle zone agricole PIP (Piani di insediamento produttivo) agricoli e Piani zonali per l'agricoltura. Qualora sia necessario predisporre Piani per insediamenti produttivi per la piccola industria e per l'artigianato (PIP industriali) su decisione del Consiglio Comunale possono essere operate localizzazioni per tali insediamenti in zone agricole definite le opportune verifiche di compatibilità paesistica e di valutazione di impatto ambientale. L'esecutività di tali insediamenti sarà definita applicando le procedure previste dalle vigenti leggi. Per tali operazioni valgono gli stessi indici previsti per gli insediamenti industriali di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli. Altri indici e parametri dovranno essere definiti attraverso i progetti attuativi e di esecutività. Le indicazioni localizzative di tale tipo sono segnalate nei grafici di piano come aree E1*.

“Art. 37 - Zona AR - Aree con carattere di specialità: aree di riequilibrio, in aree stabili”

Sono costituite da aree da riorganizzare urbanisticamente e riqualificare ambientalmente e paesisticamente, recuperando le superfici di dotazioni minime prescritte dal D.M. 2/4/1968 n.1444 sulla base di una dotazione per insediato di 24 m²/insediato di cui 10 m² da destinare a parcheggio di urbanizzazione e 14 m² da destinare a verde attrezzato.

Tali aree sono da assoggettare ai provvedimenti di recupero di cui agli artt. 29 e seguenti della legge 47/1985. Nella elaborazione degli strumenti preventivi esecutivi di intervento dovrà essere esercitata particolare attenzione al fine della riqualificazione formale ed il

riequilibrio ecologico ed estetico di paesaggio.

Tali aree vengono così disciplinate:

- le caratteristiche ed il livello di arredo del verde attrezzato debbono essere tali da ricomporre una convenienza economico-sociale per il recupero;
- è facoltà della P.A. articolare l'intervento in Comparti sulla base di uno schema guida di coordinamento.

“Art. 40 - Zona F - Sottozona F1, Gruppo 1 (istruzione): asili nido, scuole materne, scuole elementari e medie inferiori”

Comprende le parti del territorio destinato ad attrezzature ed impianti di interesse generale. In tali aree si assume come indice urbanistico edilizio il coefficiente di utilizzazione di 0,30 m²/m².

I progetti specifici di intervento devono riguardare le aree unitarie individuate nelle tavole del Piano Regolatore Generale.

Tale zona omogenea F comprende i seguenti gruppi di servizi:

GRUPPO 1 (istruzione): (F1)

asili nido, scuole materne, scuole elementari e medie inferiori.

Fermo restando il coefficiente di utilizzazione pari a 0,30 m²/m², gli altri indici di natura urbanistica ed edilizia saranno stabiliti nei piani particolareggiati dei servizi che verranno redatti a cura dell'Amministrazione.

Gli interventi con natura esecutiva dovranno interessare aree unitarie d'intervento, intendendo per tali, le aree di intervento la cui superficie non sia inferiore a 2.500 m².

Nel caso di dimostrata impossibilità di agire con superfici dalla dimensione minima predetta, o nel caso di attrezzature di servizio ubicate o da ubicare in manufatti già esistenti, è possibile derogare a quanto prescritto dal comma precedente, dimostrando l'efficacia della soluzione alternativa.

“Art. 41 - Prescrizioni per incidenze geomorfologiche e geostatiche”

Nelle aree stabili (aree edificabili) approfonditamente analizzate sotto il profilo geostatico, l'edificazione può essere consentita purché vengono rispettate le prescrizioni contenute nella relazione geomorfologica.

Dovranno essere rispettate le norme tecniche di cui alla legge 2/2/1974 n.64 e DD.

MM. 3/3/1975, particolarmente per quanto riguarda lo studio geologico-tecnico dei terreni di fondazione e i criteri di progettazione degli edifici in rapporto anche alle caratteristiche dei

manufatti esistenti e alle opere di sostegno dei terreni, e tutte le disposizioni dettate da Normative Regionali attualmente vigenti.

Dovranno essere realizzati, prima di procedere alla fase attuativa dei piani, gli interventi relativi alla sistemazione idraulica dei vari torrenti attraversati e di compluvi ricadenti nelle aree, alla canalizzazione e convogliamento delle acque superficiali nella rete idrografica esistente, nonché alla realizzazione e suo convogliamento a quella comunale.

Nella predisposizione dei progetti tecnici si dovrà dettagliatamente tener conto delle indicazioni contenute nello studio geomorfologico e geotecnico, il quale fa parte integrante del Piano Regolatore Generale, confrontando l'area progetto con i documenti e gli elaborati tecnici dello stesso.

Nel caso che l'area ricada all'interno di una situazione di criticità, per condizioni di stabilità, l'edificabilità dalla zona è subordinata all'accettazione del progetto da parte del competente Genio Civile, sulla base dei provvedimenti e degli accorgimenti tecnici e tecnologici progettati.

Nelle zone indicate come aree "esigenti recupero geostatico" (aree relativamente stabili, aree ad edificabilità onerosa) qualsiasi forma di intervento trasformativo e/o edilizio deve essere condizionata da approfondito studio geotecnico e geostatico di dettaglio, esteso ad un'area funzionale al controllo dei fenomeni interessanti le localizzazioni e gli interventi proposti.

Dai risultati di tali studi ed in base alla approvazione degli organi territorialmente competenti, deriverà la possibilità di utilizzo e di interventi e/o la definizione di particolari prescrizioni a cui le opere ed i manufatti dovranno essere assoggettati.

Le aree le zone contigue alle aree urbane esistenti, con situazioni che possono indurre condizioni di pericolosità per gli abitanti, debbono essere interessate ad interventi di stabilizzazione e consolidamento con carattere di priorità e di urgenza; a tal fine debbono essere interessate le autorità e gli organi competenti.

Gli edifici ricadenti in zone geostaticamente esposte, (aree instabili), come segnalato negli elaborati e nei documenti dello studio geologico, devono essere assoggettati, a cura dei proprietari ad un dettagliato accertamento finalizzato a stabilire le condizioni di sicurezza abitativa e a predisporre interventi urgenti per la riabilitazione geostatica; gli edifici ricadenti in zone geostaticamente critiche dovranno essere interessate da ordinanza di sgombero per motivi di sicurezza e oggetto di provvedimenti e predisposizione di opere finalizzate alla tutela della pubblica incolumità.

Le fiumare ed i torrenti che interessano i centri abitati, che costituiscono vettori di rischio

alluvionale, devono essere interessati ad interventi finalizzati alla mitigazione degli effetti di esondazione.

Al fine di regolamentazione degli interventi valgono le prescrizioni normative contenute nello studio geomorfologico che di seguito si riportano:

Per le particolari condizioni geologico-tecniche del territorio e per la sua elevata sismicità, le indicazioni di ordine generale contenute negli elaborati geologici del piano sono da ritenersi inadeguate e insufficienti ad illustrare con valenza tecnica specificatale condizioni litostratigrafiche, strutturali, idrologiche e geotecniche dei singoli siti, anche nei casi in cui è stato possibile fare riferimento a sondaggi e prospezioni sismiche, condotte con l'obiettivo di una migliore individuazione delle problematiche generali per alcune aree.

Per ogni singolo intervento saranno perciò da effettuare indagini geologiche e geotecniche secondo quanto prescritto dalla vigente normativa per le zone sismiche, che dovranno far parte integrante del progetto già in fase di richiesta della concessione edilizia.

L'edificazione nelle zone comprese nelle aree definite "relativamente stabili"(aree di edificabilità onerosa), è subordinata ad un più approfondito e puntuale esame geologico,geotecnica ed idrogeologico condotto in sito e opportunamente documentato, a mente del D.M. 11/03/1988 recante le "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce,la stabilità dei pendii naturali delle scarpate,

le verifiche geologiche e geotecniche di fattibilità, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, la esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno e delle opere di fondazione", e alla realizzazione delle necessarie opere di sostegno ove necessario.

Gli studi geologici, geotecnici e idrogeologici estesi su vaste aree territorialmente omogenee e tali da consentire la progettazione delle opere previste nel loro complesso autonome e funzionali, dovranno essere previsti in appositi elaborati progettuali, redatti dall'Ente interessato.

Tali progetti di piano dovranno ottenere il parere favorevole dell'Ufficio del genio Civile, competente a norma dell'art. 13 della legge n. 64 del 02/02/1974 e art. 11 della legge n.7 del 24/07/98, prima del rilascio della concessione edilizia relativa alle opere da realizzare nel piano in esame.

Per le aree instabili (aree ad edificabilità sconsigliata), per condizioni geologiche, geomorfologiche o tecniche, la edificazione è vietata. In relazione alle condizioni su indicate eventuali opere di ingegneria specialistica (strade, acquedotti, etc.) potranno essere eseguiti previo parere di cui all'art. 13 legge 64/74 e art. 11 legge regionale n. 7 del 27/4/98. In tutti gli altri casi è necessario che tanto l'istruttoria delle pratiche da parte dell'Ufficio

Tecnico Comunale quanto il parere della Commissione Edilizia venga espresso dopo avere eseguito il raffronto tra la tavola di zonizzazione e quella di penalità gologiche.

8.0. SITUAZIONE EDILIZIA

Condizione edilizio licenziatoria

Alcune delle proprietà immobiliari in oggetto, per come ampiamente relazionato ai paragrafi precedenti, risultano essere terreni e, per tale motivo, non hanno motivo di essere qui trattate.

Al fine di poter effettuare l'analisi della situazione edilizia, oltre alle attività di sopralluogo, sono state condotte adeguate indagini, tramite dedicato accesso Atti presso il competente Ufficio Tecnico Comunale.

- A. Le costruzioni identificate con il codice immobiliare n. A.4, non risultano essere state edificate con titolo edilizio rilasciato dal Comune. Le stesse non risultano essere state in passato neanche graficamente riportate nella Banca Dati catastale, come si evince, ad esempio, dall'E.M. catastale del 1995 ed è presente, invece, soltanto un recente accatastamento con inserimento in mappa, del 05/06/2013, effettuato tramite tecnico qualificato (vedi documentazione allegata, **all. n. 3**). Da colloqui intercorsi con i referenti tecnici comunali preposti, durante l'accesso Atti, non essendo risultato nulla a riguardo di dette costruzioni, parrebbe che esse siano quindi abusive.
- B. L'attività di trasformazione edilizia insistente sugli immobili identificati con i codici B.1 e B.2 e consistente nella realizzazione di pavimentazione di c.l.s. e c.l.s. armato per tutta la loro estensione (per renderli transitabili e carrabili), non risulta essere neanche presente negli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale. Sull'immobile B.1 è presente anche una tettoia, ancorata per due lati alle mura confinanti e, per la parte libera, sorretta da pilastri costituiti da elementi scatolari metallici.
- C. L'intero fabbricato di cui al Fg. 37, part. 301, da cui scaturiscono le proprietà immobiliari con codici nn. C.1, C.2, C.3 è stato edificato in forza di concessione edilizia n. 17, prot. 315/UT, del 09/07/2001 (pratica edilizia n. 19/98), rilasciata ai Sigg. _____ (vedi **all. n. 6**).
- D. L'intero fabbricato di cui al Fg. 37, part. 235, da cui scaturisce la proprietà immobiliare con codice n. C.4, è stato edificato in forza di concessione edilizia prot. 5682, del 20/09/1991 (pratica edilizia n. 131/91), rilasciata alla soc. Quadrifoglio sas di Panetta Cosimo & C (vedi **all. n. 6**).

In riferimento al punto A., l'attuale Giurisprudenza evidenzia e specifica che quando non viene rilasciato titolo edilizio abilitatorio all'edificazione, debbono verificarsi almeno due

condizioni perché un immobile esistente di cui non si conosce la data di costruzione possa essere legittimo e cioè:

1- l'immobile deve essere stato costruito al di fuori del centro abitato (di solito questo corrisponde all'attuale centro storico, zona A della zonizzazione comunale) - altrimenti dovrebbe essere stato costruito in data antecedente al 1942;

2- deve essere "dimostrabile" che l'immobile sia stato costruito effettivamente prima del primo settembre 1967.

Mentre risulta assolutamente confermata la prima condizione, circa la seconda, invece, non si sono riscontrati elementi (amministrativo-formali, tecnici, storici, architettonici, costruttivi, etc.) idonei a poter risalire e confermare ad una data certa dell'edificazione dei fabbricati, per le modalità costruttive soprattutto di alcuni fabbricati - a meno che non siano stati più recentemente posti in essere importanti rimaneggiamenti, anche strutturali, però a quel punto abusivi.

Dalla attività svolta presso l'A.E. - Ufficio Provinciale del Territorio, la visura storica dell'immobile, attesta che è stata attribuita d'Ufficio "rendita presunta, ai sensi dell'art. 19, comma 10, del D.L. 78/2010". Infatti, a seguito delle attività di accertamento sugli immobili mai denunciati (c.d. immobili fantasma) per i quali sussisteva l'obbligo di accatastamento entro il 31.12.2010, l'Agenzia ha provveduto, ai sensi dell'art. 19, comma 10, del D.L. 78/2010, ad attribuire agli immobili individuati attraverso ortofoto, una rendita presunta da iscrivere transitoriamente in Catasto.

Tramite medesima visura, risulta anche "pubblicazione all'albo pretorio comunale, conclusa il 02/07/2012 (prot. n. RC0056804, del 2012)".

Infine, si evince la successiva "variazione, del 05/06/2013, protocollo n. RC0176116, in Atti dal 05/06/2013, Registrazione: dichiarazione U.I.U. Art.19, D.L. 78/2010 (n. 55302.1/2013)", che ha generato l'attuale situazione catastale immobiliare conosciuta e riportata al precedente **paragrafo 6**.

Dall'analisi svolta, insomma, sia per gli elementi costruttivi qualitativi ed architettonici riscontrati, sia per le informazioni pervenute dall'Ufficio Comunale competente, sia per le informazioni contenute nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate - U.P.T., non sono risultati "elementi validi ed inoppugnabili" a dimostrare un'ipotetica data costruttiva ante 01/09/67: per tale motivo le costruzioni ivi ricadenti sono da ritenersi abusive, salvo prova contraria e, cioè, diversi ulteriori elementi che, però, allo stato non sono stati riscontrati.

L'area ricade, come detto al paragrafo 8, in zona "E.1", con carattere prevalentemente

agricola”, normata dall’art. 36 delle N.T.A., ed all’interno di aree instabili, riportate nella relazione come aree di edificabilità sconsigliata, per rischio di fenomeni traslativi dei terreni, per erosione od eccessiva acclività dei versanti, o soggette ad esondazione. Nel D.D. di approvazione del P.R.G. n. 1791/03 sono stale stralciale tutte le eventuali previsioni ricadenti in zone individuate quali instabili nello studio geomorfologico.

Inoltre, detta area è specificatamente sottoposta a vincolo idrogeologico, ai sensi dell’art. 1 - Tit. 1 - Cap. 1 - Legge Forestale del 30/12/1923, n. 3267.

Analizzando l’art. 36 delle N.T.A., esso prescrive che *“qualora esista un frazionamento di data anteriore alla data di adozione del Piano, in lotti minori alla minima unità agricola (3.330 m²), le aree sono comprese in una zona C di carattere speciale (rurbano), e per esse, qualora venga fatta richiesta di utilizzazione edilizia, viene applicato un indice di densità fondiaria di edificazione di 0,30 m³/m²”. Per esistenti costruzioni di residenza agricola, sono ammessi interventi finalizzati al risanamento conservativo ed alla ristrutturazione. E’ ammessa, anche, la demolizione e ricostruzione con il mantenimento della volumetria esistente con possibilità, su richiesta motivata, di un aumento di superficie e di volume non superiore al 20 % per ampliamenti e miglioramento alloggiativo ed igienico. Nelle zone relativamente stabili e nelle zone a stabilità incerta, sono vietate nuove edificazioni. Nelle zone relativamente stabili deve essere operato un accertamento finalizzato a valutare la compatibilità residenziale dei manufatti attualmente occupati; nelle zone instabili deve essere vietata la residenzialità”*. Tutte variabili, comunque, purtroppo, non rientranti nella casistica qui riscontrata: stalle e fienili realizzati abusivamente su aree instabili (e non a stabilità incerta), salvo approfondita verifica geologico-geotecnica atta a dimostrare particolarità altrimenti nemmeno considerabili con la presente relazione d’Ufficio.

Per tutto quanto sopra, si ritiene che dette costruzioni, di cui al codice immobile A.4, non possano essere urbanisticamente sanate, salvo, come detto, diversi ulteriori elementi che, però, allo stato non si sono riscontrati.

In relazione a tutto quanto analizzato e dedotto, in proposito viene, comunque, esperita la stima di detti beni a fronte di eventuali possibili futuri nuovi elementi che si dovessero aggiungere al momento non noti.

In riferimento allo stato fisico delle costruzioni, per come detto, e secondo quanto riferito anche al successivo paragrafo 12.1, è necessario comunque provvedere alla rimozione

delle lastre di eternit presenti nella proprietà e costituenti porzioni di copertura delle costruzioni. Occorre effettuare preventiva comunicazione, con allegato piano di lavoro, alla SPISAL locale, coinvolgendo una Ditta specializzata e certificata (Albo Gestori Ambientali) per la rimozione e trasporto a discarica autorizzata (o punto di smistamento).

Costi previsionali - Per l'espletamento della pratica tecnico-professionale si stima un costo pari a: circa € 700,00, oltre spese, iva e cp. ed i costi della Ditta esecutrice.

In riferimento al punto B., è possibile sanare le opere realizzate tramite deposito di pratica in sanatoria redatta da Tecnico qualificato, con relativo progetto, senza necessità di deposito strutturale (Vedi allegato A - Delibera G.R. n. 12, del 29.01.2013, "Opere minori non soggette al Deposito/Autorizzazione da parte del Servizio Tecnico Regionale, ai sensi delle Norme vigenti in materia di edilizia sismica"), assolvendo ai pagamenti dei diritti tecnici, bolli e sanzioni.

Costi previsionali - Per la pratica edilizia si stima un costo professionale pari a: circa € 600,00 oltre spese, iva e cp.

9.0. SITUAZIONE IMPIANTISTICA ED ENERGETICA

La dotazione impiantistica è praticamente assente.

Come accennato al **paragrafo 2.0** del presente elaborato, in relazione all'intero perimetro immobiliare, si sono rilevati esclusivamente i seguenti impianti:

- ❖ in riferimento alla proprietà immobiliare individuata con codice A.4, presente

- . in quello che è stato accatastato come fienile, un contatore elettrico obsoleto in prossimità del portone di accesso principale, delle vecchie linee di distribuzione elettrica a vista ed un gruppo frigorifero, probabilmente una volta a servizio della "cella" realizzata nel secondo locale posto in fondo, frontalmente all'ingresso;



- . N. 2 linee elettriche che si dipartono dal vicino palo della luce, ubicato sul sedime della strada limitrofe e che giungono una al fienile e l'altra ad una delle n. 3 stalle, ove è presente un punto luce ed una cassetta di derivazione fuori traccia;



- . una rete di distribuzione idrica parzialmente fuori traccia, costituita da tubazioni di acciaio e di polietilene, collegata ad alcuni serbatoi di accumulo, di cui uno posto fuori dalla proprietà, lungo il sedime della strada comunale limitrofe.



10.0. CONSISTENZA IMMOBILIARE:

Le consistenze riportate, riguardano le proprietà immobiliare, così come sono allo stato. Esse sono state calcolate sulla base dei rilievi effettuati durante il sopralluogo del 25/02/2020. Si precisa che per i terreni sono stati considerati coerenti i dati di consistenza metrica catastale.

I criteri generali di calcolo seguiti nella determinazione delle superfici lorde e commerciali sono stati i seguenti:

- **Superficie lorda**: espressa in mq, è la somma delle superfici lorde, qualunque sia la loro destinazione d'uso, misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato ed alla mezzeria delle murature confinanti verso terzi fino alla misura massima di 50 cm.
- **Superficie commerciale (SCV)**: espressa in mq, coincide con la superficie lorda al netto dei locali tecnici, dei cavedi, dei vani scala/ascensori.

Le consistenze edilizie sono state calcolate, quindi, ed elaborate secondo la Norma UNI 10750:2005 - Codice delle Valutazioni Immobiliari - e fanno riferimento alle superfici immobiliari condivise dal committente.

A tale proposito, il computo delle superfici inerenti la Superficie Convenzionale Vendibile (SCV) prevede:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50cm;
- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm;

Per il computo delle superfici scoperte, sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e delle terrazze scoperte;
- b) 35% dei balconi e delle terrazze coperte e chiuse su tre lati;
- c) 35% dei patii e dei porticati;
- d) 60% delle verande;
- e) 10% del lastrico solare di proprietà ed uso esclusivo.

Tale metodo di valutazione e' integrato in base al Sistema Italiano di misurazione (SIM) che prevede:

- a) 60% dei locali seminterrati abitabili;

- b) 25% delle soffitte/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale, ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio;
- c) 15% degli spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (scale antincendio e assimilabili) e orizzontali (quali ballatoi, ecc.).

Infine, si e' tenuto in considerazione quanto previsto dall'allegato 'C' del DPR 138/98:

- a) 100% dei muri interni e perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- b) 50% dei muri in comunione fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- c) La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie;
- d) La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unita immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Come noto, oggetto della presente stima, sono le proprietà immobiliari individuate con i codici A.1-A.4, B.1-B.2, C.1-C.4, declinate secondo le seguenti risultanti consistenze metriche. Si precisa che per alcune di esse ai fini estimativi viene considerata la superficie commerciale rapportata secondo coefficiente di rapporto mercantile, in quanto porzioni immobiliari valutate in funzione dell'utilizzo/destinazione d'uso potenziale/prevalente.

Cod. immobile	Tipologia	Destinazione	Sup. lorda mq	Rapp. mercantile	Sup. commerciale mq
A.1	Terreno	Pascolo	17.955,00	--	17.955,00
A.2	Terreno	Uliveto	250,00	--	250,00
A.3	Terreno	Pascolo	3.240,00	--	3.240,00
A.4	Stalla - Autorimessa	Fienile	76,00	--	76,00
		Stalla 1	31,50	--	31,50
		Stalla 2	141,00	--	141,00
		Stalla 3	34,00	--	34,00
		Corte di pertinenza	278,00	0,05*	13,90
B.1	Area Urbana	Corte di pertinenza	297,50	0,10	29,50
		Tettoia	3,5	0,35	1,23
B.2	Area urbana	Strada privata	21	0,10	2,10
C.1	Area urbana	Corte di pertinenza	169,00	0,05**	8,45
C.2	Area urbana	Posto auto scoperto	26	--	26
C.3	Area urbana	Posto auto scoperto	26	--	26
C.4	Lastrico solare	Area piana di copertura	160	0,10	16,00

* *Coefficiente ridotto di $\frac{1}{2}$ in alle particolari condizioni fisiche della corte*

** *Coefficiente ridotto di $\frac{1}{2}$ in relazione alle molteplici servitù di fatto*

Si ricorda che dette consistenze, ai fini della stima, sono valutate secondo la pro-quota di proprietà (oltre che a tutte le altre ponderazioni di cui si specificherà in seguito).

11.0. CRITERIO DI STIMA

Definizioni generali

Nel presente Rapporto ai termini di seguito elencati deve attribuirsi la corrispondente definizione, salvo sia diversamente indicato nel Rapporto stesso:

- **“Immobile”** (di seguito la “Proprietà”) indica il bene (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili) oggetto della Valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.
- **“Valutazione”** indica l’opinione in forma scritta circa il valore alla data della valutazione di una proprietà. Salvo limitazioni stabilite nei termini dell’incarico, l’opinione è fornita a seguito di un sopralluogo e dopo tutte le appropriate ed opportune indagini ed approfondimenti eventualmente necessari, tenendo in considerazione la tipologia della proprietà e lo scopo della valutazione.
- **“Valore di Mercato”** indica l’ammontare stimato a cui una proprietà può essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un’adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni.

Criteri valutativi

Nell’effettuare la valutazione sono stati recepiti metodi e principi di generale accettazione, quali, ad esempio, il Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard di Tecnoborsa (edizione 2017) che recepisce e armonizza il quadro normativo nazionale, gli International Valuation Standards (IVS) curati dall’International Valuation Standards Council (IVSC), l’EVS della European Group of Valuers Associations (TEGoVA), il RICS Valuation – Professional Standards; le Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) dell’Appraisal Foundation (USA).

In particolare, si rimanda al “criterio valutativo” di seguito illustrato.

- **Metodo Comparativo (o del Mercato) - denominato “MCA”**: si basa sul confronto fra la Proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali;

I criteri di stima in genere sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza. Per ottenere questo valore vi sono diversi approcci, tra cui quello così detto metodo sintetico o comparativo (Market Comparison Approach - MCA), sopra espresso, e quello chiamato metodo analitico o reddituale.

Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, costituenti una lista di prezzi di mercato noti, ossia rilevati da un'indagine di mercato: quindi si procede alla verifica della appartenenza del bene della fattispecie ad una di queste classi oppure riferendolo a quella classe cui più somiglia. In conclusione, il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi - di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni e ponderazioni per renderlo paragonabile.

Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri. Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.

Nel caso in esame, per la stima dell'asset immobiliare in oggetto, poiché il mercato di riferimento ha dimostrato possibilità di applicazione di tale metodologia e non di quella del metodo reddituale e si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico comparativo (MCA).

12.0. INDAGINE DI MERCATO

L'applicazione della metodolgia del "MCA", per le particolari situazioni edilizie e catastali relative al bene oggetto d'indagine, va espletata considerando a valle, coefficienti di ponderazione, che tengano bene in considerazione lo stato dei beni.

L'indagine di mercato viene, infatti, espletata considerando comparativi di similari caratteristiche di posizionamento, consistenza, destinazione d'uso e caratterizzazione, disponibili per la micro-zona di riferimento.

La successiva ponderazione del valore estimativo scaturito è atta a considerare il "particolare stato" degli immobili (per come sopra relazionato).

E' stata effettuata l'analisi delle condizioni del mercato immobiliare, considerando i dati economici e finanziari in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche degli asset immobiliari in oggetto.

Il Mercato immobiliare della provincia di Reggio Calabria.

A Febbraio 2020 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 869 al metro quadro, con un aumento del 0,51% rispetto a Febbraio 2019 (865 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio nella provincia di Reggio Calabria ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2015, con un valore di € 1.036 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Dicembre 2019: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 854 al metro quadro.



Nel corso del mese di Febbraio 2020, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita nella provincia di Reggio Calabria è stato più alto nel comune di Bagnara Calabria, con € 1.269 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nel comune di Condofuri con una media di € 342 al metro quadro.

Fonte: immobiliare.it

Secondo quanto riportato dal Borsino immobiliare, ecco i dati ed i grafici dell'andamento delle vendite e dei prezzi nella Provincia di Reggio Calabria.



Fonte: borsinoimmobiliare.it

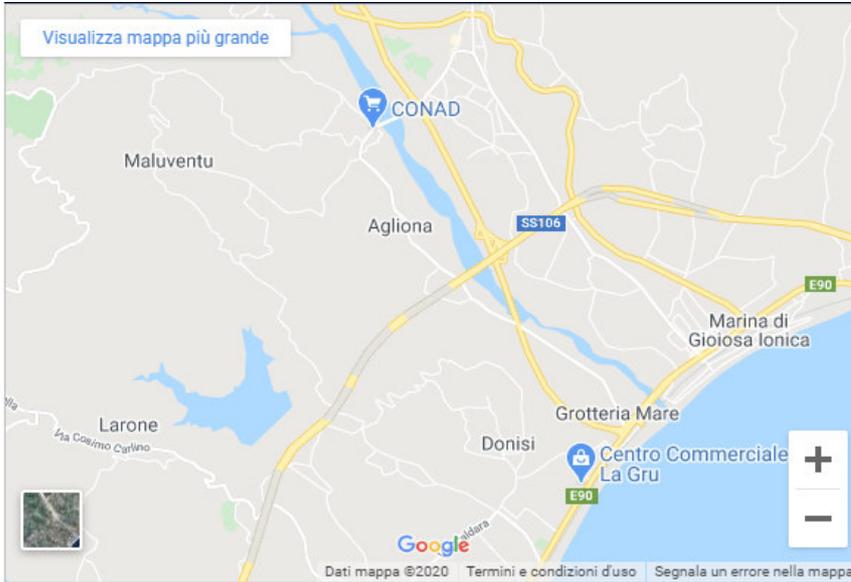
12.1 Il mercato immobiliare urbano nella micro-zona di riferimento

Il mercato immobiliare inerente la micro-zona di riferimento è quello della zona extraurbana denominata "FRAZIONI RICCIARDO, SANTO STEFANO, ASPALMO, AGLIANA, MARCINA` E RIMANENTE TERRITORIO AGRICOLO A VALLE DELLA FIUMARA TORBIDO" del comune di Grotteria (RC), secondo la nomenclatura dotata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Le tipologie funzionali presenti nella zona sono eterogenee ed includono destinazioni prevalentemente residenziali, commerciali, artigianali ed agricole.

Le indagini condotte nella micro-zona di riferimento hanno avuto lo scopo di individuare delle fasce di prezzo stringenti e consone al conseguimento di idonei comparativi per le destinazioni d'uso immobiliari oggetto del presente elaborato peritale.

Le principali risultanze sono state riportate sinteticamente di seguito, e sono quelle del Borsinoimmobiliare, di Immobiliare.it e quelle del Ministero per l'Economia, attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare. dell'Agenzia delle Entrate.

➤ **Borsinoimmobiliare**

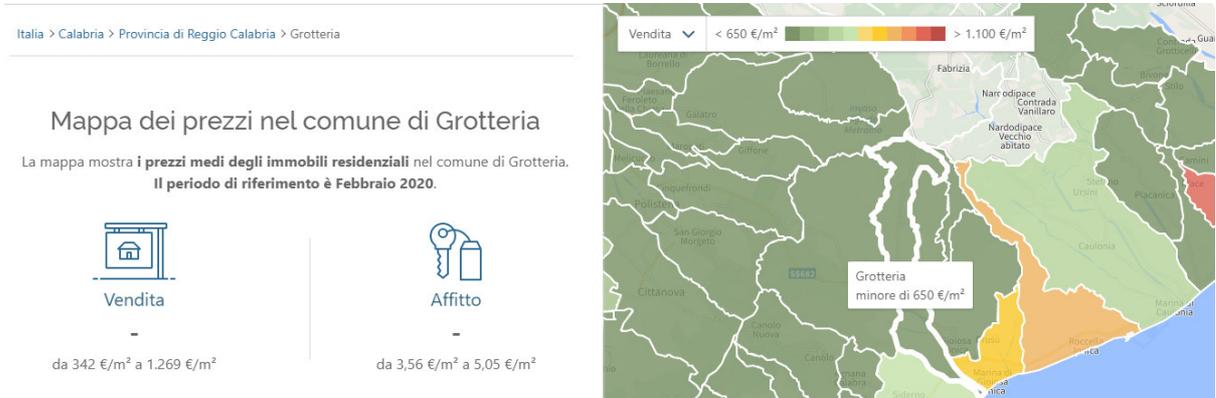


Box & Parcheggi	Valori di Vendita Eu/mq		
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia
Autorimesse (In buono stato)	173	210	247
Box (In buono stato)	194	239	284
Posti auto coperti (In buono stato)	142	168	194
Posti auto scoperti (In buono stato)	68	83	99

Locali & Negozi	Valori di Vendita Eu/mq		
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia
Capannoni tipici (In buono stato)	191	237	284
Laboratori (In buono stato)	225	273	321
Magazzini (In buono stato)	197	245	293
Negozi (In buono stato)	339	429	518

(vedi all. n. 7)

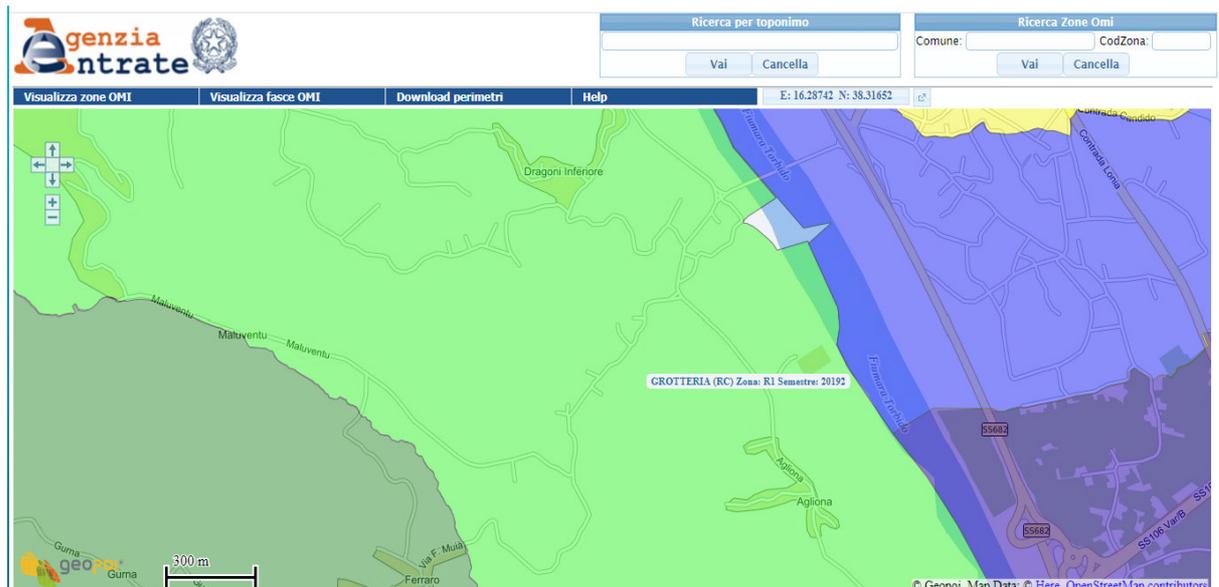
Immobiliare.it



Valore medio di scambio inferiore ad € 650/mq per le abitazioni civili.

➤ **Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate**

Di seguito l'azzoneamento grafico riferito alla mappa, che identifica le porzioni immobiliari ricadenti nella fascia: Extraurbana/FRAZIONI RICCIARDO, SANTO STEFANO, ASPALMO, AGLIANA, MARCINA` E RIMANENTE TERRITORIO AGRICOLO A VALLE DELLA FIUMARA TORBIDO, cod. Zona: "R1".



Destinazione: residenziale (vedi **all. n. 8**)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	630	750	L	2,2	2,5	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	400	550	L	1,3	1,7	N
Ville e Villini	Normale	700	850	L	2,5	3	N

Destinazione: produttiva (vedi **all. n. 9**)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	280	375	L	1,5	2	L
Laboratori	Normale	305	405	L	1,5	2,1	L

➤ **Indagini di mercato dirette sul territorio**

Le indagini fin qui espletate, confrontando le diverse fonti analizzate, hanno espresso valori ricompresi in un range mediamente ampio ed hanno necessità, quindi, di essere letti attraverso chiavi di lettura tendenti a meglio interpretarli, restringendo il delta.

I dati estratti da Borsino immobiliare ed Immobiliare.it risentono di un'aberrazione delle risultanze dovuta ad una non elevata presenza di dati on-line per la micro-zona (su cui essi ponderano le proprie Banche Dati pubblicate) e quindi di un posizionamento tendenzialmente a ribasso e prudenziale dei valori medi rispetto a quelli dell'O.M.I., sviluppati sulla base dei dati di compravendita formalmente dichiarati. Questi ultimi, quindi, per le circostanze del caso, risultano sicuramente essere più prossimi ai corretti valori correnti del mercato.

In base alle indagini svolte ed ai dati osservati, possiamo comunque riassumere che i valori medi fin qui rilevati:

- I. per il mercato residenziale (civili abitazioni), di taglio medio (cioè tra gli 80 ed i 120mq), si aggirano mediamente sui € 570 a mq, per Immobiliare.it e tra i € 630 e € 750 a mq, per l'O.M.I. dell'A.E.
- II. per le strutture produttive, si aggirano tra € 240/250 a mq, per Borsino Immobiliare e € 325/355 a mq, per l'O.M.I. dell'A.E.;
- III. per i parcheggi scoperti, € 83 a mq, per Borsino Immobiliare.

- I. Al fine dell'individuazione di specifici comparativi, aventi similari caratteristiche e ubicati nella stessa micro-zona territoriale degli asset immobiliari residenziali oggetto di stima, sono state condotte interviste specifiche con tecnici e mediatori locali ed eseguite indagini presso Agenzie Immobiliari di riferimento.

Per il mercato delle compravendite, sono state consultate, inoltre, proposte immobiliari nel settore residenziale di Agenzie Immobiliari in zona quali: Loft50, Immobiliare Gioiosa.

NR	1	2	3	4
Mese dell'indagine di Mercato	Marzo 2020	Marzo 2020	Marzo 2020	Marzo 2020
Zona di riferimento	Loc. Ruvari	Via Belvedere	Contrada Cuzzochiero	Via Mare
Localizzazione	Periferia	Centro	Periferia	Periferia
Destinazione d'uso prevalente	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Superficie Commerciale	85,00	130,00	80,00	475,00
Richiesta (Euro)	35.000,00	80.000,00	40.000,00	420.000,00
Prezzo di Vendita (Euro/mq comm)	410,00	620,00	500,00	880,00
Cielo/terra - Porzione Piano	Cielo terra Su due livelli	Cielo terra Su due livelli	Cielo terra Unico livello	Cielo terra Su più livelli
Condizioni di manutenzione	Scarso	Sufficiente	Scarso	Buono
Livello impiantistico	Non adeguato	Adeguato	Non adeguato	Adeguato
Esposizione	Nella norma	Nella norma	Nella norma	Nella norma
Presenza ascensore	NO	NO	NO	NO
Presenza Box auto	NO	NO	NO	NO
Presenza Posti Auto	NO	NO	SI	SI
Presenza Cantine	NO	SI	NO	SI
Presenza area sterna esclusiva	SI	NO	NO	SI
FRONTE COMPARATIVO (agenzia, link sito)	https://www.immobiliare.it/annunci/67809447/	https://www.idealista.it/immobile/15425880/	https://www.immobiliare.it/annunci/77251348/	https://www.immobiliare.it/annunci/42879467/

Nella microzona di riferimento si è riscontrata, comunque, una scarsa offerta di immobili; quelli disponibili sono prevalentemente risultati da ristrutturare e con problemi manutentivi. Le vendite di abitazioni in tale zona, hanno valori di offerta compresi tra i 410 €/mq ed i 880 €/mq.

I valori sopra rilevati risultano coerenti con l'indagine di mercato indiretta, in quanto rientranti nel range esposto dalle Banche Dati analizzate per il segmento di mercato "abitazioni civili".

Ai fini dell'ottenimento delle corrette risultanze, l'indagine comparativa condotta attraverso l'analisi della micro-zona di riferimento, come detto, si è svolta confrontando almeno n. 4 comparativi di cui alla tabella sopra riportata.

A seguito delle analisi sul mercato di riferimento, si riportano quindi risultati derivanti dall'applicazione dei coerenti coefficienti di ponderazione applicati come riferiti alle proprietà oggetto di stima e, quindi, alle loro condizioni estrinseche ed intrinseche:

Valore di Mercato delle abitazioni civili nella microzona di riferimento, espresso in €/mq

Val. min. confronti	€ 600,00	Val. max confronti	€ 700,00
---------------------	----------	--------------------	----------

VM unitario (€/mq)

650,00

- II. Detta tipologia di beni viene qui considerata seppure quanto dedotto a proposito al **paragrafo 8.0** del presente elaborato, in ragione di quanto in esso contenuto in conclusione del suo comma A, cioè “nel caso potessero evidenziarsi nuovi elementi tecnici finora non conosciuti che dimostrassero inequivocalmente una data edificatoria antecedente l’01/09/1967”.

Al fine di individuare un valore congruo, soprattutto in ragione delle condizioni manutentive e di fatiscienza delle costruzioni (un tetto è visivamente crollato, altri due sono di eternit), si sono valutate le condizioni di deprezzamento ed i costi eventualmente occorrenti per riportare i beni al valore di mercato medio corrente “VM”.

Il Deprezzamento (Cd)

Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento può dipendere da tre fattori.

1. Obsolescenza fisica
2. Obsolescenza funzionale
3. Obsolescenza economica

In questo caso, per le uniche informazioni e documenti pervenuti, in relazione all’assunto che la funzionalità si è mantenuta costante, viene computata l’obsolescenza fisica.

Il grado di usura materiale dell’immobile dipende dalla età della costruzione, dalla sua qualità, dalla politica di manutenzione ordinaria e straordinaria, legata anche al necessario adeguamento normativo, oltre che dall’uso, ed è valutata, quindi, sulla base dell’avvenuto sopralluogo.

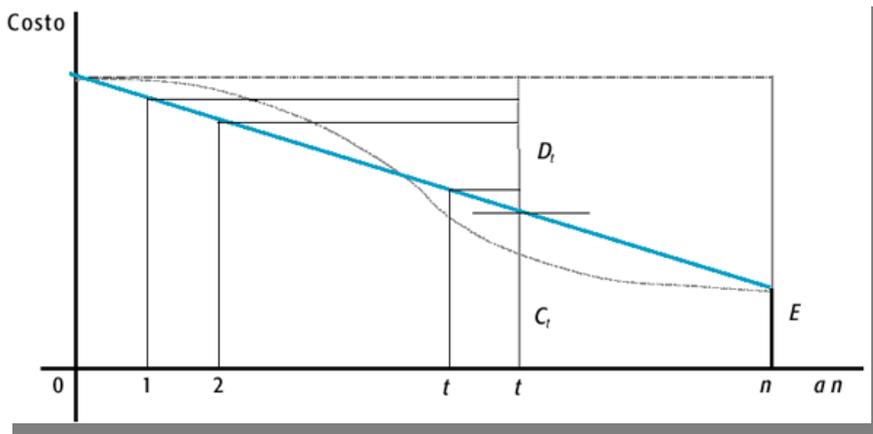
Il Calcolo del Deprezzamento

L'ammortamento è il concetto alla base della misura del deprezzamento.

Il deprezzamento è un fenomeno continuo a cui è sottoposto un bene; l'ammortamento è un procedimento di ripartizione del deprezzamento complessivo subito dallo stesso bene nel tempo di vita utile e/o economica. Il valore del deprezzamento, quindi, è funzione principalmente dell'età dell'edificio ed è quindi variabile in funzione delle attività manutentive che vengono effettuate.

Nel processo di deprezzamento si suppone che il valore di un immobile decresca ogni anno secondo una funzione matematica, sempre che le manutenzioni non riportino il valore nelle condizioni iniziali e/o che non intervengano nuove norme che implichino ulteriori attività manutentive o misure eccezionali.

Per i manufatti edili e per altre opere costruttivamente semplici, la funzione valore tempo è assimilata ad una retta decrescente, interpolata idealmente nella funzione teorica.



Funzione valore-tempo lineare

Il deprezzamento lineare sottintende quote annuali costanti Q , calcolate dividendo il costo a nuovo, diminuito del ricavo dell'eventuale eliminazione, per il numero degli anni

$$Q = \frac{C - E}{n}$$

Per un valore residuo nullo o trascurabile ($E=0$), la formula si semplifica nel modo seguente

$$C_t = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

Per i fabbricati strumentali, industriali e commerciali, l'Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers (U.E.C.) propone una formula che calcola il deprezzamento percentuale D%, in modo che all'inizio per t=0 il deprezzamento percentuale è nullo e alla fine per t = n il deprezzamento percentuale è del 100%

$$D_t \% = \frac{\left(\frac{t}{n} \cdot 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86.$$

Funzione valore-tempo UEC

Altrimenti la stima del deprezzamento può essere svolta con procedimento analitico:

1- In caso di deterioramento fisico

a) eliminabile, mediante la stima dei costi di intervento

b) ineliminabile, con la sommatoria delle quote di ammortamento dell'edificio, dividendo il costo di costruzione per il numero di anni della vita economica dell'edificio e considerando quelle maturate alla data di stima.

In base alle considerazioni sopra dette, a fronte del tempo trascorso dalla sua iniziale edificazione che è sconosciuto, alle trasformazioni intervenute ed alle manutenzioni ordinarie non effettuate, per come è riscontrabile in relazione al sopralluogo espletato, si può ragionevolmente considerare un indice di deprezzamento complessivo forfettario pari al 55% del "VM". Esso è comprensivo oltre che del deprezzamento fisico manutentivo intervenuto, anche dei costi di sostituzione, secondo Legge, delle coperture di eternit con elementi di lamiera coibentata o altra copertura equivalente.

Relativamente all'indagine di mercato condotta ed all'applicazione degli specifici coefficienti di ponderazione, ne scaturisce il seguente range valutativo.

Valore di Mercato degli immobili produttivi con caratteristiche e finiture simili nella microzona di riferimento, espresso in €/mq

Val. min. confronti	€ 250,00	Val. max confronti	€ 350,00
---------------------	----------	--------------------	----------

Valore medio considerato pari a € 280,00/mq

Applicazione del coefficiente di deprezzamento Cd:

$VM \times Cd = VM^*$

$€ 280 \times 55\% = € 126$

VM* unitario (€/mq)

126,00

III. Valore di Mercato dei parcheggi scoperti nella microzona di riferimento, espresso in €/mq

Val. min. confronti	€ 80,00	Val. max confronti	€ 85,00
---------------------	---------	--------------------	---------

VM unitario (€/mq)

83,00

12.2 Il mercato immobiliare dei terreni agricoli nella zona di riferimento

Il mercato immobiliare di riferimento è prevalentemente quello di ambito locale.

Si riportano i dati riportati nei Valori Agricoli Medi della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Reggio Calabria, aggiornati all'anno 2018, secondo il Pronunciamento della Commissione Provinciale, n.21 del 15/02/2019, per le colture individuate in situ a seguito dei sopralluoghi eseguiti, di cui all'legato report fotografico (**vedi all. n.1**):

Uliveto € 25.000,00/Ha

Pascolo € 2.700,00/Ha

Le indagini condotte presso le agenzie locali ed i siti di settore on-line hanno dato scarsi riferimenti per l'area territoriale comunale, per di più fornendo coerenti comparativi, invece, in zone vicine, Roccella Ionica, S. Ilario dello Ionio, Bianco. I valori riscontrati - tramite Immobiliare Gioiosa, Progetto Casa, Salerno Rocco Immobiliare -, sono stati ponderati in

base alla localizzazione, estensione destinazione, etc., cioè riportati coerentemente al comparativo afferente ai terreni agricoli in oggetto. I risultati sono i seguenti.

Uliveto

VM unitario (€/mq)

4,0

Pascolo

VM unitario (€/mq)

0,7

13.0. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI (MCA):

A fronte di tutto quanto riportato nelle analisi dei paragrafi precedenti e delle valutazioni di cui al paragrafo 12, si può procedere alla determinazione dei valori di mercato dei beni oggetto di stima.

Le consistenze immobiliari e le rapportate superfici commerciali sono quelle indicate e descritte nel paragrafo 10.

Rapportando quindi le superfici ai valori di mercato unitari otteniamo le valutazioni immobiliari:

Cod. immobile	Tipologia	Destinazione	Sup. commerciale mq	Valore unitario €/mq	VALORE DI MERCATO
A.1	Terreno	Pascolo	17.955,00	0,7	€ 12.550,00 arrot.
A.2	Terreno	Uliveto	250,00	4,0	€ 1.000,00 arrot.
A.3	Terreno	Pascolo	3.240,00	0,7	€ 2.250,00 arrot.

Cod. immobile	Tipologia	Destinazione	Sup. commerciale mq	Valore unitario €/mq	VALORE DI MERCATO
A.4	Stalla - Autorimessa	Fienile	76,00	126,00	€ 9.550,00 arrot
		Stalla 1	31,50	126,00	€ 4.000,00 arrot
		Stalla 2	141,00	126,00	€ 17.750,00 arrot
		Stalla 3	34,00	126,00	€ 4.300,00 arrot
		Corte di pertinenza	13,90	126,00	€ 1.750,00 arrot

Cod. immobile	Tipologia	Destinazione	Sup. commerciale mq	Valore unitario €/mq	VALORE DI MERCATO
B.1	Area Urbana	Corte di pertinenza	29,50	650,00	€ 19.200,00 arrot
		Area con tettoia	1,23	650,00	€ 800,00 arrot
B.2	Area urbana	Strada privata	2,10	650,00	€ 1.350,00 arrot
C.1	Area urbana	Corte di pertinenza	16,90	650,00	€ 11.000,00 arrot
C.2	Area urbana	Posto auto scoperto	26	83,00	€ 2.150,00 arrot
C.3	Area urbana	Posto auto scoperto	26	83,00	€ 2.150,00 arrot
C.4	Lastrico solare	Area piana di copertura	16,00	650,00	€ 10.400,00 arrot

14.0. CONCLUSIONI

Considerato e fatto salvo tutto quanto fin qui esposto, che si richiama integralmente, si riporta quanto di seguito, quale sintesi conclusiva.

❖ E' opinione dello scrivente che il più **probabile valore di mercato dei beni in testa al** _____ **esplicitati secondo la quota di proprietà, declinata per ogni** _____ **cespite immobiliare, sia la seguente:**

Cod. immobile	Indirizzo	Tipologia Destinazione	Valore di Mercato
A.1	Grotteria (RC) Contrada Pirgo	Terreno Pascolo	Euro 1.045,83
A.2	Grotteria (RC) Contrada Pirgo	Terreno Uliveto	Euro 83,33
A.3	Grotteria (RC) Contrada Pirgo	Terreno Pascolo	Euro 187,50
A.4	Grotteria (RC) Contrada Pirgo	Autorimessa Stalla-Fienile	Euro 3.112,50*
B.1	Grotteria (RC) Contrada Pirgo	Area Urbana Corte di Pertinenza	Euro 1.666,66
B.2	Grotteria (RC) Contrada Pirgo	Area Urbana Strada Privata	Euro 112,50
C.1	Grotteria (RC), Dragoni Inferiore, Contrada Pirgo	Area Urbana Corte di Pertinenza	Euro 5.500,00
C.2	Grotteria (RC), Dragoni Inferiore, Contrada Pirgo	Area Urbana Parcheggio scoperto	Euro 1.125,00
C.3	Grotteria (RC), Dragoni Inferiore, Contrada Pirgo	Area Urbana Parcheggio scoperto	Euro 1.125,00
C.4	Grotteria (RC), Dragoni Inferiore, Contrada Pirgo	Lastrico solare Copertura piana	Euro 5.200,00

La stima dell'immobile con codice A.4 è stata effettuata solo in considerazione di quanto riportato ai **paragrafi 7.0, 8.0, 12.1 e, cioè, solo in funzione della potenziale non abusività e/o sanabilità delle costruzioni; la stessa tiene conto ed include i costi di rimozione dell'amianto.*

- ❖ Le attività di regolarizzazione tecnico-amministrativa previste si riassumono di seguito:
 - Attività tecnico-professionali di regolarizzazione edilizio-urbanistica-sanitaria (**vedi paragrafo n. 8.0**):
 - **pratica edilizia in sanatoria**, per immobili con codici B.1 e B.2
 - **pratica ambientale**, per immobili con codici A.4
 - Attività tecnico-professionali di regolarizzazione catastale (**vedi paragrafo n. 6.0**):
 - Al Catasto Terreni**
 - **pratica di voltura della qualità catastale**, per gli immobili con codici B.1 e B.2;
 - **rilievo topografico georeferenziato sul campo**, per immobili con codice B.1 e B.2, e se necessaria, **pratica di regolarizzazione catastale** (di tipo mappale con frazionamento, comprensiva del preliminare deposito presso il comune di Grotteria).
 - Al Catasto Fabbricati**
 - **Pratica di regolarizzazione catastale** (Do.C.Fa. di divisione), per immobili con codice A.4;
 - **Pratica di regolarizzazione catastale** (Do.C.Fa. di diversa distribuzione interna), per immobili con codice A.4;
 - **Pratica di regolarizzazione catastale** (Do.C.Fa. per creazione unità collabenti), per immobili con codice A.4;
 - **Pratiche di regolarizzazione catastale** (Do.C.Fa. per variazione della categoria catastale), per immobili con codice C.1, C.2, C.3;
- ❖ Il perimetro immobiliare potrebbe subire eventuali variazioni, in considerazione di quanto riportato ai **paragrafi 4.0 e 5.0**, sia in riferimento alla devoluzione dei beni in testa al Sig. Mario Novembre che alle vendite immobiliari, di cui ai relativi accordi sanciti con gli Atti Rep. 55374/20995, del 05/02/2018 e Rep. 1442/956, del 15/05/2018.

Allegati dell'elaborato peritale d'Ufficio:

1. Report fotografico del 04/02/20 e del 25/02/20.
2. Verbale di sopralluogo del 04/02/20 e del 25/02/20.
3. Documentazione catastale (visure C.T. e C.F., estratti di mappa, planimetrie, elaborati planimetrici, etc.)
4. Documenti Conservatoria RR.II. (Note di trascrizione, Atti di compravendita, Ispezioni ipotecarie, etc.)
5. Certificato di Destinazione Urbanistica
6. Documentazione edilizia (Titoli abilitativi urbanistico-edilizi)
7. Estratto dell'Osservatorio dei valori di mercato del Borsino Immobiliare
8. Visura della Banca Dati, dell'Osservatorio Immobiliare dell'A.E. (settore residenziale)
9. Visura della Banca Dati, dell'Osservatorio Immobiliare dell'A.E. (settore produttivo)
10. Valori Agricoli Medi dell'A.E. - Ufficio Provinciale del Territorio per la Provincia di Reggio Calabria
11. Certificato di residenza del Sig. Francesco Novembre

◇◇◇◇◇◇◇◇

◇◇◇◇◇◇◇◇

Il sottoscritto CTU, nel ritenere di aver e correttamente adempiuto all'incarico conferitogli, avendolo svolto con diligenza e imparzialità, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti, integrazioni e/o ulteriori attività dovessero necessitare.

Distinti saluti,

Data
31/03/2020

Il C.T.U.
Arch. Marco Frangipane

Timbro e firma

