

FRANCESCO ZICARELLI

Geometra

Studio Tecnico: Via Luigi Sturzo, n° 2 - 87027—Paola (Cs)

Tel/Fax: 0982 - 583033 – Cell.: 338 - 5936241

Email: geom.fzicarelli@libero.it

Pec: francesco.zicarelli@geopec.it-



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PAOLA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CAUSA CIVILE N° 466/2012 R.G.A.C.

Curatela Fall.re

in persona

del suo curatore dott.ssa Natalia Fuscaldo

contro

IL CONSULENTE TECNICO

D'UFFICIO

geom. Francesco ZICARELLI

GIUDICE ISTRUTTORE

dott.ssa Elvetia VETERE

UDIENZA

05 giugno 2014

Premessa

In merito alla **Causa Civile n° 466/2012 R.G.A.C.**, pendente presso il Tribunale Civile e Penale di Paola, intentata dalla **Curatela Fallimentare** , in **persona del suo curatore fallimentare dott.ssa Natalia Fuscaldo** (rappresentata e difesa dall'avvocato Claudio Pio Acri) contro (rappresentati e difesi dall'avvocato Alfredo Garritano) la dott.ssa **Paola Caserta**, Giudice Istruttore, in data 3 maggio 2013, mi nomina consulente tecnico d'ufficio e mi convoca per l'udienza del 21 novembre 2013, per il giuramento di rito.

Durante la sopra menzionata seduta, il Giudice dott.ssa **Elvetia Vetere**, in sostituzione della dott.ssa Paola Caserta, conferitomi l'incarico e ascoltato il mio giuramento – da me prestato recitando la formula “giuro di bene e fedelmente adempiere all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità” – mi formula il quesito che segue, assegnandomi il termine di novanta giorni dall'inizio delle

operazioni peritali, entro il quale deve essere trasmessa alle parti una bozza scritta delle sue conclusioni; assegna il termine di successivi 15 giorni entro il quale le parti possono trasmettere al CTU le proprie osservazioni sulla relazione; assegna il termine di successivi 15 giorni entro il quale il ctu deve depositare in cancelleria la propria relazione scritta, dando conto anche delle osservazioni delle parti ed esprimendo una sintetica valutazione sulle stesse.

Questo il quesito:

“Accerti il Ctu il probabile valore di mercato dell’immobile oggetto dell’atto di costituzione di fondo patrimoniale, ubicato in Amantea e catastalmente identificato nel N.C.E.U. del Comune di Amantea al foglio 33 particella 1862 subalterni 1 e 2”.

Operazioni Preliminari

Al fine di raccogliere tutti gli elementi necessari e utili alla predisposizione della consulenza e di fornire corretta e compiuta risposta al quesito, in data 3 dicembre 2013, ho effettuato sul posto oggetto della controversia un primo sopralluogo.

Sul posto sono convenuti : l'avvocato Claudio Pio Acri legale della curatela fallimentare *Studio Legale Acri & Associati* il sig. *Antonio* parte convenuta e il suo consulente tecnico di parte architetto Luigi Cannata.

Quindi ho dapprima proceduto ad un'attenta ricognizione dello stato dei luoghi, ho poi effettuato alcune verifiche necessarie per l'espletamento dell'incarico confrontando le planimetrie a mia disposizione con lo stato di fatto e scattato alcune fotografie rappresentative i cui risultati saranno di supporto visivo alla descrizione analitica.

Ho poi rinviato il proseguo delle operazioni peritali al giorno 18 dicembre 2013 alle ore 9:30.

Infine ho stilato il verbale di sopralluogo che, da me

firmato e controfirmato dagli astanti, è allegato alla presente perizia.

Nella stessa data mi sono recato presso l'ufficio protocollo del Comune di Amantea per presentare la richiesta di acquisizione della documentazione edilizia ed altra documentazione necessaria al fine di un corretto espletamento dell'incarico inerente l'immobile oggetto di stima, con protocollo n° 0019595 del 03/12/2013 (cfr. all. B).

In data 18 dicembre 2013 ho eseguito sul posto oggetto della controversia un secondo sopralluogo.

Sul posto sono convenuti il sig. parte convenuta e il suo consulente tecnico di parte architetto Luigi Cannata.

Avvalendomi del mio collaboratore, ho effettuato il rilievo dimensionale delle unità immobiliari poste al piano sottostrada e al piano terra e scattato alcune fotografie rappresentative i cui risultati saranno di supporto visivo alla descrizione analitica.

Ho quindi rinviato il proseguo delle operazioni peritali al

giorno 14 gennaio 2014 alle ore 9:30.

Ho infine stilato il verbale di sopralluogo che, da me firmato e controfirmato dagli astanti, è allegato alla presente perizia.

In data 14 gennaio 2014 ho eseguito sul posto oggetto della controversia un terzo sopralluogo.

Sul posto sono convenuti il sig. [redacted] parte convenuta e il suo consulente tecnico di parte architetto Luigi Cannata.

Quindi avvalendomi del mio collaboratore, ho effettuato il rilievo dimensionale delle unità immobiliari poste al primo e secondo piano e scattato alcune fotografie rappresentative i cui risultati saranno di supporto visivo alla descrizione analitica.

Ho infine stilato il verbale di sopralluogo che, da me firmato e controfirmato dagli astanti, è allegato alla presente perizia.

Successivamente mi sono recato presso l'UTC del Comune di Amantea per ritirare la documentazione edilizia inerente

all'immobile oggetto della presente stima, richiesta in data 03/12/2013, acquisita con il n° di protocollo 0019595 (cfr. all. B).

In data 18 gennaio 2014 mi sono recato nel Comune di Amantea, presso la cartolibreria Effe Erre al fine di ritirare le copie eliografiche degli elaborati progettuali inerenti il fabbricato oggetto della presente stima.

Precedentemente mi sono recato molteplici volte presso l'Agenzia Provinciale delle Entrate di Cosenza - Territorio, Servizi Catastali per visionare e richiedere estratti di mappa, frazionamenti e mappali catastali inerenti all'immobile oggetto di stima.

Altresì mi sono recato numerose volte presso l'UTC del Comune di Amantea al fine di visionare e acquisire documentazioni edilizie e altre pratiche (diffide Enel e altri atti consequenziali, verbali di sopralluogo, abusi edilizi, etc.) tutte inerenti all'immobile in oggetto.

Relazione di Perizia

“Accerti il Ctu il probabile valore di mercato dell’immobile oggetto dell’atto di costituzione di fondo patrimoniale, ubicato in Amantea e catastalmente identificato nel N.C.E.U. del Comune di Amantea al foglio 33 particella 1862 subalterni 1 e 2”.

Oggetto della presente stima è una porzione di villa bifamiliare ubicata nel Territorio del Comune di Amantea, frazione Campora San Giovanni, Via Ribes, civico 14/A.

Trattasi di una porzione di villa bifamiliare con annesso locale garage e corte circostante sistemata a giardino con piscina, a tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo) e un piano sottostrada, avente struttura portante in cemento armato e solai del tipo misti in calcestruzzo armato e laterizi con sovrastante soletta collaborante in calcestruzzo e copertura a

falde.

I corpi scala sono in calcestruzzo armato e gli sbalzi in calcestruzzo armato e laterizi (volterrane).

La tamponatura è del tipo in muratura a cassa vuota in laterizio, gli architravi di porte e finestre sono costituiti da cordoli in calcestruzzo armato ben ammorsati alla muratura.

La copertura è del tipo a falde.

Ai fini dell'isolamento termo – acustico, il fabbricato è stato costruito impiegando materiali (laterizi e malte) di altissima qualità, dando uno spessore adeguato alle murature perimetrali, con l'uso di materiali isolanti aggiunti nelle intercapedini o nella placcatura interna o esterna, il tutto è stato realizzato per come previsto dalla Legge n° 373 del 30/04/1976 ed i relativi decreti di applicazione.

L'intonaco esterno del tipo civile liscio perfettamente rifinito. Tinteggiatura esterna a base di silicato di potassio resistente agli agenti atmosferici. Canali di gronda converse e discendenti in rame.

Il fabbricato *de quo* è ubicato in prossimità del centro della popolosa frazione di Campora San Giovanni facente parte del Territorio del Comune di Amantea che dista circa 8 Km e circa 10 Km dal centro storico della stessa.

Al lotto in esame si accede tramite una strada privata che disimpegna più lotti.

Il fabbricato in oggetto, come suddetto, è in posizione centrale, il collegamento con il centro è agevole, la strada è perfettamente in pianura e a due sensi di marcia, facilmente raggiungibili anche a piedi scuole, negozi, banche e altre attività commerciali, la distanza da essi è di circa 400 mt.

La distanza del fabbricato dal piccolo porto turistico del Comune di Amantea è di circa 1 Km e dalla statale S.S.18 circa 600 mt.

Al piano sottostrada sono posti il locale garage, la tavernetta con angolo cottura e altri vani; al piano terra la zona giorno; al primo piano la zona notte e al piano secondo la zona relax e alcuni vani adibiti a deposito.

Alla proprietà si accede tramite due cancelli in ferro automatici con telecomando, di cui uno carrabile e l'altro pedonale.

L'intero compendio è recintato con muretto in cemento armato di varie altezze a seconda del piano di campagna, rivestito in pietra locale e copertina messa in opera in cemento armato e sovrastante bacchettatura verticale in ferro pieno, zincato lavorato artigianalmente con ornamenti; per tutto il perimetro della stessa recinzione, inoltre, sono collocati una serie di faretti a led crepuscolari.

Le colonnine di entrambi i cancelli in ferro (carrabile e pedonale) sono del tipo in pietra lavorata in cemento armato.

La corte circostante, su due livelli collegati a mezzo di scale rivestite in pietra, è perfettamente sistemata a giardino con prato inglese, essenze ornamentali sempre verdi, arredi per giardino, fontane decorative, lampioni in ghisa, percorsi pedonali in pietra del tipo locale e alberi dotati ciascuno di propria illuminazione con faretti a led crepuscolari.

Tutte le scale esterne rivestite in pietra, sono provviste di luci segnapasso posti sui gradoni della stessa.

Nella parte ovest della corte è presente un gazebo in legno posato su soletta e pilastratura entrambi in cemento armato, dotato di tutti gli impianti di illuminazione, presa telefonica, internet, etc., con copertura a tegole del tipo canadesi e pavimentazione in lastre di pietra.

Nella corte antistante al piano terra, in prossimità del portico, è inoltre collocata una piscina avente struttura in cemento armato di forma irregolare, con spazio circostante sistemato con pavimentazione in lastre di pietra locale a forma irregolare; la stessa risulta essere riscaldata, con idromassaggio e nuoto in controcorrente, dotata di faretti a led colorati gestiti a distanza con telecomando, dotata di serbatoio con autoclave e clorazione con centralina automatica.

La delimitazione della zona relax della piscina è del tipo con colonnine in pietra di Lecce.

Al di sotto della piscina è posto il locale tecnico dove sono

collocati tutti i macchinari necessari per un corretto funzionamento della stessa.

Il fabbricato in oggetto è dotato dei seguenti impianti tecnologici:

- video sorveglianza con telecamere ed antifurto acustico;
- fotovoltaico da 7,5 Kw di potenza e 10 Kw di contatore;
- filodiffusione in tutti gli ambienti;
- aspirapolvere centralizzato;
- telefonico con centraline sia esterne che interne;
- luci di emergenza interne ed esterne;
- video – citofonico;
- climatizzazione caldo/freddo a doppia alimentazione ed ogni ambiente risulta essere autonomo;
- satellitare e terrestre in tutti gli ambienti ed anche all'esterno (terrazze, portici e verande, etc.);
- domotica con sistema informatico centralizzato;
- segnalazione eventuali perdite di acqua con sensori che rilevano un eventuale guasto nei vani w.c.;
- antincendio nel locale garage e nei vani cucina;

- in tutti gli ambienti sprovvisti di aperture dirette dall'esterno, è presente l'impianto di ventilazione e di aspirazione con l'illuminazione automatica a sensori;
- punti internet in tutti gli ambienti.

Il quadro elettrico qualora mancasse l'energia elettrica è inoltre provvisto di un gruppo che mantiene in vita tutti impianti tecnologici presenti di una certa rilevanza, quali video – sorveglianza, antifurto, luci di emergenza, domotica, etc.).

Sicuramente il sottoscritto è in grado di affermare che tutti gli elementi di finiture dei singoli piani a seconda delle destinazioni d'uso, sono rifiniti con materiali che vanno classificati extra lusso.

I pavimenti in piastrelle di cotto ceramicato e gres porcellanato del tipo pregiato; tutti i sei vani w.c., sono perfettamente rifiniti sia con piastrelle in gres porcellanato che con sanitari del tipo pregiato, in alcuni vani w.c. sono state collocate delle vasche con saune e idromassaggio di ultima generazione; gli infissi esterni ed interni in legno massello del

tipo pregiato di manifattura artigiana, quelli esterni dotati di vetro – camera antintrusione con oscuranti; gli infissi esterni del piano sottostrada sono dotate di grate in ferro pieno lavorato artigianalmente; le soglie di porte e finestre ed i capitelli sono in pietra naturale; le pareti interne ed i soffitti sono decorati con stucchi e tinteggiature di grande prestigio, alcune porzioni delle pareti interne risultano essere sono rivestite in pietra di tipo pregiato.

L'abitazione risulta essere completa di caminetti e forni.

La scala di collegamento tra il piano sottostrada e il piano terra è rivestita in pietra con balaustra e corrimano in ferro pieno lavorato artigianalmente; la scala di collegamento tra il piano terra e il primo piano di forma elicoidale è rivestita in “Okite” di colore blu ad effetto cielo stellato, balaustra e corrimano in acciaio inox; mentre la scala di collegamento tra il primo piano e il secondo piano è del tipo a chiocciola in legno massello con balaustra in acciaio inox.

Piano Sottostrada

Il piano sottostrada è composto da un locale garage avente una superficie calpestabile pari a circa mq. 62 e un'altezza interna di circa mt. 2,40. Ad esso si può accedere direttamente dall'esterno tramite una porta automatica dotata di telecomando oppure direttamente dall'interno, in quanto risulta essere collegato con il locale tavernetta tramite una porta tagliafuoco.

Lo stesso è stato rifinito con materiali extra lusso di ottimo pregio, è altresì dotato di tutti gli impianti tecnologici precedentemente descritti.

Al piano sottostrada si trova un ampio locale tavernetta con cucina in muratura, un anti w.c. con vano w.c., una stanza da letto e una stanza dove sono collocate le centraline degli impianti tecnologici ed un locale *caveau* delle dimensioni mt. 1,80 x mt. 1,90, la superficie utile complessiva è di circa mq. 125 l'altezza interna è di circa mt. 2,40.

Nell'ampia tavernetta è collocato un caminetto e un forno a legna.

I rivestimenti dell'angolo cottura, del vano w.c. e di una parete del locale dove sono collocate le centraline degli impianti tecnologici sono del tipo in mattonelle in cotto delle dimensioni 10 x 10 cm.

Attraverso un portoncino blindato, posto nel portico antistante di circa mq. 12 che disimpegna l'accesso al garage ed agli altri locali del piano, si accede all'ampia cucina tavernetta e agli altri vani.

Al locale tavernetta/cucina e gli altri vani che lo compongono si può accedere anche internamente attraverso una scala di collegamento con il piano terra.

Lo stesso è stato rifinito con materiali extra lusso di ottimo pregio e dotato di tutti gli impianti tecnologici precedentemente descritti (cfr. foto all. E).

Piano Terra

Al piano terra si accede direttamente dall'esterno a mezzo di una piccola rampa di scala costituita da pochi gradini e da un piccolo

percorso pedonale pavimentati in pietra che arriva fino ad un porticato dove è posto un portoncino blindato.

Esso risulta composto da un ingresso, un ampio vano salone/soggiorno, cucina, vano adibito a studio, una camera da letto, un vano w.c., un vano ripostiglio, disimpegno, porticati e terrazzi.

La superficie utile complessiva di questo piano è di circa mq. 167, mentre quella dei portici e dei terrazzi di circa mq. 44, l'altezza interna è di circa mt. 2,95.

Esso risulta essere collegato al piano sottostrada e al primo piano tramite due corpi scala precedentemente descritti.

Sono altresì presenti due caminetti uno ad angolo nel vano cucina e uno sempre ad angolo nel muro perimetrale tra le due aperture esterne del vano salone.

Lo stesso è stato rifinito con materiali extra lusso di ottimo pregio e dotato di tutti gli impianti tecnologici precedentemente descritti (cfr. foto all. E).

Piano Primo

Al piano primo si accede tramite la scala elicoidale in Okite di colore blu ad effetto cielo stellato, posta nell'ampio vano salone/soggiorno del piano terra.

Detto piano risulta composto da una camera da letto matrimoniale con annesso vano w.c. e cabina armadio, un'altra camera da letto con annesso vano w.c., due camere, un ampio vano w.c., un vano ripostiglio, disimpegni e terrazzi.

La superficie utile complessiva di detto piano è di circa mq. 144, mentre quella dei terrazzi di circa mq. 38, l'altezza interna è di circa mt. 2,80.

L'intero piano è pavimentato con parquet in legno pregiato di altissima qualità ed è stato rifinito con materiali extra lusso di ottimo pregio nonché dotato di tutti gli impianti tecnologici precedentemente descritti (cfr. foto all. E).

Piano Secondo

Accessibile tramite una scala a chiocciola in legno di altissima qualità precedentemente descritta, il piano secondo presenta un'ampia zona relax, un vano w.c., soffitte destinate a deposito di altezza molto contenuta e un'ampia terrazza da cui si gode un'ottima veduta.

La superficie utile complessiva del piano è di circa mq. 60, mentre quella del terrazzo di circa mq. 66, l'altezza media interna è di circa mt. 2,40.

Una parete dell'ampio vano relax è rivestita in pietra di primissima scelta.

Il terrazzo è delimitato da un muretto in calcestruzzo con sovrastante copertina in pietra e piccola ringhiera in ferro pieno lavorato artigianalmente, lungo tutto il perimetro dello stesso sono presenti una serie di faretti a led crepuscolari e numerosi punti luce.

Una parete esterna posta sul terrazzo avente forma semicircolare è rivestita in pietra di altissima qualità, dove è stato

ricavato un piccolo lavabo.

Alcune porzioni di pareti esterne che prospettano sul terrazzo sono state realizzate con mattoni di vetrocemento di colore giallo e blu.

Sulle falde di copertura sono stati collocati dei pannelli fotovoltaici da 7,5 Kw di potenza e 10 Kw di contatore.

Tutto il piano è stato rifinito con materiali extra lusso di ottimo pregio e dotato di tutti gli impianti tecnologici precedentemente descritti e risulta essere completamente autonomo (cfr. foto all. E).

Provenienza

Le particelle di terreno su cui è stato realizzato l'immobile oggetto di stima e la relativa corte di pertinenza attualmente recintata sono state acquistate con i seguenti atti notarili:

1. Atto di compravendita per Notaio dott. Mario Bilangione di Nocera Terinese, del 28 febbraio 2001, repertorio n° 70113, raccolta n° 18758;
2. Atto di compravendita per Notaio dott. Mario Bilangione di Nocera Terinese, del 2 luglio 2001, repertorio n° 71311, raccolta n° 19139;
3. Atto di divisione per Notaio dott. Mario Bilangione di Nocera Terinese, del 22 ottobre 2001, repertorio n° 72342, raccolta n° 19448;
4. Atto di compravendita per Notaio dott. Mario Bilangione di Nocera Terinese, del 18 giugno 2002, repertorio n° 74393, raccolta n° 20193;
5. Atto di compravendita per Notaio dott. Mario Bilangione di Nocera Terinese, dell' 8 aprile 2004, repertorio n° 80449, raccolta n° 22511 (cfr. all. A).

Confini

L'intera proprietà oggetto della presente stima, confina con proprietà [redacted], proprietà società " [redacted] ." con sede in Amantea, proprietà [redacted] e strada privata.

Situazione dell'immobile

L'immobile risulta essere occupato dal sig. [redacted] e dalla sua famiglia.

Dati Catastali

Il fabbricato risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio - Servizi Catastali, Catasto Fabbricati del Comune di Amantea, località Ribes, con i seguenti dati identificativi:

- *foglio 33 particella 1862 subalterno 1*, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 15,5, rendita € 1.801,14, piano seminterrato, terra, primo e secondo; in ditta [redacted] nato ad

Altresì il sottoscritto precisa che la sulla particella di terreno identificata con il nr. 1848 di mq. 39 di proprietà

è stata costituita una perpetua servitù di passaggio a piedi e con mezzi meccanici a favore del restante terreno della società venditrice, per come risulta dagli atti di compravendita per Notaio Mario Bilangione di Nocera Terinese rispettivamente del 18/06/2002, repertorio n° 74393, raccolta n° 20193 e dell' 08/04/2004, repertorio n° 80449, raccolta n° 22511 (cfr. all. A).

Utilizzazione prevista dallo Strumento Urbanistico Comunale

(PRG)

Il fabbricato ricade - secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Amantea entrato in vigore il 16/09/1998, Decreto Pres. Reg. n° 407 del 24/07/1998 - in Zona B2, Aree Urbane di Completamento Semintensivo da Riqualficare (cfr. all. B).

Nelle zone B sono ammessi:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Ristrutturazione interna

- Ristrutturazione esterna
- Ristrutturazione edilizia
- Nuova edificazione

Nella ristrutturazione e ampliamento è obbligatorio il mantenimento della copertura a tetto con materiale laterizio tradizionalmente utilizzato in zona e di colore naturale.

E' ammessa la pendenza del tetto sino al 35% senza innalzamento della linea di gronda.

L'installazione di ascensori deve avvenire in maniera che il relativo volume tecnico rientri nel limite di ingombro della massima altezza del colmo del tetto.

L'intervento deve riguardare l'intero edificio da cielo a terra.

Deve essere inoltre mantenuto il verde circostante l'edificio e comunque la parziale occupazione dello stesso per esigenze distributive e costruttive, deve essere limitato allo stretto necessario dello stesso.

Devono essere mantenute altresì, nei rifacimenti, le

caratteristiche dei balconi.

Nei casi di ampliamento o aggiunta laterale, si mantiene l'allineamento determinabile dalla posizione dei fabbricati adiacenti.

Le zone B sature hanno destinazione prevalentemente residenziale, ufficio o studio professionale.

Sono ammesse inoltre attività alberghiere e ricettive direzionali e di servizio, commerciali con esclusione di edifici per depositi all'ingrosso delle stesse attività commerciali salvo quelli necessari all'ordinario funzionamento dei supermarket e strutture similari.

Eventuali ulteriori magazzini di stoccaggio di tali centri di vendita a grande distribuzione devono essere collocati in aree ad altra destinazione.

Sono altresì ammesse attività artigianali.

Le aree da destinare a pubbliche attrezzature (Decreto Interministeriale n. 1444 del 02/04/1968) dovranno essere almeno di 18 mq./ab. così suddivisi:

- Istruzione 4,50 mq./ab.
- Attrezzature di interesse comune 2 mq./ab.
- Verde 9 mq./ab.
- Parcheggi 2,50 mq./ab.

La nuova edificazione per le zone B sature è consentita nei lotti residui non impegnati da edifici esistenti e nei lotti interclusi.

1. Zone B1 Aree urbane sature
2. **Zone B2 di completamento semintensive**
3. Zone B3 di completamento
4. Zone BR aree urbane di organizzazione morfologica complessa
5. Zone Btr area turistica di riqualificazione
6. Zone Bt turistiche

Zone di riqualificazione urbana quelle a morfologia complessa sono caratterizzate da un intervento diretto attiguo a tale zone, siano state opportunamente individuate dalle aree destinate a servizi di notevoli dimensioni in cui si concentreranno

i servizi necessari all'obiettivo di riqualificazione.

Nell'ambito delle zone B sono state individuate e rappresentate nelle planimetrie alcune aree di viabilità e parcheggi ricadenti nelle zone di completamento, già previste nello strumento urbanistico vigente, che per la loro particolare ubicazione contribuiscono a risolvere rilevanti problemi di parcheggio e viabilità all'interno del centro urbano.

Per tali aree individuate con lo scopo di poter ottenere una razionalizzazione del disegno urbano e la possibilità di creare aree a parcheggi in zone critiche e nuova viabilità, ricadenti nelle zone omogenee di cui sopra, potrà essere effettuata una compensazione della cubatura e calcolata il doppio, oppure se la stessa area non potrà essere usufruita per superamento della superficie coperta potrà essere concessa la realizzazione di un ulteriore piano nei limiti della cubatura corrispondente alla quota di area sottratta.

Per quanto riguarda invece le aree individuate per parcheggi, viabilità, rispetti stradali che nello strumento

urbanistico vigente non erano considerate zone omogenee di completamento, potrà essere effettuata una compensazione della cubatura con l'utilizzo degli indici applicati anche all'area sottratta.

Secondo le Norme Tecniche d'Attuazione nella Zona B2, sono previsti i seguenti indici urbanistici:

- a) IF = indice di fabbricazione fondiaria mc./mq. 1,8
- b) H= altezza massima mt. 7,50
- c) N= numero dei piani 2
- d) P= superficie per parcheggi privati 1 mq./10 mc.
- e) Distacchi dagli edifici mt. 0 – 10
- f) Distacchi dai confini mt. 0 – 5
- g) Allineamenti esistente
- h) Arretramenti (secondo indicazione planimetrica della zonizzazione)
- i) Rapporto copertura 40%.

Vincoli esistenti

Sismico, Legge n° 64 del 02/02/1974 e successive modifiche ed integrazioni.

Regolarità edilizia ed agibilità

Per quanto concerne la regolarità edilizia lo stesso è stato costruito in virtù della Concessione Edilizia n° 2300 rilasciata in data 19/04/2001 e successiva Variante n° 2477 rilasciata in data 03/06/2002, ai sigg.

(cfr. all. B).

E' stato regolarmente rilasciato il certificato di agibilità in data 10/03/2004, protocollo n° 5903 (cfr. all. B).

Il sottoscritto precisa che in data 07/01/2005, protocollo n° 213, l'Enel Divisione Infrastrutture e Reti di Cosenza, presentava al Comune di Amantea diffida a sospendere i lavori del fabbricato sito in località Ribes Caratelli di Amantea, per mancato rispetto delle distanze del fabbricato dai conduttori elettrici dalla linea MT (media tensione).

L'UTC del Comune di Amantea ha comunicato in data 31/01/2005 al sig. _____ che dal verbale di sopralluogo del 29/12/2004 e successivo del 05/01/2005 eseguito dal personale dell'Enel, si evince la mancanza di rispetto della distanza dal conduttore MT.

In data 01/02/2005 il Comune di Amantea ha fatto notificare alle parti l'avvio di un procedimento amministrativo relativo alla revoca dell'autorizzazione dell'agibilità rilasciata in data 10/03/2004.

In data 07/03/2005, protocollo n° 3237, il responsabile dell'UTC del Comune di Amantea, ha richiesto al responsabile dell'ASL n° 1 di Paola un urgente sopralluogo al fine di verificare la sussistenza della segnalata infrazione e di pericolo.

A tutt'oggi presso l'UTC del Comune di Amantea non si trovano più atti o/e documenti.

E' stato verificato che il vizio delle distanze è stato rimosso dalle parti a proprie spese, avendo il sig.

fatto spostare la linea MT a distanza adeguata alla

normativa vigente in materia.

Al momento presso l'UTC del Comune di Amantea non vi è alcuna traccia sia della revoca dell'atto amministrativo dell'autorizzazione dell'agibilità, sia dei successivi atti amministrativi dell'Enel che attestano l'avvenuto spostamento della linea MT in questione.

Pertanto secondo il sottoscritto il fabbricato *de quo* è da considerarsi completo di tutte le necessarie autorizzazioni (cfr. all. B).

Il sottoscritto precisa che nella corte circostante è presente una piscina con annesso sottostante locale tecnico e un gazebo avente struttura in legno, realizzati abusivamente senza le necessarie autorizzazioni, comunque gli stessi possono essere sanati ai sensi *dell'articolo 36 - Accertamento di conformità (Legge 28 febbraio 1985, n° 47, articolo 13) del D.P.R. del 6 giugno 2001, n° 380*, con la presentazione di una SCIA o DIA postuma e il deposito degli elaborati progettuali e della relazione geologica, presso l'ex Ufficio del Genio Civile Regione Calabria

con la nuova procedura *SIERC*, ai sensi del *D.M. N.C.T. 2008*.

L'importo dell'oblazione, degli oneri, dei diritti di segreteria e delle spese tecniche al fine di ottenere il Permesso di Costruire in Sanatoria ammonta a circa € 10.000,00.

Valutazione e Metodologia Estimativa

La determinazione del più probabile valore di mercato è condizionata dall'esistenza o meno di un mercato attivo per i fabbricati oggetto della stima.

Generalmente, i fabbricati senza mercato sono quelli a destinazione o con caratteristiche particolari e localizzati per lo più nei centri urbani minori. Le caratteristiche che influenzano il valore di mercato di un fabbricato sono :

- ***caratteristiche intrinseche;***
- ***caratteristiche estrinseche;***
- ***situazione giuridica.***

A) Le condizioni intrinseche dell'immobile sono quelle che derivano dalla natura tipologica dello stesso, da caratteri costruttivi e qualitativi, ed altro ad eccezione dei caratteri di collocazione spaziale.

Ad esempio: per i fabbricati urbani la tipologia edilizia (fabbricato in condominio, villino, etc.), le finiture edilizie del fabbricato (popolare, economico, di lusso, etc.), il livello di piano, le dotazioni di impianto, l'età, lo stato di conservazione; per i terreni agricoli la giacitura, esposizione, fertilità, sistemazione, dotazione di acqua di irrigazione ecc.

B) Le condizioni estrinseche sono quelle conferite all'immobile proprio dalla sua posizione spaziale.

Ad esempio: per i fabbricati urbani la posizione relativa rispetto al centro degli affari del Comune, la dotazione dei servizi pubblici (scuola, ospedali, verde, mezzi di trasporto etc.), la salubrità dell'aria ecc.; per i terreni agricoli dalla posizione rispetto al Comune Capoluogo, vicinanza a centri di stoccaggio di prodotti agricoli, mercati agricoli, arterie di grande

comunicazione, altimetria sul livello del mare, macro-clima ecc.; caratteri demografici ed economici.

C) Per situazione giuridica si intendono quelle condizioni di carattere giuridico - legale che incidono sul valore del bene.

Ad esempio esistenza di vincoli in genere o servitù passive o attive, iscrizioni di ipoteche, obbligazioni, locazione a canone di legge o meno etc.

Occorre infine evidenziare come le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di un immobile non sono del tutto indipendenti fra loro, ma possono condizionarsi a vicenda.

Ad esempio la dotazione di un balcone o un terrazzo di un appartamento (caratteristica intrinseca) comporta un diverso apprezzamento a seconda del luogo ove è posto l'immobile (caratteristica estrinseca).

Un'altra categoria di condizioni che influenzano i valori dei beni immobili e che qualche autore inserisce tra i fattori estrinseci (esogeni) sono gli elementi detti di carattere macroeconomico individuabili nelle azioni di politica economica

che influenzano la domanda e l'offerta anche solo in determinati periodi, quali agevolazioni fiscali, contributi, applicazione di canoni fissati dalla legge etc. Il procedimento di stima che utilizzo è quello diretto del valore di mercato.

Questo procedimento di stima è quello più intuitivo e pertanto più semplice da comprendere ed applicare in quanto si prefigge di attribuire il valore di un bene attraverso il confronto (diretto) con altri beni simili di prezzo di mercato, basandosi sul principio logico che il mercato, a perfetta similitudine tra i beni e condizioni commerciali, fisserà il prezzo del bene A (oggetto della valutazione) nella stessa misura in cui in precedenza ha fissato quello del bene B (di cui si conosce il prezzo di vendita).

Il procedimento consiste:

1. nella rilevazione, attraverso indagini di mercato e nel territorio, dei prezzi di compravendita e delle caratteristiche tecniche (parametri) di una serie di immobili simili a quello oggetto di stima;

2. nella costruzione della scala di valori immobiliari;
3. nella collocazione dell'immobile nella giusta posizione della scala suddetta;
4. nella determinazione del valore attraverso la moltiplicazione del parametro dell'immobile di confronto per il prezzo medio unitario degli immobili presi a raffronto;
5. nella valutazione di eventuali comodi o scomodi dell'immobile oggetto di stima;
6. nell'apporto di alcune aggiunte o detrazioni al valore determinato come sopra, motivate da caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto della valutazione.

La valutazione viene eseguita con metodo empirico aumentando o diminuendo in forma percentuale il valore del fabbricato.

I mq. del vano scala come di consuetudine sono stati contabilizzati e valutati solo una volta e sono stati inseriti nei mq. dell'appartamento al primo piano.

Come già detto precedentemente l'immobile oggetto di valutazione è una porzione di villa bifamiliare, adibita a civile abitazione, realizzata con struttura in c.a. e tompagnatura perimetrale con mattoni forati.

L'area dove è collocato l'immobile è compresa nella zona residenziale della frazione di Campora San Giovanni del Comune di Amantea e precisamente alla Via Ribes, civico 14/A, essa è posta in posizione dominante rispetto al centro abitato di Campora San Giovanni, zona attualmente completamente urbanizzata.

Nelle zone limitrofe esistono altri fabbricati aventi caratteristiche simili.

L'immobile *de quo*, si presenta con fattura extra di lusso per ciò che concerne le rifiniture e le dotazioni degli impianti tecnologici.

Partendo da indagini effettuate nella zona, in questi mesi di operazioni peritali, presso imprenditori locali, agenzie immobiliari, Ufficio Tecnico del Comune di Amantea e dalle

quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) , è emerso che per immobili simili ma con finiture medie il reale prezzo di scambio si è attestato intorno ai 1.500,00 euro circa al mq., tenendo conto delle peculiarità del bene e delle sue rifiniture extra lusso il prezzo di scambio è stato fissato ad € 2.200,00 al mq..

Come già accennato sopra, l'analisi che ha portato a stabilire il valore dell'immobile è scaturito dall'esame di tre condizioni principali (mercato, intrinseche e estrinseche).

Commercialmente pari ad € 2.200,00; il valore del garage pari al 70%; il valore della tavernetta, degli altri vani al piano sottostrada e del secondo piano pari al 80%; il valore dei terrazzi e dei portici pari al 50%; il valore della corte pari al 25%.

Il sottoscritto precisa che il valore pari al 25%, che ho assegnato alla corte è scaturito dal fatto di come la stessa abbia come destinazione prevista dallo strumento urbanistico edificabile e dal fatto che è perfettamente sistemata a giardino con materiali, arredi e finiture extra lusso e che su di essa insiste

una piscina extra lusso con tutti i comfort e con zona relax sistemata in maniera pregevole, un gazebo in legno con basamento in c.a. adeguatamente attrezzato e rifinito in ogni sua parte e dotato di tutti gli impianti tecnologici, essenze decorative sempre verdi, arredi per giardino, percorsi pedonali in pietra del tipo locale e alberi dotati ciascuno di propria illuminazione a fari a led crepuscolari.

Le risultanze delle indagini come sopra descritte mi hanno fatto stabilire che per la vendita di immobili come quelli oggetto della causa si può attribuire per superficie vendibile, calcolata, come da consuetudine locale al lordo delle murature, la seguente valutazione:

Piano Sottostrada

Locale garage mq. 69 x 0,70 x €/mq. 2.200,00 = € **106.260,00**

Piano Sottostrada

Tavernetta -vani mq. 139 x 0,80 x €/mq. 2.200,00 = € **244.640,00**

Portico mq. 12 x 0,50 x €/mq. 2.200,00 = € **13.200,00**

Corte P.S.- P.T. mq.1.700 x 0,25 x €/mq.2.200,00 = € **935.000,00**

VALORE TOTALE € 1.192.840,00

Piano Terra

Abitazione mq. 184 x €/mq. 2.200,00 = € **404.800,00**

Terrazze e Portici mq. 44 x 0,50 x €/mq. 2.200,00 = € **48.400,00**

VALORE TOTALE € 453.200,00

Piano Primo

Abitazione mq. 160 x €/mq. 2.200,00 = € **352.000,00**

Terrazze e Portici mq. 38 x 0,50 x €/mq. 2.200,00 = € **41.800,00**

VALORE TOTALE € 393.800,00

Piano Secondo

Abitazione mq. 115 x 0,80 x €/mq. 2.200,00 = € **202.400,00**

Terrazza mq. 66 x 0,50 x €/mq. 2.200,00 = € **72.600,00**

VALORE TOTALE € 275.000,00

Per un valore complessivo dell'immobile oggetto di stima di € 2.421.100,00, da cui vanno detratti € 10.000,00 inerenti all'oblazione, agli oneri, ai diritti di segreteria e alle spese tecniche al fine di ottenere il Permesso di Costruire in Sanatoria delle opere abusive (piscina con annesso locale tecnico e gazebo), che insistono sulla corte di pertinenza.

Per cui si avrà un valore finale complessivo di **€ 2.411.100,00**

Conclusioni

Nel rassegnare il presente lavoro il sottoscritto ha provveduto ad accertare il probabile valore di mercato dell'immobile sito nel Comune di Amantea, località Ribes, identificato catastalmente al Catasto Fabbricati al foglio 33 particella 1862 subalterni 1 e 2 e la corte circostante.

Tanto in merito all'incarico ricevuto.

IL C.T.U.
geom. Francesco Zicarelli