

TRIBUNALE DI CATANZARO

Sez. Fallimentare

Liquidazione giudiziale

n. 11/2023 R.G

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA LOTTO 2 STRUTTURA DI TIRIOLELLO

Giudice Delegato: Dott.ssa Chiara Di Credico

Curatori: Avv. Eleonora Greco - Dott. Antonio Condello

Consulente Tecnico: Ing. Giuseppe Belmonte

Vibo Valentia li 14.12.2023

Ing. Giuseppe Belmonte



Premessa

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Belmonte, nato a Cosenza il 13.03.1975 e residente in Marano Marchesato (CS) 87040, alla Via Malvitani n. 10, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 3257, a seguito di conferimento incarico da parte della Curatela per come disposto dal Comitato dei Creditori con delibera del 13.11.2023, veniva nominato perito e consulente per la redazione di perizia di stima delle proprietà facenti parte della consistenza patrimoniale individuate nel procedimento di liquidazione giudiziale n. 11/2023 R.G.

L'immobile oggetto di perizia, facente parte del patrimonio immobiliare della "omissis", è rappresentato da unico edificio oltre corte di pertinenza, servizi, impianti e terreni limitrofi a destinazione "Casa protetta per anziani" oggi ancora in corso di costruzione ma quasi completamente finito e rifinito a meno di opere marginali.

L'immobile e i terreni limitrofi sono siti in loc. Tiriolello e più precisamente in via Solferino snc del Comune di Catanzaro (CZ) ad oggi la struttura esistente non è ancora accatastata in quanto i lavori risultano in corso e quindi non completati.

I terreni su cui sorge il manufatto oggetto della presente perizia sono individuati catastalmente al foglio 83 part.lla 15 e 1784 del NCT del Comune di Catanzaro (CZ) in particolare l'edificio è stato realizzato completamente sulla particella 15 mentre parte degli impianti esterni a servizio della struttura e parte di percorsi esterni sono stati realizzati su porzione della particella 1784 che ad oggi presenta la sua maggior consistenza utilizzata quale uliveto.

I due appezzamenti di terreno su cui sorge la nuova realizzanda struttura presentano consistenza:

F. 83 p. 15 di estensione pari a 12.710 mq; seminativo 2, Ha 1.21.23, r.d. € 43,83, r.a. € 15, 65; uliveto 2, are 5.87, r.d. € 3,49, r.a. € 2,27

F. 83 p. 1784 di estensione pari a 22.086 mq; uliveto 2, Ha 2.20.86, r.d. € 131,17, r.a. € 85,55.

Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali, per come riportato negli allegati verbali di sopralluogo, hanno avuto inizio in data 17.11.2023 con il primo sopralluogo e rilievo fotografico dell'intera struttura e aree esterne pertinentziali (vedi All. 2 Rilievo fotografico), successivamente in data 11.12.2023 insieme all'Avv. Eleonora Greco e al _____ (in rappresentanza _____) (vedi All. 1 Verbale di sopralluogo) è stata verificata la conformità delle opere realizzate ai progetti approvati e definito e verificato lo stato di consistenza del bene e di tutti gli interventi eseguiti.

Lo scrivente ha provveduto a visionare l'immobile ed è stata eseguita una ricognizione dei luoghi oggetto di perizia con l'individuazione delle opere realizzate e di quelle ancora da eseguire.

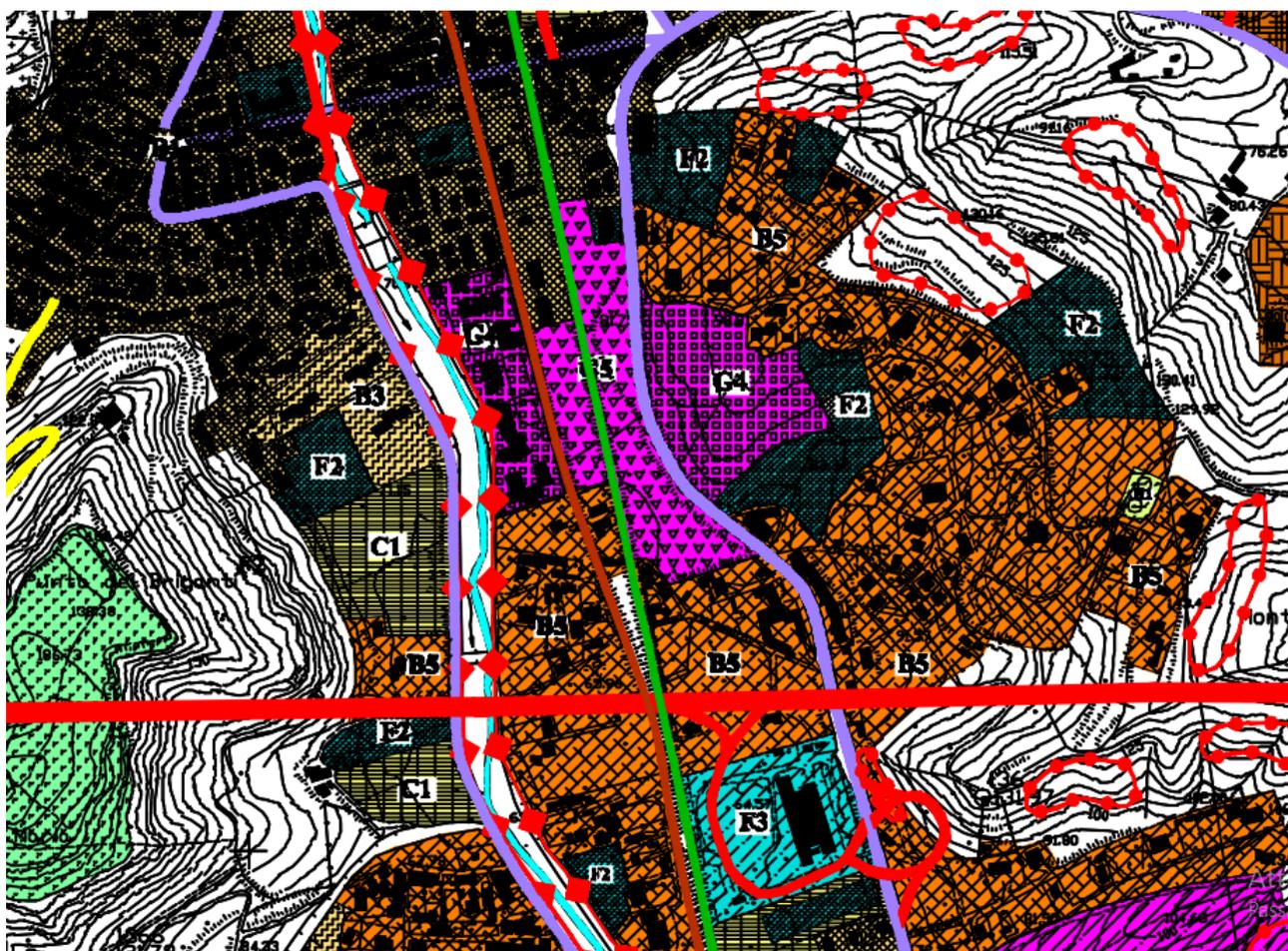
E' stata inoltre verificata la conformità delle opere architettoniche al progetto approvato e alle successive varianti.

Descrizione della porzione di territorio su cui sorge l'immobile oggetto di perizia

Il bene oggetto di perizia è rappresentato da un edificio a tre piani fuori terra oltre piano sottotetto ancora in corso di costruzione (quasi completamente finito) e terreni limitrofi di pertinenza.

L'immobile è stato realizzato e destinato a "Casa protetta per anziani" e risulta costruito sulle due particelle di terreno individuate al foglio 83 part.ile 15 e 1784 del NCT del Comune di Catanzaro.

Le porzioni di territorio su cui sorge l'immobile sono individuate nel PRG vigente del Comune di Catanzaro in "Zona territoriale omogenea di classe G4" e "Zona territoriale omogenea di classe F2" per come qui di seguito meglio individuato



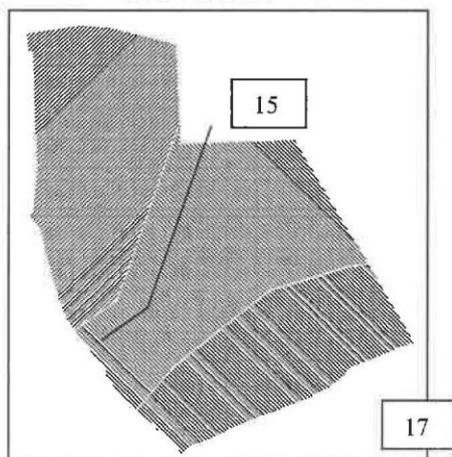
La zona territoriale omogenea di classe G4, normata dall'art. 61 delle NTA del Comune di Catanzaro è un'area per servizi ed attrezzature di uso collettivo a gestione pubblica e/o privata, mentre la zona territoriale omogenea di classe F2 individua aree destinate alla realizzazione di servizi ed attrezzature complementari alla residenza esistente e futura all'interno delle quali sono consentiti interventi edilizi funzionali alla gestione.

Si riporta qui di seguito lo stralcio del PRG con individuazione delle due zone in riferimento ai lotti di terreno oggetto di perizia per come meglio indicato nell' All. 3 "Relazione tecnica a corredo della SCIA prot. 8402 del 25.01.2018".

Ubicazione

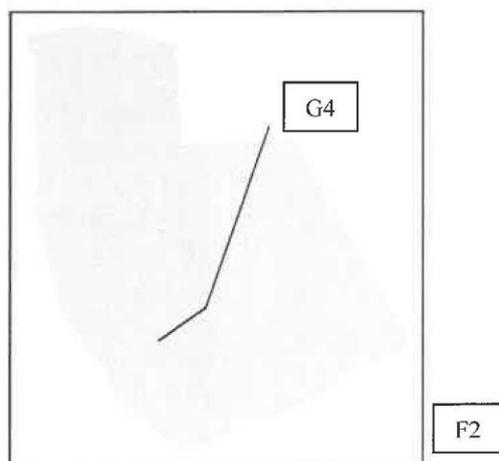
Località Tiriello – Città di Catanzaro

Foglio di mappa 82b partt. 15 e 77
ZTO F2 e G4



stralcio catastale
con delimitazione particelle

partt. 15 e 77 interessate da



stralcio catastale
con delimitazione zonizzazione

Per come facilmente ricavabile l'immobile realizzato insiste completamente all'interno della zona G4

Si precisa ancora che l'edificio oggetto di perizia, essendo in corso di costruzione non risulta ancora accatastato, l'accatastamento dello stesso dovrà avvenire prima dell'emissione dell'eventuale decreto di trasferimento.

Al fine di meglio descrivere le caratteristiche urbanistiche della porzione di territorio oggetto di perizia e il manufatto sulla stessa realizzato si riporta qui di seguito lo stralcio delle NTA del Comune di Catanzaro e riferite alle due zone territoriali omogenee F2 e G4 per come meglio indicato nell'All. 3 "Relazione tecnica a corredo della SCIA prot. 8402 del 25.01.2018"

<p>Riferimenti urbanistici stralcio</p> <p>ARTICOLO 26</p>	<p>PRG VIGENTE</p> <p>ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI CLASSE F2</p> <p>NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE. Le aree classificate F2 delimitate dal Piano Regolatore Generale sono considerate <u>aree da destinare alla realizzazione di servizi ed attrezzature complementari alla residenza esistente e futura all'interno delle quali sono consentiti interventi edilizi funzionali alla gestione.</u></p> <p>Nell'ambito di tali aree, il Piano Regolatore Generale disciplina gli interventi ed edilizi ammessi.</p> <p>In tale zona gli interventi edilizi diretti si attuano mediante:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◇ denuncia di inizio attività e relazione tecnica di asseverazione ai sensi dell'articolo 2 della Legge n. 662 del 1996; ◇ autorizzazione, per gli interventi conservativi previsti dalle Leggi n. 457 del 1978 e n. 94 del 1982; ◇ rilascio di singola concessione edilizia, semplice o convenzionata <p>DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLA Z.T.O. F2. F2 A.I.C.</p> <p>◇ Attrezzature di interesse comune: <u>attività di culto per come definite nell'art.4 delle LL. RR. N°21/90 e 2/95;</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ◇ Istituzione assistenziale, casa per anziani; ◇ Consultorio, ambulatorio e simili; ◇ Ospedale, convalescenziario, ecc.; ◇ Clinica privata;
---	--

INTERVENTI AMMESSI NELLA Z.T.O. F2.

Nuova edificazione.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI:**1. Lotto minimo d'intervento:**

Verde Pubblico Attrezzato, Attrezzature di Interesse Comune e Parcheggi:

mq. 1.000 di superficie fondiaria.

Attrezzature per l'Istruzione:

mq. 500 di superficie fondiaria.

2. Area da destinare alla creazione di servizi, attrezzature e di edifici aventi funzioni complementari e compatibili con le destinazioni d'uso:

Per aree destinate a:

Verde Pubblico Attrezzato: 10% della superficie fondiaria.

Attrezzature di Interesse Comune: 20% della superficie fondiaria.

Attrezzature per l'Istruzione: 25% della superficie fondiaria.

Parcheggi: 10% della superficie fondiaria.

LIMITI DI DENSITÀ EDILIZIA:

Per aree destinate a:

Verde Pubblico Attrezzato: Indice di fabbricabilità fondiaria 0,50 mc./mq..

Attrezzature di Interesse Comune: Indice di fabbricabilità fondiaria 2,00 mc./mq.

LIMITI DI ALTEZZA DEGLI EDIFICI

Per edifici complementari in aree destinate a:

Verde Pubblico Attrezzato: altezza massima fuori terra mt. 5,50.

Per edifici destinati a:

Attrezzature di Interesse Comune: altezza massima fuori terra mt. 11,50.

In deroga per manufatti particolari (manufatti edilizi carattere religioso e assimilabili), *nel rispetto della normativa sismica.*

LIMITI DI DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ MISURATI IN PROIEZIONE ORIZZONTALE

Verde Pubblico Attrezzato: mt. 0,00 per le aree sistemate a verde ed mt. 5,00 per i manufatti edilizi funzionali alla gestione dell'area.

Attrezzature di Interesse Comune: mt. 5,00.

LIMITI DI DISTANZA DAI CIGLI STRADALI MISURATI IN PROIEZIONE ORIZZONTALE

Verde Pubblico Attrezzato: mt. 0,00 per le aree sistemate a verde ed mt. 5,00 per i manufatti edilizi funzionali alla gestione dell'area.

Attrezzature di Interesse Comune: mt. 5,00.

PIANI FUORI TERRA:

Verde Pubblico Attrezzato: per le costruzioni accessorie 1 + sottotetto + massimo 1 piano seminterrato chiuso da tre lati, con

eventuale accesso deposito e/o garage, comunque non abitabile e con pareti finestrabili comprese tra le quote 0.00 e +0.70.

Attrezzature di Interesse Comune: 3 + sottotetto + massimo 1 piano seminterrato chiuso da tre lati, con eventuale accesso deposito e/o garage, comunque non abitabile e con pareti finestrabili comprese tra le quote 0.00 e +0.70.

INDICE DI PERMEABILITÀ:

Verde Pubblico Attrezzato: maggiore/uguale al 70% della superficie fondiaria.

Attrezzature di Interesse Comune: maggiore/uguale al 60% della superficie fondiaria.

Attrezzature per l'Istruzione: maggiore/uguale al 60% della superficie fondiaria.

Parcheggi: maggiore/uguale al 40% della superficie fondiaria.

Parcheggi multipiano: maggiore/uguale al 40% della superficie fondiaria.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI CLASSE G4 AREE PER SERVIZI ED attrezzature DI USO COLLETTIVO A GESTIONE PUBBLICA e/O PRIVATA

ARTICOLO 61

Le Zone Territoriali Omogenee definite di uso collettivo di livello comunale e sovracomunale comprendono le aree, i servizi e le attrezzature di seguito elencate:

- ◊ Aree di proprietà comunale in località Giulivetto per la realizzazione di un centro integrato di servizi ed attrezzature pubbliche;
- ◊ Servizi sanitari, sociali ed assistenziali da realizzare in località Santa Domenica con annesse strutture culturali e ricreative;
- ◊ Sede dell'emittente privata Telespazio Calabria in Viale De Filippis;
- ◊ Strutture sanitarie e socio-assistenziali private.

NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE.

Le Z.T.O. di classe G4 delimitate dal Piano Regolatore Generale sono considerate zone destinate alla creazione di servizi ed attrezzature di interesse comunale e sovracomunale all'interno delle quali sono consentiti interventi di nuova edificazione esclusa quella residenziale. Nell'ambito di tali zone, il Piano Regolatore Generale disciplina gli interventi urbanistici ed edilizi ammessi.

In tale zona gli interventi urbanistici ed edilizi (indiretti e diretti) si attuano mediante:

- ◊ Piani Attuativi di iniziativa privata e/o pubblica mediante convenzioni agevolate e/o sovvenzionate.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLA Z.T.O. G4.

- ◊ Residenza funzionale in genere, privata e collettiva, con relativi servizi e funzioni complementari;
- ◊ attività di servizio diffuso ed esercizi pubblici;
- ◊ attività commerciali al dettaglio ed all'ingrosso con superficie lorda di piano anche superiore a mq. 1.500 e relativi depositi,

- autorimesse pubbliche e private, stazioni di rifornimento carburanti;
- ◇ attività artigianali di servizio concernenti: la cura della persona, la cura della casa, la vendita e manutenzione dei beni di consumo durevoli;
 - ◇ istituzioni pubbliche o d'interesse pubblico;
 - ◇ associazioni politiche, sindacali, professionali, religiose;
 - ◇ servizi culturali e sociali, enti di formazione professionale, attività direzionali di iniziativa pubblica e privata;
 - ◇ verde pubblico attrezzato ed attrezzature del verde e dello sport;
 - ◇ parchi urbani;
 - ◇ giardini pubblici;
 - ◇ attività di culto per come definite nell'art.4 delle LL. RR. N°21/90 e 2/95;
 - ◇ centro sociale;
 - ◇ istituzione assistenziale, casa per anziani;
 - ◇ consultorio, ambulatorio e simili;
 - ◇ clinica privata;
 - ◇ servizi ed attrezzature assimilabili a quelle sopra elencate.

INTERVENTI AMMESSI NELLA Z.T.O. G4.

⇒ Anche in assenza di pianificazione attuativa:

Nuova edificazione.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Lotto minimo d'intervento: quello di proprietà o in uso per le strutture esistenti; mq. 40.000 per gli insediamenti di nuova formazione o, pari all'ambito individuato nel P.R.G., se minore;

LIMITI DI DENSITÀ EDILIZIA

Indice di fabbricabilità fondiaria 1,00 mc./mq. per gli interventi di nuova edificazione programmata di P.R.G.. Per gli interventi edilizi finalizzati al completamento funzionale di servizi ed attrezzature è consentito un incremento volumetrico pari al 20% dell'esistente.

LIMITI DI ALTEZZA DEGLI EDIFICI

Altezza massima fuori terra misurata alla gronda mt. 11,50 nel caso di nuova edificazione.

LIMITI DI DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ

misurati in proiezione orizzontale:

mt. 10,00 nel caso di nuova edificazione. Per gli altri interventi ammessi minore o uguale a quella esistente.

LIMITI DI DISTANZA DAI CIGLI STRADALI

misurati in proiezione orizzontale:

mt. 10,00 nel caso di nuova edificazione.

Limiti di distanza tra i fabbricati misurati in proiezione orizzontale:

mt. 20,00 nel caso di nuova edificazione. Per gli altri interventi ammessi minore o uguale a quella esistente.

Si applica la normativa del Decreto Interministeriale 16 gennaio 1996. Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, Punto C. paragrafi C.2. C.3. e C.4..

Piani fuori terra: 3 + sottotetto + massimo 1 piano seminterrato chiuso da tre lati, con eventuale accesso deposito e/o garage, comunque non abitabile e con pareti finestrabili comprese tra le quote 0.00 e +0.70.

Parcheggi di uso privato e collettivo: 1,00 mq. ogni 10 mc. di volume realizzato e/o da realizzare.

Indice di piantumazione: 3 piante di essenze arboree mediterranee e 5,00 mq. di verde a raso ogni 100 mc. di volume realizzato e/o da realizzare.

Indice di permeabilità: maggiore/uguale al 30% della superficie fondiaria.

L'immobile oggetto di perizia, oggi destinato a casa protetta per anziani, potrebbe essere in futuro riconvertito e destinato anche ad altri usi quali attività commerciali, artigianali, consultori, ambulatori, ecc. per come meglio sopra descritto.

Si riportano nuovamente per completezza di descrizione i dati dimensionali delle due particelle di terreno oggetto di perizia:

F. 83 p. 15 di estensione pari a 12.710 mq

F. 83 p. 1784 di estensione pari a 22.086 mq (per lo più coltivata ad uliveto).

Descrizione dell'edificio oggetto di perizia

L'edificio oggetto di perizia, che insieme ai terreni di pertinenza rappresenta lotto unico di vendita, realizzato su porzione di territorio per come sopra meglio descritta, ha destinazione "Casa protetta per anziani".

L'edificio esistente è ancora in fase di costruzione anche se quasi completamente realizzato a meno di interventi marginali ed è strutturato in modo da poter ospitare al suo interno n. 64 posti letto e n. 10 mini alloggi per la cura di persone anziane non autosufficienti.

Il progetto, che ha dato vita all'attuale struttura, è composto da due lotti funzionali di cui solo il lotto 1 (Casa protetta per anziani) quasi completamente realizzato.

Fa parte del progetto complessivo un secondo lotto funzionale, oggi presente solo su carta, che prevede la realizzazione di edifici per servizio di riabilitazione a ciclo continuativo (60 +

60 posti letto), nucleo Alzheimer (14 posti letto) e centro diurno (20 posti letto) oltre servizi generali e conferenze e didattica.

L'edificio esistente denominato "Casa protetta per anziani" è formato da due corpi consecutivi divisi da giunto tecnico strutturale disposti su due livelli fuori terra oltre piano seminterrato e sottotetto.

Le superfici utili dei vari piani, riportate negli elaborati di progetto, sono per come qui di seguito indicate:

Piano seminterrato di sup. utile pari a circa 1.794,53 mq oltre 235 mq di sup. SNR;

Piano terra di sup. pari a circa 1.409,63 mq oltre 371,25 mq di sup. SNR;

Piano primo di sup. pari a circa 1.669,80 mq oltre 602,65 mq di sup. SNR;

Foresteria posta al piano terra di sup. utile pari a circa 372,15 mq oltre 68,50 mq di SNR;

Foresteria posta al piano primo di sup. utile pari a circa 372,15 mq oltre 68,50 mq di SNR;

Locali tecnici di sup pari a circa 259 mq

Dalle superfici sopra indicate se ne ricava un totale di superfici utili pari a circa 5.246,11 mq e 1.277,40 di SNR

Descrizione sommaria degli ambienti interni della struttura

Per come precedentemente accennato la struttura esistente è suddivisa in due blocchi aderenti e separati da giunto tecnico e presenta al suo interno diversi ambienti con diversa destinazione d'uso per come qui di seguito indicato:

Piano seminterrato

Al piano seminterrato è presente una sala mortuaria e relativi servizi, Centro estetico, Bar, Ingresso, Sala polivalente, Sala riunioni, Locali di servizio e connettivo, cappella con sacrestia, servizi igienici, locale per assistente sociale, locale per ambulatorio, locale per psicologo, spogliatoio uomini e donne con relativi servizi igienici, locale per fisiokinesi, locale per pulizie, palestra, piccola piscina terapeutica, deposito, deposito biancheria sporca, ascensori, scale e vani tecnici vari

Piano terra

Al piano terra sono stati realizzati, nel lato nord, vani per ospitare fino a 32 posti letto organizzati a mò di miniappartamenti con un'area comune (soggiorno) ogni 4 posti letto, due bagni e due locali guardaroba ciascuno, mentre nel lato sud della struttura sono presenti i servizi di segreteria e portineria, locali per gli operatori, l'infermeria, la sala pranzo con terrazza e n. 5 miniappartamenti da due posti letto ciascuno con soggiorno attrezzato con cucinino, camera con due posti letto, servizio igienico e piccolo guardaroba.

Piano primo

Al piano primo sono stati realizzati, nel lato nord, vani per ospitare fino a 32 posti letto organizzati a mò di miniappartamenti con un'area comune (soggiorno) ogni 4 posti letto, due bagni e due locali guardaroba ciascuno, mentre nel lato sud della struttura sono presenti n. 6 miniappartamenti da due posti letto ciascuno con soggiorno attrezzato con cucinino, camera con due posti letto, servizio igienico e piccolo guardaroba oltre vani di servizio e accessori.

Piano sottotetto

Il piano sottotetto è stato destinato, per come indicato in progetto, a spazi tecnici, locali di servizio agli impianti, extracorsa ascensori ecc.

Ai fini della descrizione completa dei manufatti realizzati si specifica inoltre che fanno parte dell'immobile oggetto di perizia tutte le aree esterne pavimentate e destinate a parcheggi e alla movimentazione di mezzi e persone, una cabina elettrica, il gruppo pompe antincendio e relativo accumulo, il gruppo pompe per l'alimentazione idrico sanitaria e relativo accumulo, il gruppo elettrogeno.

Si rimanda agli elaborati di progetto per una migliore comprensione delle opere realizzate (vedi All. 4 "Piante di progetto per come da SCIA prot. 8402 del 25.01.2018).

Ad oggi l'intera struttura è stata completata a meno di opere marginali risultano quasi del tutto completi gli impianti ed ogni altro accessorio.

Tra le opere ancora da eseguire note di segnalazione c'è da annoverare:

- tutti gli interventi necessari al completamento della piccola piscina terapeutica coperta prevista al piano seminterrato lato sud-est (oggi esistono solo le strutture in c.a. che delimitano il blocco piscina mancando completamente, impianti, finiture ecc);
- la posa del tappetino di usura dei percorsi esterni pavimentati con strati bituminosi;
- la realizzazione dell'impianto fotovoltaico previsto in progetto ma non ancora eseguito in copertura;
- realizzazione di tutte le ringhiere metalliche dei balconi oltre opere accessorie e di completamento.

L'immobile destinato a "casa protetta per anziani" è quasi completamente realizzato e rifinito, gli impianti a servizio dello stesso sono stati tutti realizzati, manca solo il collaudo degli stessi e il rilascio di tutte le certificazioni di corretta esecuzione.

Verifica ipo-catastale

Per come da certificazione notarile storico-catastale ventennale a firma del Notaio Sebastiano Panzarella (vedi All. 7 Certificazione notarile) l'immobile oggetto di perizia risulta essere libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi a meno di ipoteca volontaria gravante sulla part. 15 iscritta in Catanzaro in data 16.09.2016 ai numeri 12372 R.G. e 18874 R.P. che dovrà essere cancellata a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento.

Si segnala che sull'appezzamento di terreno individuato al foglio 83 sub. 1784 esiste contratto di fitto di fondo rustico della durata di sette anni e valevole fino alla data del 12.02.2028 che ai fini della stima immobiliare non verrà tenuto in considerazione visto l'esigua somma oggetto di contratto (vedi All. 6 Contratto di affitto fondo rustico)

Verifica urbanistica

L'immobile in corso di costruzione è stato realizzato a seguito dell'ottenimento dei seguenti titoli o comunicazioni:

- Permesso di costruire n. 106447/09 del 09.08.2011;
- SCIA di variante in corso d'opera n. 305 prot. 72663 del 31.07.2017;
- SCIA per esecuzione opere di completamento prot. 8402 del 25.01.2018.

Inoltre per la realizzazione dell'intera struttura sono stati ottenuti i sotto elencati titoli:

- In data 08.08.2007 veniva presentata richiesta di Permesso di Costruire convenzionato;
- In data 14.11.2007 con Delibera n. 106 il Consiglio Comunale approvava l'Atto d'Impulso per la variante urbanistica ai sensi dell'art. 14 L.R. 19/02;
- In data 02.04.2008 aveva luogo Conferenza di Servizi ai sensi della L.R. 19/02 per l'acquisizione dei pareri necessari alla realizzazione dell'opera:
 - Regione Calabria – Dipartimento 9, Settore 2, Servizio 6, parere del 31.03.2008 n. 0007918 di cui all'art. 13 legge 2.2.74/64, parere favorevole con l'obbligo di tenere conto, in sede opportuna, del contenuto di cui al “considerato” espresso nello stesso parere;
 - Comando Provinciale dei VV.FF. di Catanzaro, parere del 25 marzo 2008 prot. 4873/10800 che esprime parere favorevole con prescrizioni;
 - ASP Catanzaro – Dipartimento di Prevenzione – S.P.I.S.A.L., parere del 20 marzo 2008 prot. N. 1237, parere favorevole;
 - ASP Catanzaro – Dipartimento di Prevenzione U.O.I.S.P., parere del 25 marzo 2008 prot. N. 984, parere favorevole con prescrizioni;
 - ANAS – Compartimento della Calabria, parere espresso in Conferenza dei servizi.
- In data 11.06.2008 prot. 50754 veniva richiesta l'inserzione sul BUR Calabria della delibera di cui al punto precedente;
- In data 10.09.2008 il Dirigente del Settore Urbanistica attestava l'inesistenza di osservazioni alla delibera di cui sopra.

COMPLETATO CON ALTRI TITOLI ABILITATIVI

- In data 09/08/2011 il comune di Catanzaro – Settore edilizia privata e Sap rilasciava il Permesso di Costruire n. 106447/09 con pratica n. 042 registrata presso il comune di Catanzaro con Prot. n. FBO/2011/7791/E dell'11/08/2011
- In data 07/08/2012 con pratica n. CZ 2012 00997 – Prot. n. 273083, la Regione Calabria – Settore Infrastrutture e Servizi pubblici (Genio Civile) rilasciava autorizzazione per la realizzazione del progetto
- In data 21/07/2015 con Prot. 65730 veniva inviata al Comune di Catanzaro – Settore Urbanistica - richiesta di proroga del permesso di costruire n. 106447/09 del 11/08/2011
- In data 29/07/2015 veniva concesso dal Comune di Catanzaro - Settore edilizia privata e Sue - con Prot. n. 68534 del 29/07/2015 e Prot. n. FBO/2015/3804/E del 04/08/2015 - concessione di proroga del permesso di costruire n. 1066447/09
- SCIA di variante in corso d'opera N. 305 prot. 72663 del 31/07/2017.
- SCIA Completamento dei lavori non ultimati con la SCIA N. 305 prot. 72663 del 31/07/2017.

Recuperando le planimetrie di progetto relative all'ultimo progetto presentato, ovvero la SCIA prot. 8402 del 25.01.2018 si è potuto verificare che l'immobile si presenta quasi del tutto conforme al progetto presentato a meno di piccole porzioni e divisioni interne realizzate difformemente da quanto indicato negli elaborati grafici a corredo della SCIA.

Le difformità consistono semplicemente in diversa distribuzione degli spazi interni di alcuni ambienti, per cui non rappresentano in alcun modo modifica delle superfici lorde o dei volumi lordi autorizzati. Per tali piccole difformità sarà necessario presentare semplice SCIA in sanatoria che possa riportare con esattezza lo stato dei luoghi, la sanatoria è ammissibile in quanto trattasi semplicemente di diversa distribuzione interna degli ambienti.

Per una migliore comprensione delle porzioni e ripartizioni difformi dal progetto si rimanda all'All. 5 ("Piante stato di progetto e individuazione parti difformi").

Stima del valore commerciale dell'immobile

Prima di procedere all'individuazione dei criteri adottati e alla conseguente analisi delle modalità di valutazione, è necessario svolgere una significativa e doverosa premessa metodologica, la stima del valore del bene, visto le caratteristiche intrinseche dello stesso, non può basarsi su parametri di mercato ma sull'analisi di grandezze diverse.

Ai fini della stima dell'intero lotto, ovvero dell'immobile di nuova realizzazione "Casa protetta per anziani" e delle aree esterne e impianti di pertinenza, visto la particolarità del bene oggetto di perizia, si condurrà la stima considerando il valore dei terreni su cui la nuova struttura sorge, il costo di costruzione di tutte le opere realizzate, le eventuali decurtazioni dovute a spese necessarie alla sanatoria delle divisioni interne, alla verifica e collaudo di quanto ad oggi realizzato.

Si rammenta che l'immobile presente, anche se quasi completamente realizzato, risulta ad oggi ancora in corso di costruzione.

Stima dei terreni oggetto di perizia

Per come precedentemente accennato i terreni oggetto di perizia e facenti parte del lotto funzionale insieme all'immobile denominato "Casa protetta per anziani" sono composti da due particelle individuate nel NCT del Comune di Catanzaro al foglio 83 particella 15 di estensione pari a 12.710 mq e particella 1784 di estensione pari a 22.086 mq (per lo più coltivata ad uliveto).

I due terreni ricadono nel PRG vigente del Comune di Catanzaro in "Zona territoriale omogenea di classe G4" e "Zona territoriale omogenea di classe F2" per come precedentemente dettagliato.

Un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima, nel caso di specie, l'aspetto economico è chiaramente individuato nel più probabile prezzo di mercato, paragonando gli immobili da stimare ad immobili dotati di requisiti e caratteristiche simili, applicando eventuali coefficienti di adeguamento

con le detrazioni ed aggiunte del caso, ricavando gli indici unitari che consentiranno di risalire al prezzo di mercato.

Ai fini della stima saranno valutate compravendite di terreni con destinazione urbanistica simile a quella dei terreni in esame, il sottoscritto ritiene di poter adottare una stima per via sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato. Infatti la stima sintetica (o diretta) è un metodo pratico estimativo che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare. Al valore così rilevato saranno apportate, ove necessario, opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quello campione a stima nota. A tal scopo sono state considerate le seguenti caratteristiche subiettive della zona e quelle proprie del terreno interessato:

A) caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni (infrastrutture e servizi pubblici), condizioni climatiche e di salubrità.

B) caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, volume edificabile, geometria e consistenza complessiva, presenza di vincoli urbanistici.

Tenendo nella dovuta considerazione le caratteristiche sopra richiamate, il sottoscritto è pervenuto ad una valutazione dei terreni come in appresso esposto.

Da indagini e ricerche effettuate relative a terreni con la stessa destinazione urbanistica di quello in esame nella zona è stato riscontrato un prezzo medio di mercato, riferito al mq, pari a € 50,00 per terreni ricadenti in zona territoriale omogenea di tipo G4 ed € 30,00 per terreni ricadenti in zona territoriale F2.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni, della presenza di immobile già realizzato, di facilità di accesso, di progetto approvato su restante porzione territoriale libera, della destinazione d'uso delle particelle e delle caratteristiche morfologiche dei due terreni, le peculiarità dei terreni oggetto di stima sono da considerarsi lievemente superiori a quelle dei terreni simili ubicati nella zona d'indagine. Pertanto il sottoscritto ritiene di poter applicare dei coefficienti in aumento al suddetto prezzo di mercato, al fine di ottenere il presumibile valore di mercato dei terreni di che trattasi.

In particolare è stato adottato un unico coefficiente complessivo per le caratteristiche estrinseche ed un altro per quelle intrinseche dei due terreni oggetto di stima, secondo la seguente formula:

Particella 15

$$V_m = P_n \times K_e \times K_i$$

dove: V_m = valore di mercato del terreno al mq

P_n = prezzo unitario noto e riferito ad aree consimili, pari a €/mq 50,00

K_e = coefficiente riferito ai fattori estrinseci, assunto pari a 1,10

K_i = coefficiente riferito ai fattori intrinseci, assunto pari a 1,10

Da cui si ricava che $V_m = 55 \times 1,1 \times 1,1 = 60,50$ €/mq

Particella 1784

$$V_m = P_n \times K_e \times K_i$$

dove: V_m = valore di mercato del terreno al mq

P_n = prezzo unitario noto e riferito ad aree consimili, pari a €/mq 30,00

K_e = coefficiente riferito ai fattori estrinseci, assunto pari a 0,95

K_i = coefficiente riferito ai fattori intrinseci, assunto pari a 1,10

Da cui si ricava che $V_m = 35 \times 0,95 \times 1,1 = 31,35$ €/mq

Da quanto sopra detto si ricava il più probabile valore del mercato dei due terreni facenti parte del lotto oggetto di compravendita e pari a:

Particella 15 Valore di mercato = 12.710 x 60,50 = 768.955,00 €

Particella 1784 Valore di mercato = 22.086 x 31,35 = 692.396,00 €

Stima dell'immobile "Casa protetta per anziani"

La stima dell'edificio presente sui terreni sopra stimati e facente parte dell'intero lotto oggetto di perizia sarà eseguita tenendo semplicemente conto del valore del costo di tutte le opere eseguite.

La scelta è stata obbligata in quanto non esistono sul mercato immobiliare della zona compravendite di immobili simili sia per caratteristiche intrinseche che estrinseche per cui basandoci sullo stato di consistenza dell'opera e della contabilità dei lavori (vedi All. 9 Stato di consistenza opera) si considera il valore dell'intera struttura nello stato di consistenza odierno, comprensivo di opere edili, impianti, opere esterne ed accessorie pari ad € **6.061.953,71**

Spese per sanatoria e collaudi

Si stima infine in maniera forfettaria le spese dovute alla sanatoria delle divisioni interne difformi dal progetto originario e a tutte le varie spese tecniche dovute a collaudi e verifica di funzionalità impianti e strutture, eventuale accatastamento pari ad € **20.000,00**.

Conclusioni

Da quanto sopra detto per il lotto oggetto di perizia, composto dai due terreni individuati nel NCT del Comune di Catanzaro al foglio 83 part.lle 15 e 1784 e da immobile quasi completamente realizzato e destinato a casa protetta per anziani, si stima un valore di mercato complessivo dato dalla somma del valore dei terreni e del costo di costruzione dell'edificio decurtati delle spese necessarie a sanatorie e collaudi per cui il più probabile valore di mercato viene stimato pari a:

$768.955 + 692.396 + 6.061.953,71 - 20.000 = 7.503.304,71$ che si approssima a **7.500.000,00 €**

Con il presente documento si attesta l'oggettività dell'analisi effettuata e l'assenza di fini ed interessi personali e soggettivi, unitamente ad aver assolto con diligenza e scienza al mandato conferitomi al solo scopo della ricerca della VERITA'

Allegati:

- All. 1 Verbale di sopralluogo e verifica consistenza
- All. 2 Rilievo fotografico
- All. 3 Relazione tecnica a corredo della SCIA prot. 8402 del 25.01.2018
- All. 4 Planimetrie di progetto
- All. 5 Planimetrie di progetto con individuazione porzioni difformi
- All. 6 Contratto di fitto terreno
- All. 7 Certificazione notarile
- All. 8 Vista aerea e planimetria catastale
- All. 9 Stato di consistenza opera

Vibo Valentia li 14.12.2023



RILIEVO FOTOGRAFICO















Sottotetto



Piscina coperta da completare





