

# TRIBUNALE DI LOCRI

## SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI

Procedimento Esecutivo: **R.G. Es n.21/2017**

PENELOPE SPV SRL 

Giudice Esecutivo: **Dott.sa Martina CASTALDO**

Consulente Tecnico d'Ufficio: **Arch. Giuseppe LOMBARDO**

Prosecuzione del Giudizio: **Udienza del 11/10/2021**



## **TRIBUNALE DI LOCRI**

### **SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI**

Procedimento Esecutivo: R.G. Es n.21/2017.  
Giudice Esecutivo: Dott.sa Martina CASTALDO  
Promossa da PENELOPE SPV SRL [REDACTED]  
Prosecuzione del Giudizio: Udienza del 11/10/2021

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Con Verbale di Udienza del 10/12/2020, il giudice dott. Martina Castaldo del Tribunale di Locri, a seguito del procedimento di esecuzione immobiliare n.21/2017 promosso da PENELOPE SPV SRL [REDACTED] nominava lo scrivente Arch. Giuseppe Lombardo, con studio professionale in Siderno, Via Carrera n.19, iscritto all'Ordine degli Architetti, P.P.C. della Provincia di Reggio Calabria col n° 1476, quale esperto per la stima di beni oggetto del procedimento esecutivo immobiliare.



Planimetria estratta da STIMATRIX ForMaps® – In evidenza l'immobile oggetto di perizia – Stignano (RC), C/da Favaco, Fg. 18, part 392.

#### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Al fine di rispondere adeguatamente ai quesiti posti dal G.E. è stata condotta verifica della documentazione in atti, accertamenti presso i pubblici uffici e rilievi metrici e fotografici dell'immobile pignorato.

I beni oggetto di perizia, riguardano un fabbricato isolato di due piani fuori terra con corte sito nel Comune di Stignano

---

**Arch. Giuseppe Lombardo** - Via Carrera n.19 - 89048, Siderno (RC)  
Studio, tel. - fax 0964/342805, cell. 3494672511, e-mail: adprogettazione@alice.it - PEC: glombardo@oappc-rc.it

(RC), contrada Favaco, censito nel Catasto fabbricati del medesimo Comune al foglio 18, particella 392.

**Accertamenti e indagini svolte:**

- In data 04-27/01 e 14/02/2021, veniva effettuata via web, presso la Direzione Provinciale di Reggio Calabria, Servizi Catastali – Territorio, richiesta per estrarre visure catastali storiche e planimetrie degli immobili oggetto di causa; (All. 4)
- In data 05-15/01/2021 tramite PEC, tecnico.stignano.rc@asmepec.it, veniva richiesto al Comune di Stignano, Uff. tecnico, la documentazione urbanistica vidimata per copia conforme e certificato di destinazione urbanistica; (All. 6-7-8)
- In data 11/01/2021 presso l'ufficio tecnico comunale di Stignano allo scrivente CTU, previa richiesta scritta, veniva consegnato un documento afferente al certificato di destinazione urbanistica per la particella di suolo identificata catastalmente al fg 18, part. 392; (All.8)
- In data 15/01/2021 presso l'Archivio Notarile di Reggio Calabria veniva richiesto l'atto di compravendita Rep. 12973 Racc.4476 del 12/09/2006; (All.9)
- In data 26/01/2021 tramite PEC, vigilanzatecnicarc.lipp@pec.regione.calabria.it, veniva richiesto al Servizio Tecnico Regionale, Vigilanza, Controllo OO. PP., Norme Sismiche, Servizio n. 8 di Reggio Calabria la documentazione tecnica vidimata per copia conforme delle pratiche edilizie afferenti al fabbricato in oggetto; (All.12)
- In data 18/01/2021 tramite PEC, anagrafe.caulonia@asmepec.it, veniva richiesto al Comune di Caulonia, Uff. anagrafe, il Certificato di residenza della sig.ra [redacted] al fine di poterla avvisare del sopralluogo immobiliare; (All. 10)
- In data 19/01/2021 con lettera raccomandata a/r veniva comunicato alla sig.ra Marilena Iacopetta, nonché tramite PEC agli avvocati: F. Pagani legale di PENELOPE SPV SRL e G.D. Borruto legale dell'Agenzia delle Entrate Riscossioni, che in data 02/02/2021 si sarebbe svolto il sopralluogo presso gli immobili oggetto di causa;
- In data 30/01/2021 lo scrivente CTU avvisava le parti in causa del rinvio delle operazioni peritali di sopralluogo al 10/02/2021 a causa di problemi di salute rappresentati dalla [redacted] pervenuti allo scrivente con PEC (marilena18@pec.studiosaraco.it) in data 29/01/2021;
- In data 10/02/2021 veniva svolto il sopralluogo e lo stesso, per le estensioni del fabbricato, veniva ripreso in data 16 e 23/02/2021, avvisando gli avvocati di parte con apposite PEC;
- In data 16/03/2021 presso il Servizio Tecnico Regionale, Vigilanza, Controllo OO. PP., Norme Sismiche, Servizio n. 8 di Reggio Calabria veniva ritirata copia della documentazione tecnica ivi depositata;
- In data 14/07/2021 è stata condotta presso la Direzione Provinciale di Reggio Calabria, Ufficio Provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ispezione ipotecaria estraendo copia della documentazione. (All. 5);
- In data 30/07/2021 tramite PEC, tecnico.stignano.rc@asmepec.it, veniva richiesto al Comune di Stignano, Uff. tecnico, il certificato di agibilità/usabilità del fabbricato.
- In data 04/08/2021 veniva data comunicazione da parte del dirigente dell'Uff. tecnico comunale circa la mancanza del certificato di agibilità richiesto; (All.11)
- In data 19/02/2021 il Giudice, dott.ssa Castaldo accoglie l'istanza formulata dallo scrivente CTU del 16/02/2021, rinviando l'udienza all'11/10/2021. In pari data venivano avvisate le parti in causa con raccomandata a/r [redacted] tramite pec agli avv.ti Pagani e Borruto.

Da quanto sopra esposto e da quanto potuto accertare, il Sottoscritto C.T.U. si onora di rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Martina Castaldo.

- a) prima di ogni altra attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale** di cui all'art. 567, secondo comma cod. proc. civ. (nuovo testo), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei; descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

È stata condotta in data 14/07/2021 ispezione ipotecaria, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria, onde verificare la completezza della documentazione ipocatastale. (All.5)

L'accertamento è stato condotto sui dati catastali dell'immobile pignorato sito nel Comune di Stignano, Contrada Favaco, riportato nel N.C.E.U. al foglio 18, particella 392, nel periodo compreso tra il 24/03/1992 al 14/07/2021. Si riporta l'elenco sintetico delle formalità:

1. TRASCRIZIONE del 18/09/2006 - R.P.12694, R.G.18933, Pubblico Ufficiale FEDERICO SALVATORE Rep.

Arch. Giuseppe Lombardo - Via Carrera n.19 - 89048, Siderno (RC)  
Studio, tel. - fax 0964/342805, cell. 3494672511, e-mail: adprogettazione@alice.it - PEC: gilombardo@oappc-rc.it

12937/4476 del 121/09/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

2. ISCRIZIONE del 18/07/2007 – R.P. 4895, R.G. 16619, Pubblico Ufficiale FEDERICO SALVATORE Rep. 15106/5918 del 17/07/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
3. ISCRIZIONE del 23/10/2007 – R.P. 5816, R.G. 23056, Pubblico Ufficiale EQUITALIA ETR SPA Rep. 13302/94 del 05/10/2007 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602.
4. TRASCRIZIONE del 26/05/2017 - R.P. 6571, R.G. 8150, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Rep. 431 del 28/04/2017 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

In data 15/01/2021 presso l'Archivio Notarile di Reggio Calabria è stata richiesta copia conforme dell'atto di compravendita Rep. 12973 Racc.4476 del 12/09/2006, con la quale la [redacted] acquista il fabbricato di due elevazioni ancora in corso di costruzione con agni accessorio e pertinenza (All. 9);

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono ai medesimi presenti nell'ispezione ipotecaria e nell'atto di compravendita.

Circa la descrizione degli immobili con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento, si rimanda al successivo quesito "b".

- b) *descrive compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento*

**DESCRIZIONE IMMOBILE PIGNORATO** – Nelle date del 10, 16 e 23 febbraio, alla continua e costante presenza della sig.ra [redacted] e aiutato dell'ing. Giovanni Cuscunà da Roccella Ionica, nella qualità di collaboratore dello scrivente CTU è stato condotto rilievo fotografico (All.2), e rilievo metrico interno ed esterno del fabbricato.

Il bene oggetto di perizia si trova ubicato in Contrada Favaco, frazione posta a ridosso della fascia costiera distante circa 6 km dal centro del comune di Stignano. È costituito da un fabbricato di due elevazioni fuori terra, realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato ed avente copertura piana accessibile. Il fabbricato è sistemato in un suolo raggiungibile dalla strada statale 106, superando un cavalcavia e percorrendo per circa 700 metri una strada sterrata, posta parallelamente alla statale 106 e alla ferrovia, nella direzione RC verso CZ, e da qui, lato sud est, superando un cancello in ferro si accede al cortile dell'edificio oggetto di perizia. Al presente è adibito ad attività commerciale di ristorazione, con camere per il pernottamento, dal nome "L'Imbarcadero".

Piano terra (I° liv. F.T.) accessibile dal lato sud (lato mare) è costituito da un grande ambiente scandito da pilastri con archi, adibito a sala ristorante-pizzeria. Frontistante l'ingresso, separati con muretti, sono collocati un spazio adibito alla preparazione delle pizze e uno destinato a bar. La cucina posta nella parte retrostante è accessibile dalla sala per mezzo di un corridoio. Sono presenti nella sala due servizi igienici e un antibagno oltre ad un bagno per disabili. Altro antibagno e wc sono direttamente accessibili dalla cucina. Completano il piano terra una dispensa e un deposito, quest'ultimo comunicante direttamente con la cucina ed avente anche accesso diretto con l'esterno. Vi è altresì un piccolo ripostiglio a pianta triangolare con accesso unico esterno. Alle spalle del bar un vano scale conduce al piano primo. Le finiture sono di tipo civile con pareti intonacate e tinteggiate e pavimenti e battiscopa in gres. I servizi igienici, la cucina e la pizzeria presentano rivestimenti murali in piastrelle di ceramica smaltata. Gli infissi sono in legno tamburato, mentre le finestre e la porta d'ingresso sono in alluminio elettrocolorato e vetri semplici. I bagni sono dotati dei principali pezzi sanitari in vetrochina. L'impianto elettrico è sottotraccia nella sala e servizi, con corpi illuminanti a vista e incassati, mentre è realizzato esternamente in canaline di pvc nella cucina. La sala è dotata di condizionatori split con unità esterne collocate nelle pareti esterne. L'impianto idrico è sottotraccia ed è collegato alla rete pubblica, mentre l'impianto fognario confluisce in una fossa biologica situata nel suolo di proprietà. Il gas gpl è fornito per mezzo di un bombolone interrato posto poco distante dal fabbricato, nel suolo di proprietà.

Piano primo (II° liv. F.T.) accessibile dall'interno della sala per mezzo di una scala in c.a. a due rampe, è costituito da un disimpegno e dei corridoi che conducono a camere con bagni. Complessivamente si contano undici camere da letto, otto bagni e due ripostigli, oltre a disimpegni. Tre camere da letto hanno accesso anche a balconi posti sui lati sud ed est. Le finiture sono di tipo civile con pareti intonacate e tinteggiate e pavimenti e battiscopa in ceramica

---

Arch. Giuseppe Lombardo - Via Carrera n.19 - 89048, Siderno (RC)  
Studio, tel. - fax 0964/342805, cell. 3494672511, e-mail: adprogettazione@alice.it - PEC: gilombardo@oappc-rc.it

smaltata. Stesso rivestimento è presente nei perimetri dei bagni, i quali sono dotati di tutti i pezzi sanitari. Gli infissi sono in legno tamburato e alcuni in pvc, mentre le finestre e le porte finestre sono in alluminio elettrocolorato e vetri semplici. L'impianto elettrico e idrico fognario è sottotraccia. Gli ambienti sono arredati in conformità delle attività che vengono svolte. Per quanto non espressamente detto e per cogliere maggiori dettagli, si rimanda alla consultazione degli elaborati grafici e fotografici dello stato di fatto allegati.

Lastrico solare (III° liv. F.T.) accessibile per mezzo di una scala in c.a. che culmina con un piccolo abbaino con accesso diretto nel lastrico solare. Sia il vano scale che l'abbaino risultano al grezzo, privi di rifiniture. Il solaio presenta spezzoni di ferri di armatura in corrispondenza dei pilastri e piccoli cordoli e qualche parapetto perimetrale in laterizio. Nell'estradosso sono applicate guaine bituminose in fogli.

Gli esterni del corpo di fabbrica risultano intonacati con malta cementizia e tinteggiatura murale. In generale lo stato manutentivo è mediocre.

Giardino Esterno ha una conformazione planimetrica assimilabile ad un trapezio, con prevalenza della lunghezza secondo la direttrice sud est – nord ovest. La superficie, determinata per differenza tra quella riportata nella visura catastale e il sedime del fabbricato di circa mq. 2.158,00. Presenta recinzioni in blocchi di cls e in parte di rete e maglie metalliche su entrambi i lati lunghi e nel lato d'ingresso, mentre è libero nel lato sud-est in direzione mare dove è presente un piazzale pavimentato con calcestruzzo stampato. Il lotto di terreno presenta alberature e varie piante ornamentali, localizzate nella parte centrale e nei due lati lunghi. Vi sono inoltre, in prossimità dell'ingresso due tralicci della corrente elettrica e due stradelle in sterrato che percorrono i lati lunghi del lotto. Parte del suolo, anch'esso sterrato è adibito a parcheggio.

**SUPERFICI IN MQ.** – Dal rilievo effettuato, le superfici lorde complessive dei piani risultano così suddivise:

- Piano terra: mq 389,00, di cui mq 353,00 locali principali e mq 36,00 deposito e ripostigli esterni;
- Piano primo: mq 352,00; Balconi mq 29,00 complessivi;
- Piano Secondo: (Lastrico solare) mq 367,00;
- Giardino: 2.158,00

**CONFINI** – Dal titolo di proprietà (All.9) il suolo riportato nella particella 392 del foglio di mappa 18, Comune di Stignano, Contrada Favaco, [REDACTED]

**DATI CATASTALI ATTUALI** – Dalla visura storica per immobile, aggiornata al 04/01/2021, risultano nel Catasto Fabbricati del Comune di Stignano i seguenti dati catastali: Foglio 18, particella 392 in corso di costruzione, indirizzo: Contrada Favaco, piano: T-1.

**I dati catastali corrispondono a quelli presenti nell'atto di pignoramento.**

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

**INTESTAZIONE CATASTALE** - In data 04/01/2021 è stata effettuata consultazione catastale (All.4) ricavando visura [REDACTED]

**VERIFICHE URBANISTICHE** - In data 05-15/01/2021 tramite PEC, veniva richiesto all'ufficio tecnico comunale, la documentazione urbanistica afferente al fabbricato da periziare. Veniva altresì richiesto durante la visita presso l'ufficio tecnico del 11/01/2021 il certificato di destinazione urbanistica per la particella di suolo identificata catastalmente al foglio 18, part. 392;

Da quanto potuto accertare, si ricava che il fabbricato è stato costruito con Licenza di Costruzione Edilizia [REDACTED] rilasciata dal Sindaco, in data 28/04/1976, [REDACTED] previa autorizzazione del Genio Civile di Reggio Calabria prot. 5381/5514 del 24/04/1976 (All.6);

Successivamente, per il medesimo immobile è stato rilasciato del Comune di Stignano, [REDACTED] Permessi di Costruire in Sanatoria Prot. 5612 del 08/09/2006, ai sensi del D.P.R 380/2001 – D.L. 269/2003 L.326/03 per la sanatoria di abusi edilizi. Il progetto è corredato di certificato di idoneità statica redatto ai sensi della lettera b c.35 art. 32 L.326/2003 (All.7)

---

**Arch. Giuseppe Lombardo** - Via Carrera n.19 - 89048, Siderno (RC)  
Studio, tel. - fax 0964/342805, cell. 3494672511, e-mail: adprogettazione@alice.it - PEC: gilombardo@cappc-rc.it



In data 30/07/2021 tramite PEC veniva richiesto all'ufficio tecnico Comunale il certificato di agibilità/usabilità del fabbricato, e in data 04/08/2021 veniva data comunicazione della mancanza del certificato di agibilità richiesto; (All. 11) È stato altresì richiesto il certificato di destinazione urbanistica Prot. 151 del 11/01/2021, da cui si ricava che il suolo in oggetto, ricade in zona "TR1" (Zona Turistico Residenziale, dal PRG assimilata alla zona "F5B" (Attrezzature ricettive – Attrezzature alberghiere, bar, ristoranti, campeggi e simili) con indice territoriale dello 0,60mc/mq. La particella ricade altresì in zona vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/2004, n° 142 e s.m.i. (area di interesse paesaggistico ambientale). (All. 8.)

**VERIFICA DELLA CONFORMITÀ DEI MANUFATTI ALLE LICENZE E/O CONCESSIONI E/O AUTORIZZAZIONI RILASCIATE** - Da quanto potuto riscontrare, effettuando il confronto tra gli elaborati di cui al citato permesso di Costruire in Sanatoria e lo stato di fatto, di cui le planimetrie di rilievo (All.3), si riscontrano, nel piano terra, delle difformità riguardanti una diversa distribuzione degli spazi interni e apertura di alcune finestre in coincidenza dei wc, oltre alla costruzione di manufatti ad unica elevazione, situati in adiacenza del vano scale e cucina e adibiti a locali deposito.

La superficie esterna complessiva edificata in assenza di permessi risulta di circa mq 36,00.

Nel piano primo vi è qualche diverso posizionamento di divisorio interno.

Nel lastrico solare mancano i parapetti che, invece, sono disegnati nei prospetti e sezioni della citata sanatoria.

Si evidenzia che il fabbricato, benché inserito in mappa catastale, figura con una forma planimetrica non coincidente con lo stato di fatto (costruzione dei depositi esterni), inoltre, nella visura catastale risulta ancora fabbricato in corso di costruzione, mancando quindi del completamento dell'accatastamento con l'inserimento delle planimetrie afferenti ai piani edificati.

- d) *dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;*

Da quanto potuto accertare, il bene pignorato risulta di proprietà [redacted] da lei utilizzato quale attività commerciale di ristorazione.

Non sono presenti e non sono stati rilevati contratti registrati in data antecedente al pignoramento, né locazioni o affitti;

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

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Area Tecnica Urbanistica Comunale, Prot. 151 del 11/01/2021, si ricava che il suolo ricade in zona "TR1" (Zona Turistico Residenziale, dal PRG assimilata alla zona "F5B" (Attrezzature ricettive – Attrezzature alberghiere, bar, ristoranti, campeggi e simili) con indice territoriale dello 0,60mc/mq.

La particella ricade altresì in zona vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/2004, N° 142 e s.m.i. (area di interesse paesaggistico ambientale). (All.8)

- f) *indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale*

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Area Tecnica Urbanistica Comunale, Prot. 151 del 11/01/2021, si ricava che il suolo ricade in zona "TR1" (Zona Turistico Residenziale, dal PRG assimilata alla zona "F5B" (Attrezzature ricettive – Attrezzature alberghiere, bar, ristoranti, campeggi e simili) con indice territoriale dello 0,60mc/mq.

La particella ricade altresì in zona vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/2004, ° 142 e s.m.i. (area di interesse paesaggistico ambientale). (All.8)

- g) *dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Da quanto potuto accertare, la particella di suolo oggetto di perizia ricade in un'area di interesse paesaggistico

---

Arch. Giuseppe Lombardo - Via Carrera n.19 - 89048, Siderno (RC)  
Studio, tel. - fax 0964/342805, cell. 3494672511, e-mail: adprogettazione@alice.it - PEC: gilombardo@oappc-rc.it



ambientale risultando zona vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/2004, ° 142 e s.m.i. (All. 8)

- h) informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Non si è riscontrato nessun importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie. Non si escludono eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- i) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Da quanto potuto accertare, il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

- j) Previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);*

Da quanto potuto riscontrare nella documentazione urbanistica, il fabbricato è stato realizzato successivamente al rilascio della Licenza di Costruzione Edilizia [REDACTED] del 28/04/1976.

Dal certificato di destinazione urbanistica Prot. 151 del 11/01/2021 (All. 8), si ricava che il suolo in oggetto, ricade in zona "TR1" (Zona Turistico Residenziale, dal PRG assimilata alla zona "F5B" (Attrezzature ricettive – Attrezzature alberghiere, bar, ristoranti, campeggi e simili) con indice territoriale dello 0,60mc/mq.

Per come indicato al precedente punto "c", circa la verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, al fine della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, si riscontrano, delle difformità che riguardano essenzialmente:

1. piano terra. Diversa distribuzione degli spazi interni, apertura di alcune finestre in coincidenza dei wc.
2. piano terra. Costruzione in ampliamento di depositi ad un piano fuori terra, della superficie complessiva di circa mq 36,00, situati in adiacenza del vano scale e cucina.
3. Piano primo. Diverso posizionamento di qualche divisorio interno.
4. Lastrico solare. Diverso schema prospettico per mancanza dei parapetti.

Con riferimento ai punti 1,3,4 le difformità riscontrate sono sanabili ai sensi dell'art. 36 D.P.R 380/01 mediante pratica edilizia in sanatoria, acquisizione pareri degli enti interessati e successivo aggiornamento catastale (DocFa).

Con riferimento al punto 2, dalle verifiche effettuate risulta:

- volume in sanatoria mc 2.516,00.
- volume edificabile = 2.547,00 mq x 0,60 mc/mq = mc 1.528,00.

Il volume sanato pari a mc 2.516,00 risulta ampiamente superiore a quello massimo edificabile (mc 1.528,00), pertanto le difformità riscontrate di cui al punto 2, non sono suscettibili di sanatoria.

Per ripristinare lo stato dei luoghi è necessario rimuovere gli abusi attraverso una pratica edilizia di demolizione e successivo aggiornamento mappale. (Pregeo)

---

Arch. Giuseppe Lombardo - Via Carrera n.19 - 89048, Siderno (RC)  
Studio, tel. - fax 0964/342805, cell. 3494672511, e-mail: adprogettazione@alice.it - PEC: gilombardo@oappc-rc.it



## STIMA DEMOLIZIONI

Di seguito viene effettuato il computo metrico della demolizione, prendendo come riferimento per la stima dei costi, il PREZZARIO REGIONE CALABRIA – OPERE CIVILI – ANNO 2017.

### VOCI DI ELENCO PREZZI

PR.R.0210.40. a - Demolizione tot. fabbricati con strutt. verticali in legno, muratura, ferro, vuoto per pieno. **12,78 €/mc.**

PR.R.0130.10. a - Trasporto a rifiuto per trasporti fino a 10 km. **7,72 €/mc.**

PR.R.0130.10. b - Trasporto a rifiuto per ogni cinque km in più oltre i primi 10. **3,86 €/mc.**

PR.E.0160.10. l - Conferimento ad impianto di recupero. **0,06 €/kg.**

### COMPUTO

12,78 €/mc x 108,00 mc = € 1.380,00 (demolizione depositi)

108,00 mc x 35% = 37,8 mc (macerie da destinare a discarica)

7,72 €/mc x 37,8 mc = € 291,80 (Trasporto a discarica per i primi 10km)

3,86 €/mc x 37,8 mc x 3 = € 437,70 (Trasporto a discarica per km 15 in più fino alla discarica autor. di Siderno)

0,06 €/kg x 37,8 mc x 573,16 kg/mc = € 1300,00 (Oneri di discarica)

**Totale demolizioni € 3.409,50. in ct. € 3.400,00**

Calcolo spese tecniche per pratica edilizia di demolizione depositi (punto 2):

- |  |            |
|--|------------|
| 1. Onorario professionale del tecnico incaricato per la presentazione della pratica edilizia al Comune, I.V.A. 22% e C.P.A. 4% comprese; | € 1.500,00 |
| 2. Onorario professionale del tecnico incaricato per la presentazione pratica Pregeo;  | € 1.000,00 |
| 3. Diritti di segreteria per presentazione pratica in Comune;  | € 100,00   |
| 4. Oneri presentazione pratica Pregeo all'Agenzia Entrate – Catasto;   | € 100,00   |

**Totale spese tecniche pratica edilizia di demolizione depositi (punto 2) € 2.700,00**

Complessivamente effettuare la demolizione e per ripristinare lo stato dei luoghi è stato stimato un probabile costo di € 6.100,00 ottenuto dalla somma di € 3.400,00 + € 2.700,00.

**CALCOLO DEL VALORE ECONOMICO D'USO DEL FABBRICATO SINO ALLA DEMOLIZIONE** (periodo di cinque anni)

Si è ipotizzato un affitto dei locali deposito calcolando il valore delle locazioni per come riportate nel secondo semestre anno 2020 della Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) per la zona di ubicazione, dove scaturisce un valore unitario € x mq x mese min. 1,3 e max 1,9.

Nel caso specifico si ritiene di effettuare una media dei valori, ottenendo un valore unitario € x mq x mese medio 1,6. Si avrà pertanto in considerazione della superficie lorda complessiva dei locali deposito pari a 36,00 mq il seguente valore mensile di affitto: € 1,6 x 36 mq = € 57,60

**Il valore d'uso del fabbricato per cinque anni sarà pari a € 57,60 x 60 mesi = € 3.456,00**

Il valore residuo dell'area è compreso nel calcolo dell'area di sedime del fabbricato per come meglio specificato nel successivo quesito "m" al punto 1.4.2 VALORE DELL'AREA DI SEDIME.

Si riportano inoltre le spese tecniche necessarie per le pratiche edilizie di sanatoria (punti 1,3,4) previa acquisizione pareri autorità competenti:

---

Arch. Giuseppe Lombardo - Via Carrera n.19 - 89048, Siderno (RC)  
Studio, tel. - fax 0964/342805, cell. 3494672511, e-mail: adprogettazione@alice.it - PEC: gilombardo@oappc-rc.it





1. Onorario professionale del tecnico incaricato per la presentazione della pratica edilizia al Comune e Pareri Enti preposti, I.V.A. 22% e C.P.A. 4% comprese;	€ 2.350,00
2. Onorario professionale del tecnico incaricato per la presentazione della pratica edilizia di agibilità (S.C.A.) e APE, I.V.A. 22% e C.P.A. 4% comprese ;	€ 1.350,00
3. Onorario professionale del tecnico incaricato per la presentazione pratica Docfa	€ 1.500,00
4. Diritti di segreteria per presentazione pratica in Comune	€ 100,00
5. Oneri presentazione pratica Docfa all'Agenzia Entrate - Catasto	€ 100,00
6. Sanzione pecuniaria (minimo)	€ 516,00

**Totale spese tecniche per pratiche edilizie di sanatoria (punti 1,3,4) Totale: € 3.566,00**

*k) In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; Altrimenti, la verifica su eventuali presentazioni di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza del quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e l'eventuale oblazione già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovano nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; In caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detrato il costo per la demolizione);*

Si rimanda a quanto relazionato al quesito "J" sopra riportato.

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

Da quanto potuto accertare, l'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica. Non vi sono motivi ostativi per la redazione del medesimo documento.

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

## 1. VALUTAZIONE IMMOBILIARE

### 1.1 Determinazione del valore di mercato

Il valore attribuito ad un bene è il risultato di una valutazione economica, espresso in moneta, quindi non è un dato certo, ma un dato pur sempre probabile perché esprime un giudizio di stima" e che il "Valore di mercato è il più probabile corrispettivo in denaro con il quale il bene oggetto di stima può essere scambiato in una libera contrattazione di compravendita".

### 1.2 Criterio e metodologia estimativa

Il più probabile valore di mercato rappresenta la stima di quella somma di denaro con la quale un determinato immobile potrebbe essere scambiato, dopo una adeguata fase temporale di commercializzazione, in una contrattazione tra due soggetti (compratore e venditore) entrambi disposti alla transazione, non vincolati da particolari rapporti ed in grado di assumere le decisioni con eguale conoscenza, prudenza e senza coercizione. Dalle ricerche effettuate, non essendo reperibili informazioni su compravendite di beni simili per la particolarità intrinseca degli stessi nel territorio di riferimento, considerato l'andamento del mercato immobiliare in generale e dell'area in questione, si ritiene opportuno procedere alla stima degli immobili, attraverso il metodo del costo di riproduzione deprezzato, secondo le considerazioni e le valutazioni di seguito esposte.

Arch. Giuseppe Lombardo - Via Carrera n.19 - 89048, Siderno (RC)  
Studio, tel. - fax 0964/342805, cell. 3494672511, e-mail: adprogettazione@alice.it - PEC: gilombardo@oappc-rc.it

### 1.3 Il metodo del costo di ricostruzione deprezzato (Cost Approach)

È un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

In sostanza si tratta di ricercare il valore di riproduzione deprezzato di un bene surrogato.

Si definisce costo di riproduzione deprezzato il costo che sarebbe necessario erogare all'attualità per produrre un immobile di analoga utilità, ovvero, il costo che si dovrebbe sopportare attualmente per realizzare un fabbricato analogo come ubicazione e spazio interno utile, ma con le tecniche costruttive e le soluzioni tecnologiche e compositive contemporanee e con riferimento ai prezzi attuali.

Utilizzando tale criterio, tra i costi dovrà essere indicato il profitto del promotore.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto si applica la seguente formula, dalla quale scaturirà il valore di mercato dell'immobile in oggetto sommando il valore dell'area al costo di produzione a nuovo del fabbricato e sottraendo l'eventuale deprezzamento del bene esistente.

$$Vm = Vs + [Kc \times (1 - D)]$$

Dove

Vm = valore di mercato del bene oggetto di stima

Vs = valore di mercato dell'area di sedime

Kc = costo di produzione a nuovo (Ktc + Op + Oc + Ou + Up)

D = deprezzamento

Il valore a nuovo Kc è dato dalla somma del costo di costruzione (Ktc), degli Oneri professionali (Op) degli Oneri concessori (Oc) degli oneri per l'allaccio delle utenze (Ou) e dell'utile del promotore (Up).

### 1.4 DETERMINAZIONE DEL COSTO DI PRODUZIONE A NUOVO (Kc)

#### 1.4.1 COSTI TECNICI DI COSTRUZIONE DIRETTI

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

Si è proceduto nella valutazione dei costi necessari alla ricostruzione di un possibile duplicato dell'opera da stimare determinato secondo le disposizioni della Legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) ed applicando la rivalutazione monetaria secondo gli indici Istat di Luglio 2021.

Dai calcoli, il prezzo unitario al mq pari a lire 225.000, corrisponde agli attuali ad 846,89 €/mq. Applicando il prezzo unitario alla superficie ragguagliata come sotto riportata si ha: Ktc = 846,89 €/mq x 789,00 mq

- **Ktc = € 668.196,21**

Superficie Commerciale - D.P.R. 138/98, allegato C.

Superfici	Tipologia	Piano	Coefficienti di ponderazione	Superficie rilevata		Superficie Commerciale
PRINCIPALI	ristorante pizzeria	T	100%	353,00	353,00	353,00
PRINCIPALI	camere	I°	100%	337,00	337,00	337,00
ORNAMENTO	Balconi	I°	25%	29,00	7,25	7,25
	Lastrico solare	II°	25%	367,00	91,75	91,75
<b>TOTALE</b>						<b>789,00</b>

Nei calcoli non sono stati inseriti i depositi in quanto realizzati senza permessi edilizi.

Arch. Giuseppe Lombardo - Via Carrera n.19 - 89048, Siderno (RC)  
Studio, tel. - fax 0964/342805, cell. 3494672511, e-mail: adprogettazione@alice.it - PEC: gllombardo@oappc-rc.it



### Costi tecnici di costruzione indiretti

Oneri professionali (Op). Calcolati in misura del 10% del costo di costruzione. Gli oneri professionali comprendono i compensi dovuti ai professionisti e consulenti coinvolti nell'attività edilizia, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica, consulenza geologica, onorari legati alla sicurezza, direzione lavori, accatastamento, collaudo statico e agibilità. Si ha pertanto che  $Op = 10\%$  di Ktc

**Op = € 66.819,62**

- Oneri concessori (Oc). Questi comprendono gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il contributo di smaltimento rifiuti e contributo commisurato al costo di costruzione, oltre ai diritti di segreteria. Essi possono essere calcolati in misura del 6% del Ktc. Si ha pertanto: € 668.196,21 x 6% = € 40.091,77

**Oc = € 40.091,77**

- Oneri per allacci (Ou). Questi comprendono i costi per gli allacci alle varie reti di distribuzione (energia elettrica, idrica, fognaria, telefonica e gas). In considerazione degli allacci e dotazioni del fabbricato, per come indicati nella descrizione dell'immobile, si ritiene congruo applicare un'incidenza pari al 2% del Ktc. Si ha pertanto: € 668.196,21 x 2% = € 13.363,92

**Ou = € 13.363,92**

**COSTO DI PRODUZIONE A NUOVO (Kc) = € 788.471,52**

**1.4.2 VALORE DELL'AREA DI SEDIME (Vs)** Nel procedimento a costo di ricostruzione deprezzato, non essendo disponibili, per le aree edificabili in zona, dati di mercato sufficienti per determinare il più probabile valore di mercato attraverso la comparazione, la determinazione del valore dell'area viene effettuata seguendo il criterio stabilito dall'art. 36, comma 7 del Decreto legge 4 luglio 2006 n. 223, individuando il cosiddetto "**rapporto di complementarietà**" tra il valore del fabbricato ed il valore del suolo secondo la formula che segue:

$$Vs = Vf \times p\% (1-p\%)$$

**Vs = € 157.694,30** valore dell'area di sedime.

**Vf = € 788.471,52** valore dell'edificio (somma di tutti i costi diretti e indiretti di costruzione);  
**p % = percentuale del rapporto di complementarietà 20%.**

È bene precisare che l'operazione di acquisto di un bene immobiliare (area di sedime) è gravata da oneri fiscali, di mediazione, notarili, legali e tecniche quali: imposta di registro, imposta ipotecaria, imposta catastale, bollo e tasse ipotecarie. Tali oneri sono compresi nel valore di costo dell'area di sedime, che ne deriva dall'applicazione del rapporto di complementarietà pari al 20%.

### 1.4.3 UTILE DEL PROMOTORE (Up)

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

Rappresenta un costo, che viene definito in forma percentuale sui costi complessivi diretti e indiretti sia di costruzione che dell'area, al lordo delle imposte e dei tributi eventualmente dovuti.

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

---

Arch. Giuseppe Lombardo - Via Carrera n.19 - 89048, Siderno (RC)  
Studio, tel. - fax 0964/342805, cell. 3494672511, e-mail: adprogettazione@alice.it - PEC: gilombardo@oappc-rc.it



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

Si deduce per l'immobile, un profitto dell'operazione immobiliare per come meglio specificato in precedenza, al lordo delle imposte quantificato come segue:

$$Up = 10\% (Ktc + Op + Oc + Ou + Vs)$$

$$- 10\% (\text{€ } 668.196,21 + \text{€ } 66.819,62 + \text{€ } 40.091,77 + \text{€ } 13.363,92 + \text{€ } 157.694,30) = 10\% \times \text{€ } 946.165,82 = \text{€ } 94.616,58$$

$$- Up = \text{€ } 94.616,58$$

$$\text{VALORE A NUOVO} = (Ktc + Op + Oc + Ou + Up + Vs) =$$

$$Kc = (\text{€ } 668.196,21 + \text{€ } 66.819,62 + \text{€ } 40.091,77 + \text{€ } 13.363,92 + \text{€ } 94.616,58 + \text{€ } 157.694,30 = \text{€ } 1.040.782,41$$

#### 1.4.4 DEPREZZAMENTO (D)

Nel corso della vita utile ogni bene immobiliare subisce una perdita di valore economica che rappresenta la differenza tra il valore di mercato di un immobile nuovo ed il valore economico del bene in un momento successivo della sua vita utile. Pertanto la determinazione del valore di mercato dell'immobile nel caso di edifici vetusti, avviene sottraendo al valore di riproduzione a nuovo, una quota parte dovuta al deprezzamento, ciò in considerazione che l'immobile di fatto si trova nelle condizioni diverse da quelle ottimali proprie di un edificio nuovo. Pertanto una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo di un bene immobiliare è necessario calcolare la perdita di valore dello stesso, dovuta al deprezzamento che può dipendere da tre cause principali: obsolescenza fisica, obsolescenza funzionale e obsolescenza economica.

La diminuzione del valore dovuta al deprezzamento, va calcolata solo per i fabbricati e non per l'area.

#### Obsolescenza fisica

Il deterioramento fisico rappresenta la perdita di valore del bene immobiliare a causa del deperimento dei suoi componenti edilizi (struttura, rifiniture, impianti) dovuta all'uso e al trascorrere del tempo (vetustà). Il grado di usura materiale dell'immobile dipende dalla età dell'edificio, dalla qualità della politica di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre che dall'uso. Anche la localizzazione dell'immobile può influire sul suo grado di usura materiale, per esempio a causa della esposizione alle intemperie, all'inquinamento e nel caso specifico alla salsedine. La metodologia adottata per determinare il deprezzamento fisico è quella cosiddetta della scomposizione, che consiste nel ricercare il deprezzamento "D" accumulato dal bene produttivo (immobile) durante il trascorrere della sua vita economica, attraverso la somma dei deprezzamenti accumulati da ciascuna categoria o componente dell'immobile, applicando a ciascuna categoria la formula utilizzata dall'Unione esperti contabili europei (U.E.E.C.) esprimendo:

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

Per ottenere A

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

---

Arch. Giuseppe Lombardo - Via Carrera n.19 - 89048, Siderno (RC)  
Studio, tel. - fax 0964/342805, cell. 3494672511, e-mail: adprogettazione@alice.it - PEC: gilombardo@oappc-rc.it



Dove **A** scaturisce dal rapporto tra l'età della categoria legata alle sue condizioni e la vita utile economica, intesa come vita fisica, vale a dire il numero di anni compreso tra la costruzione e il deperimento totale.

Per quel che concerne il fabbricato, si è assunta un'età effettiva media utile di 50 anni. Nello specifico si è considerato un deprezzamento (vetustà) calcolato su un rapporto tra il tempo trascorso dall'anno di entrata in effettivo uso del fabbricato, risalente all'anno 1980 circa fino all'anno 2021 (anno di riferimento della stima) pari a 41 anni (1980-2021) su una vita media utile delle strutture di un immobile convenzionalmente stabilita in anni 50.

Occorre precisare tuttavia che sono state apportate delle trasformazioni rispetto a quanto assentito con la Licenza di Costruzione edilizia n. 77 del 1976. Le trasformazioni hanno interessato il piano terra e piano primo e sono riportate nella pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria Prot. n° 5612 del 08/09/06.

Inoltre, gli interni del piano terra, risultano in discrete condizioni manutentive per delle trasformazioni e miglioramenti riconducibili a probabili lavori effettuati circa 12 anni fa.

Pertanto, al fine di meglio valutare l'obsolescenza fisica, verrà effettuata una scomposizione del fabbricato considerando:

- a) La struttura portante, l'involucro esterno e solaio di copertura di 41 anni (1980-2021) pari al 40% di Ktc.
- b) Piano primo - Interni, di 18 anni (2003 -2021) pari al 30% di Ktc.
- c) Piano Terra - Interni, di 12 anni (2009 -2021) pari al 30% di Ktc.

#### Calcolo Deprezzamento

Per il calcolo del Deprezzamento della struttura portante, l'involucro esterno e solaio di copertura di 41 anni (1980-2021)

$$A = (41/50) \times 100 = 82$$

$$D = \frac{(82 + 20)^2}{140} - 2.86 = 71,45 \%$$

Dall'applicazione della formula, scaturisce una percentuale di deprezzamento per la struttura del 71,45%;

Calcolo del valore della struttura portante, involucro esterno e solaio di copertura deprezzato:

$$€ 668.196,21 \times 40\% = € 267.278,49 \text{ (valore della struttura portante, involucro esterno e solaio di copertura a nuovo)}$$

$$€ 267.278,49 \times 71,45\% = € 190.970,48 \text{ (deprezzamento)}$$

Per il calcolo del Deprezzamento Piano primo - Interni, di 18 anni (2003 -2021)

$$A = (18/50) \times 100 = 36$$

$$D = \frac{(36 + 20)^2}{140} - 2.86 = 19,54 \%$$

Dall'applicazione della formula, scaturisce una percentuale di deprezzamento del Piano primo - Interni, del 19,54%

---

Arch. Giuseppe Lombardo - Via Carrera n.19 - 89048, Siderno (RC)  
Studio, tel. - fax 0964/342805, cell. 3494672511, e-mail: adprogettazione@alice.it - PEC: gilombardo@oappc-rc.it



Calcolo del valore Piano primo - Interni deprezzato:

€ 668.196,21 x 30% = € 200.458,86 (valore Piano primo - Interni a nuovo)

€ 200.458,86 x 19,54% = € 39.169,66 (deprezzamento)

Per il calcolo del Deprezzamento Piano terra - Interni, di 12 anni (2009 -2021)

$$A = (12/50) \times 100 = 24$$

$$D = \frac{(24 + 20)^2}{140} - 2.86 = 10,97 \%$$

Dall'applicazione della formula, scaturisce una percentuale di deprezzamento del Piano terra - Interni, del 10,97%

Calcolo del valore Piano terra - Interni deprezzato:

€ 668.196,21 x 30% = € 200.458,86 (valore Piano terra - Interni a nuovo)

€ 200.458,86 x 10,97% = € 21.990,34 (deprezzamento)

**Deprezzamento per obsolescenza fisica = € 190.970,48 + € 39.169,66 + € 21.990,34 = € 252.130,48**

#### **Obsolescenza funzionale**

L'obsolescenza funzionale è la perdita di valore di un immobile determinata dalla sua incapacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente. Tale perdita di valore può anche dipendere dalla mancanza di funzionalità di un bene rispetto a un immobile costruito alla attualità, tenendo conto degli standard edilizi e delle esigenze di mercato più evoluti, ad esempio il numero e la tipologia dei bagni, la presenza o meno di ascensore, la tipologia di riscaldamento, la qualità dell'isolamento termico e acustico e infine l'efficienza energetica. Tale obsolescenza viene calcolata come costo di adeguamento nella percentuale del valore a nuovo che nel caso in esame si assume pari al 20%.

**Deprezzamento per obsolescenza funzionale = 20% x € 668.196,21 = € 133.639,24**

#### **Obsolescenza economica**

L'obsolescenza economica deriva da cause esterne all'immobile relative alla localizzazione o alle condizioni del mercato immobiliare, si tratta di valutare se esiste una vera domanda per il tipo di immobile o se alcune caratteristiche, o addirittura la sua attuale condizione sia di impatto negativo sul valore dell'immobile. Tale obsolescenza viene calcolata come costo di adeguamento nella percentuale del valore a nuovo che nel caso in esame si assume pari al 15%.

**Deprezzamento per obsolescenza economica = 15% x € 668.196,21 = € 100.229,43**

Il probabile valore del fabbricato e dell'area al netto del deprezzamento come sopra esplicitato risulta di **€ 593.952,91**.  
Si riporta un prospetto riepilogativo del calcolo del valore degli immobili oggetto di stima.

---

Arch. Giuseppe Lombardo - Via Carrera n.19 - 89048, Siderno (RC)  
Studio, tel. - fax 0964/342805, cell. 3494672511, e-mail: adprogettazione@alice.it - PEC: gilombardo@oappc-rc.it



STIMA IMMOBILI PROSPETTO RIEPILOGATIVO							
CC	FABBRICATO					totale costi	
	Struttura portante, involucro esterno e solaio di	40,00%				€ 267.278,49	
	Piano primo interni	30,00%				€ 200.458,86	
	Piano terra interni	30,00%				€ 200.458,86	
	TOTALE					€ 668.196,21	
<b>COSTO DI COSTRUZIONE Ktc</b>						<b>€ 668.196,21</b>	
OP	Spese tecniche	10,00%				€ 66.819,62	
	TOTALE					€ 66.819,62	
<b>ONERI PROFESSIONALI (Op)</b>						<b>€ 40.091,77</b>	
OC	Oneri di urbanizzazione, costo costruzione e	6,00%				€ 40.091,77	
	<b>ONERI CONCESSORI (Oc)</b>					<b>€ 13.363,92</b>	
OU	Oneri utenze	2,00%				€ 13.363,92	
	<b>ONERI ALLACCI UTENZE (Ou)</b>					<b>€ 13.363,92</b>	
<b>COSTO DI PRODUZIONE A NUOVO</b>						<b>€ 788.471,52</b>	
Valore di mercato area sedime	VALORE DI MERCATO AREA SEDIME						
	rapporto complementarietà		20%				
	costo di produzione a nuovo	€ 788.471,52					
	<b>VALORE AREA (Vs)</b>	<b>€ 157.694,30</b>				<b>€ 157.694,30</b>	
% sui costi sostenuti	UTILE DEL PROMOTORE		10%				
	Costo di produzione a nuovo	€ 788.471,52				€ 78.847,15	
	Valore area	€ 157.694,30				€ 15.769,43	
	<b>UTILE DEL PROMOTORE (Up)</b>					<b>€ 94.616,58</b>	
<b>VALORE A NUOVO</b>						<b>€ 1.040.782,41</b>	
DEPREZZAMENTO FORMULA UEEC							
	tipo	tipologia	costo	v.m.	vetustà	%	
Obsolescenza fisica		Struttura, involucro, copertura	€ 267.278,49	50	41	71,45	€ 190.970,48
		Piano primo, interni	€ 200.458,86	50	18	19,54	€ 39.169,66
		piano terra interni	€ 200.458,86	50	12	10,97	€ 21.990,34
Obsolescenza funzionale						20,00	€ 133.639,24
Obsolescenza economica						15,00	€ 100.229,43
<b>DEPREZZAMENTO (D)</b>						<b>€ 446.829,49</b>	
$Vm = Vs + [Kc \times (1 - D)]$							
Valore area di sedime Vs						€ 157.694,30	
Valore a nuovo Kc = Ktc + Op + Oc + Ou + Up						€ 883.088,10	
Deprezzamento D						€ 446.829,49	
<b>VALORE COSTO COSTRUZIONE DEPREZZATO (Vm)</b>						<b>€ 593.952,91</b>	

Al probabile valore dei beni pignorati pari ad € 528.152,34, bisogna effettuare delle riduzioni di valore, dovute ai costi necessari per le demolizioni, la regolarizzazione urbanistica e bisogna sommare il valore d'uso dei locali depositato. Si avrà pertanto:

Demolizioni	- € 3.400,00
Spese tecniche pratica edilizia di demolizione depositi (punto 2)	- € 2.700,00
Spese tecniche per pratiche edilizie di sanatoria (punti 1,3,4)	- € 3.566,00
Valore d'uso del fabbricato per cinque anni sarà pari a € 57,60 x 60 mesi	+ € 3.456,00
<b>Somme da detrarre</b>	<b>- € 6.210,00</b>

Effettuando pertanto le detrazioni al valore ottenuto con il metodo di stima del costo di ricostruzione deprezzato (Cost Approach), si avrà il seguente probabile valore di stima: € 593.952,91 - € 6.210,00 = € 587.742,91 che viene arrotondato in lieve aumento in c.t. ad **€ 588.000,00 (euro cinquecentottantottomila, 00)**

Il valore di mercato complessivo del bene ipotecato, identificato catastalmente al foglio 18, particella 392, ubicato nel comune di Stignano (RC), C/da Favaco, piano T, 1° risulta di circa **€ 588.000,00**.

Il valore al metro quadrato, risulta di **€ 745,24** circa, derivante da € 588.000,00 / 789 mq. (nel valore è compresa anche l'area)

Inoltre lo scrivente C.T.U., da quanto potuto accertare rileva che:

Arch. Giuseppe Lombardo - Via Carrera n.19 - 89048, Siderno (RC)  
Studio, tel. - fax 0964/342805, cell. 3494672511, e-mail: adprogettazione@alice.it - PEC: gllombardo@oappc-rc.it





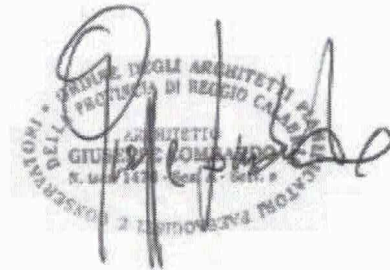
Gli allegati di seguito elencati fanno parte sostanziale alla consulenza tecnica:

- All.1 - Verbale di sopralluogo del 10-16-23/02/2021;
- All.2 - Rilievo fotografico del 10-16-23/02/2021;
- All.3 - Planimetrie di rilievo stato di fatto, 3 livelli;
- All.4 - Visure catastali storiche, planimetrie, elaborato planim, elenco sub.
- All.5 - Ispezione ipotecaria;
- All.6 - Documentazione Urbanistica: Licenza Edilizia [redacted] del 28-04-76;
- All.7 - Documentazione Urbanistica: Permesso di Costruire in Sanatoria [redacted] 2 del 08-09-2006;
- All.8 - Certificato destinazione Urbanistica;
- All.9 - Atto di compravendita;
- All.10 - [redacted] di residenza Marilena Iacopetta;
- All.11 - Certificato di Agibilità;
- All.12 - Documentazione Tecnica Genio Civile;

Siderno il 10 settembre 2021

**Il Consulente Tecnico**

Arch. Giuseppe LOMBARDO



---

**Arch. Giuseppe Lombardo** - Via Carrera n.19 - 89048, Siderno (RC)  
Studio, tel. - fax 0964/342805, cell. 3494672511, e-mail: adprogettazione@alice.it - PEC: gilombardo@oappc-rc.it

