

TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.° 81/12 R.Es.

PROMOSSA da

Italfondario S.P.A.

Nei confronti di

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ALLEGATI :

- Ispezioni ipotecarie e visure catastali
- Elaborati grafici
- Documentazione fotografica
- Copia contratti comodato
- Nota Comune di Gioiosa Jonica
- Certificato destinazione Urbanistica
- Verbale sopralluogo
- Parcella competenze

IL C.T.U.
Ing. Francesco Rupolo



1)-Premessa

il sottoscritto Ing. Francesco Rupolo, iscritto all'Ordine professionale degli Ingegneri della provincia di Reggio Cal. con il n.°632 , con studio in Siderno alla Via T. Tasso, 20 , In data 18.09.2014 ha prestato giuramento in qualità di CTU per rispondere ai seguenti quesiti:

- a) *Prima di ogni 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 ;descrive compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica,con relativa superficie in mq.,confini,e dati catastali attuali e la loro rispondenza o meno con con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*
- b) *descrive compiutamente gli immobili pignorati ,allegando altresì idonea documentazione fotografica,con relativa superficie in mq.,confini,e dati catastali attuali e la loro rispondenza o meno con con i dati riportati 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'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici ,ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;*
- 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;ove non risulti possibile accedere all'immobile ,informi immediatamente il giudice dell'esecuzione ,per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;*
- e) *Prevvia individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile,ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica ,l'esperto in caso di abuso edilizio accerti il tipo e la gravità dell'abuso e, conseguentemente :*
 1. *La tempestività della domanda di sanatoria.*
 2. *L'inesistenza di opere insuscettibili di sanatoria (legge n.° 47/85 ,art. 33).*
 3. *L'avvenuto pagamento dell'intera oblazione.*
 4. *L'esistenza di vincoli di cui all'art. 32 c.III legge 47/85.*

5. *In presenza dei vincoli suddetti, se sia stata inoltrata la richiesta per la concessione del parere e se l'Autorità preposta lo abbia rilasciato.*
6. *La richiesta di documentazione aggiuntiva da parte del comune.*
7. *Se il comune abbia o no rilasciato Concessione in sanatoria.*

Per i soli casi di istanza di sanatoria edilizia ex legge 724/94 (in aggiunta a quanto sopra)

Accerti:

1. *L'avvenuto integrale pagamento degli oneri concessori.*
2. *Il non superamento dei limiti quantitativi di cui all'art. 39 della legge 724/94 e l'inesistenza di cause ostative al rilascio della sanatoria (imputazione di cui agli artt. 416 bis, 648 bis e ter c.p.)*
3. *Se il richiedente abbia o no beneficiato della riduzione dell'oblazione per estremo disagio abitativo di cui alla legge 724/94, art. 39 c. 13° e seguenti.*

Ancora, per tutti i casi di abuso edilizio, in ipotesi di mancata presentazione dell'istanza o di totale inesistenza o nullità della stessa, verifichi la proponibilità dell'istanza di sanatoria dell'aggiudicatario con riferimento agli artt. 36, 46 c. 5 D.P.R. 380/2001 (T.U. Edilizia), ovvero l'applicabilità del c.d. nuovo condono edilizio ex D.P.R. 30/09/2003 n. 269, quantificando il relativo costo e l'incidenza sul valore di mercato del bene.

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);

- f) *evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di certificazione energetica;*
- g) *precisi se gli immobili pignorati sono liberi o meno da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù od altro; in caso affermativo, chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione;*
- h) *indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;*
- i) *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 indidenti sull'attività edificatoria dello stesso;*
- j) *tenga conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque non saranno opponibili all'acquirente;*

- k) *determini il valore commerciale degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), avuto riguardo agli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo soggetti a proroga o meno ,esprimendo 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 1/1 sul diritto di piena proprietà ,relativo al bene - segue breve descrizione – sito nel comune di XXX, via CCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);*
- l) *per i fabbricati rediga le piante planimetriche;*
- m) *indichi se e quali beni che si andranno a trasferire ,per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;*
- n) *formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza, di proroga del termine concesso per il deposito ,in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;*
- o) *terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore ,anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo;*
- p) *depositi senza possibilità di deroga ,l'elaborato anche in supporto informatico digitale (cd-rom , d.v.d) preferibilmente in formato WORD per la parte descrittiva; a tal fine dovranno essere presentate due versioni dell'elaborato ,di cui una con la schermatura dei nomi dei soggetti a qualsiasi titolo interessati (cfr. Garante protezione dati personali, 7.2.2008); la copia inviata alle parti dovrà essere quella integrale;*
- q) *compaia alla predetta udienza ,qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità sub o).*

2)-Svolgimento dell'incarico,

lo svolgimento delle operazioni di consulenza è stato preannunciato alle parti con lettera raccomandata A.R. e posta certificata per il giorno 25.09.2014 alle ore 9,00.

Vista la totale assenza delle parti è stato fissato nuovo sopralluogo per il giorno 02.10.2014 ore 9,00.

3)- Risposta ai quesiti

1° QUESITO *(Prima di ogni 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 inadeguati ;descrive compiutamente gli immobili pignorati ,allegando altresì idonea documentazione*

fotografica, con relativa superficie in mq., confini, e dati catastali attuali e la loro rispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento);

Il controllo della documentazione ipotecaria-catastale è stato eseguito con esito positivo riscontrando la completezza e la rispondenza dei dati. Si allegano visure catastali e visure ipotecarie per immobile e per anagrafica (ALLEGATO 1)

2° QUESITO *descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini, e dati catastali attuali e la loro rispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*

Il fabbricato oggetto di pignoramento è a due piani f.t. con copertura a lastrico solare parzialmente edificato che si trova in :

Comune : Marina di Gioiosa Jonica;

Località : Via Dei Giardini n.c. 67;

Piano: terra, primo, secondo;

il tutto per una totale superficie commerciale di mq. 541,00 e così articolato:

2.1)- autorimessa a piano terra con annesso ripostiglio e vano caldaia per una totale superficie coperta pari a 53,40, censita al foglio di mappa n. 10 part. 524 sub 4 - Cat. C/6 - classe 1 - Via Dei Giardini 67 in ditta

2.2)-appartamento ai piani primo-secondo composto, al piano 1° da ingresso, disimpegno, quattro camere da letto, doppi servizi, cucina, ampio pranzo-soggiorno, terrazzo e balcone coperti e, al secondo piano da ripostiglio per una superficie totale coperta al lordo di mq. 191,45 (mq. 173,80 + mq. 17,65) oltre a balconi coperti per una superficie di mq. 44,50, il tutto censito al foglio di mappa n. 10 - particella 524 sub 5 - Via Dei Giardini, 67 piano 1-2- categ. A/2 - classe 1 - vani 9, in ditta

2.3)-lastrico solare della superficie pari a mq. 175,50, censito al foglio di mappa n. 10 - particella 524 sub 6 - Via Dei Giardini, 67 piano 2- categ. Lastrico solare - superficie 175,50 (catastale mq 184) in ditta

2.4)-appartamento a piano terra composto da due camere da letto, doppi servizi, ripostiglio, disimpegno, cucina, pranzo-soggiorno e portico per una superficie al lordo di mq. 132,20 censito nel N.C.E.U al foglio di mappa n. 10 - particella 524 sub 7 - Via Dei Giardini, 67 piano T- categ. A/2 - classe 1 - vani 6 in ditta

2.5)-Vano adibito a ufficio a piano secondo con annesso servizio e zona archivio, il tutto per un'estensione al lordo della superficie dei muri pari a mq. 30,50, censito al foglio di mappa n. 10 - particella 524 sub 8 - Via Dei Giardini, 67 piano 2- categ. A/2 - classe 3 - vani 1,5, in ditta

Tutte le unità sono dotate di corte comune. I dati catastali sopra indicati corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare.

Il fabbricato è a pianta rettangolare ed è ubicato lungo la strada che collega la Marina con il comune di Gioiosa Jonica nelle vicinanze della nuova Strada Statale Jonica 106. Confina sul lato strada con proprietà ,sul lato monte con proprietà sul lato mare con e sul rimanente lato con proprietà

Le unità immobiliari del fabbricato hanno accesso da un unico vano scala dotato di ampio ingresso a cui si accede dalla corte del fabbricato tramite cancello metallico (FOTO 7) posto in prospicienza di Via dei Giardini.

La corte ha un'estensione di circa 400 mq. ed è attrezzata con: parziale pavimentazione in grès in corrispondenza del portico del piano terra ,con battuto di cemento in corrispondenza dell'ingresso dell'autorimessa,con tettoia in cui è sistemato un forno a legna, garage (vedasi quesito 3),vegetazione con alberi sul lato della via Giardini , recinzione su tutti i lati (tranne il tratto in corrispondenza dell'accesso all'autorimessa) costituita da muretto e soprastante ringhiera metallica o rete pure metallica (FOTO 3).

Le rifiniture e gli impianti degli appartamenti sopra elencati : pavimenti e rivestimenti in ceramica (FOTO 12),porte interne e porte di ingresso alle unità in legno, infissi esterni in legno dotate di tapparelle in alluminio e zanzariere,portone di ingresso allo stabile in alluminio, ambienti rifiniti ad intonaco a tre strati al civile con rivestimento in stoffa in alcuni ambienti (FOTO 18) ,elementi scaldanti in ghisa (FOTO 14) ,le buone condizioni di conservazione quale si evincono dalle foto ,la particolare rifinitura e forma dei prospetti ed inoltre le dimensioni e la distribuzione dei vani ,il taglio degli appartamenti ,la corte che circoscrive tutto il fabbricato ed è destinato a spazio condominiale con possibilità di parcheggio per ciascun inquilino,le inferriate di protezione ai vani finestra del piano terra (foto 8) , la presenza di zone portico e di balconi coperti ,permettono al sottoscritto di stabilire che si è in presenza di un fabbricato di *tipo civile* ,concordando così con L'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria che ha attribuito alle unità immobiliari la cat. A/2 Classe 1-3. Le superfici dei vari ambienti sono riportate nelle tavole grafiche allegate e ,Il fabbricato nel suo complesso è illustrato nella documentazione grafica (ALLEGATO 2)e fotografica (ALLEGATO 3).

3° QUESITO *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'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici ,ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;*

L'intestazione degli immobili pignorati è quella indicata al precedente quesito e di cui le visure catastali aggiornate allegate (ALLEGATO 1) . Il fabbricato è stato realizzato abusivamente nell'anno 1976 e, per lo stesso, è stata prodotta domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 acquisita al protocollo del Comune di Marina di Gioiosa Jonica con il n.° 2626 in data 24 APR 1987.

Il confronto tra gli elaborati grafici allegati al richiesto condono edilizio e lo stato dei luoghi ha messo in evidenza le seguenti difformità:

1. sulla corte del fabbricato sul limite con la proprietà è stato realizzato un garage con antistante tettoia aperta.La struttura portante è in muratura di blocchi di cemento e copertura in lamiera metallica (FOTO 3).
2. Sulla parte opposta ,in prospicienza dell'ingresso è stato realizzato un forno a legna con soprastante manto di copertura (FOTO 10);
3. L'unità immobiliare di cui al sub 5 è stata modificata con la creazione di una parete che di fatto ha aumentato la superficie utile dell'appartamento e la posa in opera di infissi in alluminio sul parapetto del terrazzo coperto di mq. 31,90 che lo hanno reso ambiente chiuso (FOTO 4).Queste modifiche aumentano la superficie coperta

dell'unità immobiliare e, di conseguenza, la superficie complessiva richiesta con il condono edilizio .

4. Altre piccole modifiche che sono state realizzate con lo spostamento di piccole parti di divisori all'interno delle unità immobiliari, si ritengono trascurabili poiché non aumentano né la superficie né il volume dell'unità abitativa .
5. Sulla corte del fabbricato lato monte sul limite con proprietà stata realizzata una strada (si veda l'allegata planimetria) per consentire l'accesso alla particella 766 di proprietà La residua estensione della corte **comune a tutti i subalterni del fabbricato** è di mq. 400,00 circa. Questa superficie sarà presa in considerazione nella stima degli immobili.

Le opere di cui ai punti 1,2,3 sono da rimuovere al fine di far rientrare l'immobile nei parametri di volume e superficie richiesti con la domanda di concessione edilizia in sanatoria. Infatti, l'area su cui insiste l'immobile è soggetto a vincolo paesaggistico-ambientale e ,per tali opere ,non è possibile ottenere il NULLA OSTA PAESAGGISTICO in SANATORIA proprio perché le stesse non sono comprese nel richiesto condono edilizio essendo state realizzate in tempi successivi alla realizzazione del fabbricato oggetto di esecuzione e, pertanto, devono essere demolite.

Ai fini della stima ,per come richiesto ,si terrà conto del valore d'uso per 5 anni e del relativo valore del suolo detratto il costo della demolizione .I relativi calcoli sono riportati nella risposta al quesito n. 11.

Pur essendo l'immobile suscettibile di sanatoria ,la Concessione Edilizia non è stata ancora rilasciata per quanto si dirà nel seguito ,per cui il fabbricato non è dotato di certificato di agibilità e/o usabilità.

4° QUESITO 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; ove non risulti possibile accedere all'immobile ,informi immediatamente il giudice dell'esecuzione ,per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;

Sugli immobili descritti esistono i seguenti contratti di **comodato gratuito** :

- CONTRATTO DI COMODATO d'uso gratuito stipulato tra

..... comodante ,e la con sede Comodatario ,della durata di anni 10 a partire dal 07.06.2005 avente ad oggetto il bene immobile di cui al foglio di mappa n. 10 part. 524 sub 4 (autorimessa) e sub 3 piano 2° (destinazione ufficio). Il contratto è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Locri il giorno 08/06/2005 al n.° 745 serie 3^.

- CONTRATTO DI COMODATO d'uso gratuito stipulato tra

..... ed ivi residente in comodante e residente in della durata di anni 10 a partire dal 28.11.2007, avente ad oggetto l'immobile di cui al foglio 10 part. 524 sub 5 appartamento al 1° piano con ripostiglio al piano 2°. Il contratto è stato registrato all'Agenzia delle entrate di Locri il 28.11.2007 al n.° 1585 serie 3^.

In sede di sopralluogo gli immobili erano così occupati :

da soggetto esecutato, il piano terra sub 7 e da sua figlia tale e famiglia il piano primo sub 5. In allegato i contratti di comodato di cui sopra (ALLEGATO 4).

5° QUESITO *Previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, l'esperto in caso di abuso edilizio accerti il tipo e la gravità dell'abuso e, conseguentemente:*

8. *La tempestività della domanda di sanatoria.*
9. *L'inesistenza di opere insuscettibili di sanatoria (legge n.° 47/85, art. 33).*
10. *L'avvenuto pagamento dell'intera oblazione.*
11. *L'esistenza di vincoli di cui all'art. 32 c.III legge 47/85.*
12. *In presenza dei vincoli suddetti, se sia stata inoltrata la richiesta per la concessione del parere e se l'Autorità preposta lo abbia rilasciato.*

Il fabbricato è stato realizzato abusivamente nell'anno 1976 e, in conseguenza dell'abuso, è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria acquisita al protocollo comunale con il n.° 2626 in data 24 APR 1987. L'esame della pratica di condono ha evidenziato quanto segue:

- L'immobile originario nel suo complesso è suscettibile di sanatoria in quanto non sono intervenute sanzioni definitive di demolizione (*vedasi nota comunale*);
- L'oblazione è stata interamente pagata;
- Gli oneri di urbanizzazione sono stati interamente versati;
- L'area su cui ricade il fabbricato è soggetta a vincolo paesaggistico-ambientale;
- A tutt'oggi non è stata inoltrata la richiesta per l'ottenimento del NULLA OSTA paesaggistico ambientale;
- Per quanto riguarda l'esistenza di opere non suscettibili di sanatoria vale quanto riportato al **3° QUESITO**;
- Il rilascio della **Concessione Edilizia in Sanatoria** è subordinato oltre che al suddetto Nulla Osta anche:
 - Al deposito del certificato di idoneità statica presso il settore Tecnico di Reggio Calabria (già Ufficio del genio Civile);
 - Al pagamento dell'indennità risarcitoria per Danno Ambientale ;
 - Pagamento degli oneri per costo di costruzione;

Tale situazione fa sì che la concessione edilizia in sanatoria non sia stata ancora rilasciata.

Si allegano :

- nota del comune di Marina di Gioiosa Jonica n.° 14217 di prot. In data 30/10/2014 (ALLEGATO 5)
- certificato destinazione urbanistica prot. 14216 in data 30/10/2014 (ALLEGATO 6)

6° QUESITO *evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di certificazione energetica;*

Nessuna delle unità immobiliari presente nel fabbricato e oggetto di esecuzione è dotata di attestato di prestazione energetica. Tuttavia le stesse possono essere dotate di tale attestato redigendo per ognuna il relativo calcolo energetico, previo apposito sopralluogo al fine di acquisire tutti i dati strutturali relativi a: *pareti, solai, muri di tamponamento, infissi, vetrate, intonaci, pavimenti, impianti ecc. ecc.*

7° QUESITO *precisi se gli immobili pignorati sono liberi o meno da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù od altro; in caso affermativo, chiedi ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione;*

Gli immobili pignorati sono soggetti a contratti di comodato gratuito per come esposto al precedente **QUESITO n.° 4** – Di fatto all'atto del sopralluogo risultavano occupati : Il piano

terra dalla
signora

soggetto esecutato e il piano primo da sua figlia
in virtù di contratto di comodato.

8° QUESITO *indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;*

L'intero immobile è stato realizzato con strutture in conglomerato cementizio armato, murature di tamponamento in mattoni forati, intonaco del tipo civile, solaio piani in laterocemento, infissi interni ed esterni in legno, non possiede finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale né vincoli storici, artistici o alberghieri;

9° QUESITO *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 indidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso;*

Nel fabbricato esistono tre unità immobiliari con delle parti comuni: ingresso, scale, giardino, lastrico solare, portone di ingresso, installazioni, portico e in genere tutte le parti comuni del fabbricato. Pertanto i vincoli, gli oneri e le formalità che gravano sulle singole unità immobiliari presenti nel fabbricato saranno di tipo condominiale ai sensi dell'art. 1117 del C.C. e riguardano il mantenimento delle parti comuni appunto. Non esistono contratti che incidono sull'attitudine edificatoria, solo vincolo regionale di tipo paesaggistico – ambientale per il quale ogni attività di tipo edificatoria è soggetta al preventivo Nulla Osta Regionale.

10° QUESITO *Dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

All' eventuale acquirente delle unità immobiliari sub 5 e sub 8 potranno essere cancellati le formalità e gli oneri di cui ai contratti di comodato in essere.

Non potranno essere cancellati quelli di natura condominiale su tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato che resteranno a carico dei singoli acquirenti in proporzione dei rispettivi millesimi di proprietà.

11° QUESITO *Determini il valore commerciale degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo valore), avuto riguardo agli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo 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 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene - segue breve descrizione - sito nel comune di XXX, via CCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);*

La descrizione fatta per le diverse unità immobiliari del fabbricato e le planimetrie allegate evidenziano delle unità immobiliari dotate di medie rifiniture sia interne che esterne, esposte secondo normalità, normalmente distribuite e ben collegate al centro del paese. Fatta questa premessa, il valore a mq degli immobili oggetto di stima viene ricavato dal valore medio della zona applicando dei **coefficienti correttivi** per tenere conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima rispetto alla media.

Da informazioni assunte in loco il prezzo di immobili nuovi in zona con caratteristiche medie è pari ad **€ 850,00 a metro quadro**. Nel seguito vengono esposte le stime eseguite per ogni unità del fabbricato con i coefficienti correttivi applicati ad ognuna in funzione delle specifiche caratteristiche.

11.1 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Rif. Immobile: 6

Indirizzo IMMOBILE **VIA DEI GIARDINI N.° 67 - 89046 MARINA DI GIOIOSA JONICA - Reggio Cal. - CALABRIA**

Proprietà _____

Destinazione **corte comune** Foglio **10** Particella **524** Sub. _____ Cat. **corte**

	Anno di costruzione/ristrutturazione _____
	Descrizione _____

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Criterio di calcolo adottato: Uni 10750:2005

Sup. al 60%	_____	al 30%	_____	al 10%	_____
al 50%	_____	al 25%	_____	al 5%	_____
al 35%	_____	al 20%	_____	al 2%	_____
al 33,3%	_____	al 15%	400,00	al _____	_____

Superficie coperta mq	_____	+
Superficie ponderata mq	60,00	=
Superficie commerciale arrotondata all'unità mq	60,00	

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Piano con ascensore	_____	PCA	_____	x
Piano senza ascensore	_____	PSA	_____	x
Orientamento	_____	ORI	_____	x
Esposizione	Su un lato: 0,95	ESP	0,950	x
Affaccio	_____	AFF	_____	x
Taglio	_____	TAG	_____	x
Balconi	_____	BAL	_____	x
Distribuzione	_____	DIS	_____	x
Luminosità	_____	LUM	_____	x
Vetustà	_____	VET	_____	x
Finitura	_____	FIN	0,900	x
Manutenzione: immobile	Mediocre: 0,85 Stabile _____	MAN	0,850	x
Riscaldamento	_____	RIS	_____	x
Efficienza energetica	_____	EFF	_____	x
Locazione	_____	LOC	_____	x
Stabile	_____	STA	_____	x
Parcheggio	_____	PAR	_____	x
Trasporti	_____	TRAS	_____	x
Traffico	_____	TRAF	_____	x
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	x
Produttività	_____	PROD	1,000	x
Altro	1	ALT	_____	=
		Coefficiente correttivo	0,72675	

Metodo di stima comparativo

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A NOVEMBRE 2014

Valore zona per mq	850,00	x	Coefficiente correttivo	0,72675	=	Valore per mq	617,74	x	Superficie commerciale mq	60,00	=	Valore immobile EUR	37.064
--------------------	--------	---	-------------------------	---------	---	---------------	--------	---	---------------------------	-------	---	---------------------	--------

Elaborazione dati: ACTASTIME Pro - licenza d'uso: Ingegnere Francesco Rupolo - Via Circonvallazione 173/b - 89048 Siderno RC

11.2 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Rif. Immobile: 4

Indirizzo IMMOBILE	VIA DEI GIARDINI N.° 67 - 89046 MARINA DI GIOIOSA JONICA - Reggio Cal. - CALABRIA								
Proprietà									
Destinazione	AUTORIMESSA	Foglio	10	Particella	524	Sub.	4	Cat.	C/6
				Anno di costruzione/ristrutturazione					
				Descrizione		Locale autorimessa con annessi locali per ripostiglio e vano caldaia per una superficie lorda di mq. 53,40 ed una superficie netta di mq. 45,40			
									

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Criterio di calcolo adottato: Uni 10750:2005

Sup. al 60%		al 30%		al 10%		Superficie coperta mq	53,40	+
al 50%		al 25%		al 5%		Superficie ponderata mq	2,70	=
al 35%		al 20%		al 2%		Superficie commerciale arrotondata all'unità mq	56,00	
al 33,3%		al 15%		al 50,00%	5,40			

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Piano con ascensore		PCA		x
Piano senza ascensore	1	PSA	1,000	x
Orientamento	1	ORI	1,000	x
Esposizione	Su più lati: 1,05	ESP	1,050	x
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	1,000	x
Taglio	< mq 70: 1,10	TAG	1,100	x
Balconi		BAL		x
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	x
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	x
Vetustà		VET	0,860	x
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	x
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 Stabile Normale: 1,00	MAN	1,000	x
Riscaldamento		RIS		x
Efficienza energetica		EFF		x
Locazione	Libero: 1,00	LOC	1,000	x
Stabile	Nella media della zona: 1,00	STA	1,000	x
Parcheggio		PAR		x
Trasporti		TRAS		x
Traffico		TRAF		x
Zona		ZON		x
Produttività		PROD		x
Altro		ALT		=
		Coefficiente correttivo	0,9933	

Metodo di stima comparativo

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A NOVEMBRE 2014

Valore zona per mq	Coefficiente correttivo	=	Valore per mq	x	Superficie commerciale mq	=	Valore immobile EUR
460,00	0,9933	=	456,92	x	56,00	=	25.587

Elaborazione dati: ACTASTIME Pro - licenza d'uso: Ingegnere Francesco Rupolo - Via Circonvallazione 173/b - 89048 Siderno RC

11.3 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Rif. Immobile: 1

Indirizzo IMMOBILE **VIA DEI GIARDINI N.° 67 - 89046 MARINA DI GIOIOSA JONICA - Reggio Cal. - CALABRIA (piano 1-2)**

Proprietà _____

Destinazione **Residenziale** Foglio **10** Particella **524** Sub. **5** Cat. **A/2**

Anno di costruzione/ristrutturazione _____

Descrizione
APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO COSÌ COMPOSTO : QUATTRO CAMERE DA LETTO, DOPPI SERVIZI - CUCINA - PRANZO SOGGIORNO CON VERANDA COPERTA E RIPOSTIGLIO AI PIANI PRIMO - SECONDO.



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Criterio di calcolo adottato: Uni 10750:2005

Sup. al 60%		al 30%		al 10%		Superficie coperta mq	191,45	+	
al 50%		al 25%		al 5%			Superficie ponderata mq	20,36	=
al 35%	12,60	al 20%		al 2%			Superficie commerciale arrotondata all'unità mq	212,00	
al 33,3%		al 15%		al 50,00%	31,90				

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Piano con ascensore		PCA		x
Piano senza ascensore	Primo: 0,90	PSA	0,900	x
Orientamento	Sud/Ovest Ovest: 0,95	ORI	0,950	x
Esposizione	Su più lati: 1,05	ESP	1,050	x
Affaccio	Su grande cortile interno con giardino: 0,95	AFF	0,950	x
Taglio	> mq 200: 0,95	TAG	0,950	x
Balconi	Con due balconi: 1,05	BAL	1,050	x
Distribuzione	Mediocre: 0,975	DIS	0,975	x
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	x
Vetustà		VET	0,860	x
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	x
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 Stabile Normale: 1,00	MAN	1,000	x
Riscaldamento	Autonomo: 1,05	RIS	1,050	x
Efficienza energetica	Classe G: 0,90	EFF	0,900	x
Locazione	Libero: 1,00	LÒC	1,000	x
Stabile	Nella media della zona: 1,00	STA	1,000	x
Parcheggio	Più facile: 1,10	PAR	1,100	x
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000	x
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000	x
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	x
Produttività	1	PROD	1,000	x
Altro		ALT		=
		Coefficiente correttivo	0,74151422	

Metodo di stima comparativo

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A OTTOBRE 2014

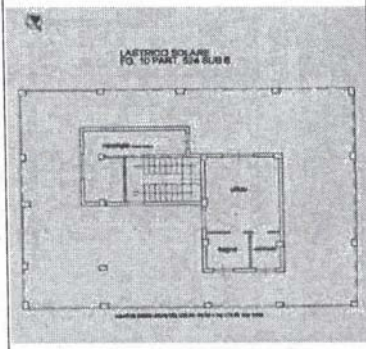
Valore zona per mq		Coefficiente correttivo		Valore per mq		Superficie commerciale mq		Valore immobile EUR
850,00	x	0,74151422	=	630,29	x	212,00	=	133.621

Elaborazione dati: ACTASTIME Pro - licenza d'uso: Ingegnere Francesco Rupolo - Via Circonvallazione 173/b - 89048 Siderno RC

11.4 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Rif. Immobile: 5

Indirizzo IMMOBILE	VIA DEI GIARDINI N.° 67 - 89046 MARINA DI GIOIOSA JONICA - Reggio Cal. - CALABRIA								
Proprietà									
Destinazione	lastrico solare	Foglio	10	Particella	524	Sub.	6	Cat.	lastr.sol.
	Anno di costruzione/ristrutturazione								
	Descrizione Lastrico solare di copertura su cui sono ubicati due locali : un ripostiglio al servizio del sub 5 ed un ufficio (sub 8), è adibito al servizio di tutte unità immobiliari esistenti nel fabbricato.								



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Criterio di calcolo adottato: Uni 10750:2005

Sup. al 60%		al 30%		al 10%		Superficie coperta mq		+	
al 50%		al 25%	175,50	al 5%			Superficie ponderata mq		
al 35%		al 20%		al 2%					
al 33,3%		al 15%		al					
							Superficie commerciale arrotondata all'unità mq	44,00	=

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Piano con ascensore		PCA		x
Piano senza ascensore	Terzo: 0,85	PSA	0,850	x
Orientamento		ORI		x
Esposizione		ESP		x
Affaccio	Su panorama: 1,10	AFF	1,100	x
Taglio		TAG		x
Balconi		BAL		x
Distribuzione		DIS		x
Luminosità		LUM		x
Vetustà		VET	0,860	x
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	x
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 Stabile Normale: 1,00	MAN	1,000	x
Riscaldamento		RIS		x
Efficienza energetica		EFF		x
Locazione		LOC		x
Stabile		STA		x
Parcheggio		PAR		x
Trasporti		TRAS		x
Traffico		TRAF		x
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	x
Produttività	1	PROD	1,000	x
Altro		ALT		=
			0,8041	

Metodo di stima comparativo

Coefficiente correttivo

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A NOVEMBRE 2014

Valore zona per mq		Coefficiente correttivo		Valore per mq		Superficie commerciale mq		Valore immobile EUR
850,00	x	0,8041	=	683,49	x	44,00	=	30.073

Elaborazione dati: ACTASTIME Pro - licenza d'uso: Ingegnere Francesco Rupolo - Via Circonvallazione 173/b - 89048 Siderno RC

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Rif. Immobile: 2

Indirizzo IMMOBILE VIA DEI GIARDINI N.° 67 - 89046 MARINA DI GIOIOSA JONICA - Reggio Cal. - CALABRIA

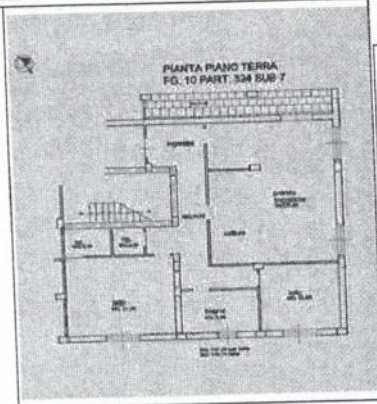
Proprietà

Destinazione Residenziale Foglio 10 Particella 524 Sub. 7 Cat. A/2

Anno di costruzione/ristrutturazione

Descrizione

Appartamento a piano terra così composto: ingresso, ampio pranzo soggiorno con annesso vano cottura, due camere, disimpegno, doppi servizi e ripostiglio, per una superficie al lordo dei muri perimetrali pari a mq. 132,20 cui corrisponde una superficie netta calpestabile di mq. 115,75.



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Criterio di calcolo adottato: Uni 10750:2005

Sup. al 60%		al 30%		al 10%		Superficie coperta mq	132,20	+
al 50%		al 25%		al 5%		Superficie ponderata mq	5,75	=
al 35%		al 20%		al 2%				
al 33,3%		al 15%		al 50,00%	11,50	Superficie commerciale arrotondata all'unità mq	138,00	

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Piano con ascensore		PCA		X
Piano senza ascensore	Terra con giardino 1	PSA	1,000	X
Orientamento	Sud/Est Est Sud: 1,00	ORI	1,000	X
Esposizione	Su due lati: 1,00	ESP	1,000	X
Affaccio	Su corte interna: 0,80	AFF	0,800	X
Taglio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05	TAG	1,050	X
Balconi	Con un balcone: 1,00	BAL	1,000	X
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	X
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	X
Vetustà		VET	0,860	X
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	X
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 Stabile Normale: 1,00	MAN	1,000	X
Riscaldamento	Autonomo: 1,05	RIS	1,050	X
Efficienza energetica	Classe G: 0,90	EFF	0,900	X
Locazione	Libero: 1,00	LOC	1,000	X
Stabile	Nella media della zona: 1,00	STA	1,000	X
Parcheggio	Più facile: 1,10	PAR	1,100	X
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000	X
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000	X
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	X
Produttività	1	PROD	1,000	X
Altro		ALT		=
		Coefficiente correttivo	0,7509348	

Metodo di stima comparativo

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A NOVEMBRE 2014

Valore zona per mq	Coefficiente correttivo	Valore per mq	Superficie commerciale mq	Valore immobile EUR
850,00	x 0,7509348	= 638,29	x 138,00	= 88.085

Elaborazione dati: ACTASTIME Pro - licenza d'uso: Ingegnere Francesco Rupolo - Via Circonvallazione 173/b - 89048 Siderno RC

11.6 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Indirizzo IMMOBILE **VIA DEI GIARDINI N.° 67 - 89046 MARINA DI GIOIOSA JONICA - Reggio Cal. - CALABRIA**

Proprietà _____

Destinazione **Ufficio** Foglio **10** Particella **524** Sub. **8** Cat. **A/2**

Anno di costruzione/ristrutturazione _____

Descrizione
monolocale adibito ad uso ufficio situato sul lastrico solare dello stabile dotato di bagno e locale archivio. Superficie lorda del tutto mq. 30,50 cui corrisponde una superficie al netto dei muri pari a mq.25,60.


CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Criterio di calcolo adottato: Uni 10750:2005

Sup. al 60%		al 30%		al 10%		Superficie coperta mq 30,50 +	
al 50%		al 25%		al 5%			Superficie ponderata mq =
al 35%		al 20%		al 2%			
al 33,3%		al 15%		al			
Superficie commerciale arrotondata all'unità mq 31,00							

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Piano con ascensore	Terzo: 0,85			PCA		x
Piano senza ascensore	Sud/Est Est Sud: 1,00			PSA	0,850	x
Orientamento	Su più lati: 1,05			ORI	1,000	x
Esposizione	Su panorama: 1,10			ESP	1,050	x
Affaccio	< mq 70: 1,10			AFF	1,100	x
Taglio	Con terrazzo: 1,10			TAG	1,100	x
Balconi	Normale: 1,00			BAL	1,100	x
Distribuzione	Normale: 1,00			DIS	1,000	x
Luminosità	Ordinaria: 1,00			LUM	1,000	x
Vetustà	Normale: 1,00			VET	0,860	x
Finitura	Stabile			FIN	1,000	x
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00	Stabile	Normale: 1,00	MAN	1,000	x
Riscaldamento	Centralizzato: 1,00			RIS	1,000	x
Efficienza energetica	Classe G: 0,90			EFF	0,900	x
Locazione	Libero: 1,00			LOC	1,000	x
Stabile	Nella media della zona: 1,00			STA	1,000	x
Parcheggio	Più facile: 1,10			PAR	1,100	x
Trasporti	Nella media della zona: 1,00			TRAS	1,000	x
Traffico	Normale: 1,00			TRAF	1,000	x
Zona	Nella media della zona: 1,00			ZON	1,000	x
Produttività	1			PROD	1,000	x
Altro				ALT		=
				Coefficiente correttivo	1,01139296	

Metodo di stima comparativo

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A NOVEMBRE 2014

Valore zona per mq	Coefficiente correttivo	Valore per mq	Superficie commerciale mq	Valore immobile EUR
850,00	1,01139296	859,68	31,00	26.650

Elaborazione dati: ACTASTIME Pro - licenza d'uso: Ingegnere Francesco Rupolo - Via Circonvallazione 173/b - 89048 Siderno RC

merciale delle unità abitative determinato come
per via analitica con il metodo di
eguono:

nsile pari ad € 600,00;	
: mesi 12 x € 600,00=	€ 7.200,00
e ,eventuali fitti non pagati ecc.	
	€ 1.800,00
0) =	€ 5.400,00
ssso del 4%	
	€ 135.000,00
00	€ - 2.025,00
	<hr/>
Restano	€ 132.975,00

no al a quello ricavato facendo riferimento al
valore finale si assume la media dei due valori :

**= 133.298,00 , arrotondato a 133.300,00
latrecento/00**

e unità del fabbricato:

sile pari ad € 400,00;	
mesi 12 x € 400,00=	€ 4.800,00
,eventuali fitti	
4.800,00	€ 1.200,00
1.200,00) =	€ 3.600,00
ssso del 4%	
	€ 90.000,00
)	€ - 1.350,00
	<hr/>
Restano	€ 88.650,00

è molto prossimo a quello precedentemente
dio :

**88.367,50 ,arrotonddato a= 88.370,00
centosettanta/00**

11.9)-unità fg 10 part. 524 sub 4 :

- Si attribuisce un fitto medio mensile pari ad € 115,00;	
- Calcolo del reddito annuo lordo : mesi 12 x € 115,00=	€ 1.380,00
- Spese: IMU,TASI,manutenzione ,eventuali fitti non pagati ecc. - pari al 25% di € 1.380,00	€ 345,00
- Rendita annua netta (1.380,00-345,00) =	€ 1.035,00
- Si capitalizza le rendita ad un tasso del 4%	
$V = 1.035,00 / 4\%$	€ 25.875,00
Per imprevisti 1.5% di 25.875,00	€ - 388,00
	<hr/>
Restano	€ 25.487,00

**$V = (25.587,00 + 25.487,00)/2 = 25.537,00$,arrotondato a= 25.540,00
Diconsi euro venticinquecinquecentoquaranta/00**

11.10)-unità fg 10 part. 524 sub 8 :

- Si attribuisce un fitto medio mensile pari ad € 120;	
- Calcolo del reddito annuo lordo : mesi 12 x € 120,00=	€ 1.440,00
- Spese: IMU,TASI,manutenzione ,eventuali fitti non pagati ecc. pari al 25% di € 1.440,00	€ 360,00
- Rendita annua netta (1.440,00-360,00) =	€ 1.080,00
- Si capitalizza le rendita ad un tasso del 4%	
$V = 1.080,00 / 4\%$	€ 27.000,00
Per imprevisti 1.5% di 27.000,00	€ - 405,00
	<hr/>
Restano	€ 26.595,00

**$V = (26.650,00 + 26.595,00)/2 = 26.622,5$,arrotondato a= 26.600,00
Diconsi euro ventiseimiaseicento/00**

I valori ottenuti con il calcolo analitico confermano, tranne lievi differenze, quelli ottenuti con riferimento al valore medio della zona. Riepilogando si ha:

unità fg 10 part. 524 sub 5	€ 133.300,00
unità fg 10 part. 524 sub 7.....	€ 88.370,00
unità fg 10 part. 524 sub 4.....	€ 25.540,00
unità fg 10 part. 524 sub 8.....	€ 26.600,00
lastrico solare fg 10 part. 524 sub 6.....	€ 30.073,00
corte fg 10 part. 524 sub 6.....	€ 37.064,00
	<hr/>
TOTALE	€ 340.947,00

Il lastrico solare e la corte sono comuni per cui, i relativi valori ,devono essere ripartiti tra tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato. La ripartizione viene fatta in base alla superficie commerciale di ogni unità.Sarebbe stato più esatto eseguire la ripartizione in base ai millesimi .Tuttavia di questi non si è a conoscenza.La tabella che segue riporta tale ripartizione con i valori finale e le superfici totali delle unità immobiliari risultanti:

TABELLA 1

TABELLA DI RIPARTIZIONE DEI VALORI DELLA CORTE E DEL LASTRICO SOLARE TRA LE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI A CUI SONO COMUNI SECONDO QUOTE AFFERENTI								
	valore del lastrico solare				€ 30.073,00	44 mq.		
	valore della corte				€ 37.064,00	60 mq.		
SUB	valore dell'unità immobiliare al netto	superficie in mq dell'unità	quota di superficie della corte afferente all'unità	quota valore della corte afferente all'unità	quota di superficie del lastrico solare afferente all'unità	quota valore del lastrico solare afferente all'unità	valore delle singole unità complessivo della quote valore corte e lastrico solare	superficie comm.tot. dell'unità con corte e terrazzo afferenti
4	€ 25.540,00	56	7,69	€ 4.749,62	€ 5,64	€ 3.853,75	€ 34.143,37	69,33
5	€ 133.300,00	212	29,11	€ 17.980,71	€ 21,35	€ 14.589,19	€ 165.889,89	262,45
7	€ 88.370,00	138	18,95	€ 11.704,42	€ 13,89	€ 9.496,74	€ 109.571,16	170,84
8	€ 26.600,00	31	4,26	€ 2.629,25	€ 3,12	€ 2.133,32	€ 31.362,58	38,38
		437	60,00	€ 37.064,00	€ 44,00	€ 30.073,00	€ 340.947,00	541,00

La stima va ancora completata con :

- La determinazione del valore d'uso per un periodo di 5 anni delle opere descritte ai punti 1-2-3 del 3° quesito, il costo della relativa demolizione alla fine dei 5 anni e la relativa ripartizione tra le unità del fabbricato (del valore del suolo si è già tenuto con la ripartizione del valore della corte);
- Il calcolo degli oneri per costo di costruzione finora non versati;
- La determinazione del danno ambientale e la sua ripartizione tra le unità;
- Le spese tecniche per la redazione della documentazione necessaria per il Nulla Osta Paesaggistico in Sanatoria (vedasi allaegato 5 comune di Gioiosa)

11.11)-determinazione del valore d'uso di garage e forno :

come più sopra descritto si tratta di opere eseguite in tempi successivi alla realizzazione del fabbricato che non sono comprese nella richiesta di sanatoria,consentono una maggiore comodità nell'uso del fabbricato potendo disporre di ulteriore posto auto coperto sia aperto che chiuso ,di un forno a legna esterno per uso domestico, e di una maggiore disponibilità di superficie utile calpestabile per l'appartamento al primo piano (sub 5).

I relativi valori di uso vengono di seguito riportati valutati seguendo lo stesso criterio delle stime precedentemente esposte :

Garage:

valore d'uso per 5 anni..... € 3.240,00

Forno:

valore d'uso per 5 anni..... € 640,00

TOTALE VALORE d'USO

€ 3.880,00

11.12)-Costo della demolizione e ripristino stato dei luoghi

Si valuta in base ai prezzi correnti di mercato attinenti la demolizione di fabbricati in muratura vuoto per pieno, il carico, il trasporto e il conferimento a discarica dei relativi materiali di risulta nonché la messa in pristino dello stato dei luoghi. Si fa la seguente valutazione:

- Volume dei materiali di risulta
dalla demolizione di forno e garage..... mc 30,00
- Costo della demolizione.....mc 30,00 x €/mc 13,25 = € 397,50
- Per carico, trasporto, conferimento
a discarica mc 30,00 x €/mc 45,00= € 1.350,00

€ 1.747,50

Messa in pristino 30 % di 1747,50 € 524,25

TOTALE COSTO DEMOLIZIONE € 2.271,75
 In tondo **€ 2.270,00**

Differenza tra valore d'uso e costo demolizione:

(3.880,00-2.270,00) = **€ 1.610,00**

Che viene ripartita tra le unità immobiliari secondo la seguente tabella:

TABELLA 2

SUB	destinazione	superficie	valore unità da TABELLA 1	incremento singola unità	valore finale dell'unità imm.
4	autorimessa	69,33	€ 34.143,37	€ 206,32	€ 34.349,69
5	alloggio piano primo	262,45	€ 165.869,89	€ 781,05	€ 166.650,94
7	alloggio piano terra	170,84	€ 109.571,16	€ 508,42	€ 110.079,58
8	vano ufficio	38,38	€ 31.362,58	€ 114,21	€ 31.476,79
		541,00	€ 340.947,00	€ 1.610,00	€ 342.557,00

Si valutano a parte le opere interne al sub 5 poiché di pertinenza esclusiva:

11.13)-determinazione del valore d'uso delle opere nel sub 5:

Aumento della superficie utile del vano letto del sub 5:

valore d'uso per 5 anni..... € 340,00

*trasformazione del terrazzo coperto del
sub 5 da ambiente aperto a chiuso*

valore d'uso per 5 anni..... € 940,00

Totale valore d'uso **€ 1.280,00**

11.14)-Costo della demolizione e ripristino:

- rimozione infissi e messa in pristino € 250,00
- rimozione parete..... € 116,50
- rifacimento parete..... € 900,00

Totale costo **€ 1.266,50**

In questo caso il valore d'uso e i costi di demolizione e ripristino sono compensabili perché molto prossimi per cui non producono nessuna differenza di valore per l'unità cui sono pertinenti (sub 5).

11.15)-Calcolo degli oneri per costo di costruzione

Il rilascio del Titolo Abilitativo edilizio in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri concessori ,suddivisi in oneri per opere di urbanizzazione che sono stati interamente assolti per come dichiara il comune e oneri per costo di costruzione che come più sopra precisato devono ancora essere assolti.

L'ammontare dell'importo di questi ultimi è pari a € 1.864,00
e deve essere ripartito sulle unità immobiliari del fabbricato.

11.16)-determinazione del DANNO AMBIENTALE:

L'art. 167 del Dlgs n. 42/04 " Codice dei beni Culturali e del Paesaggio" così come modificato dalla L. 308/2004 e come sostituito dall'art. 27 del Dlgs 157/06 in caso di violazione delle norme previste per la tutela del vincolo paesaggistico prescrive che, qualora venga accettata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito con la trasgressione. Nel caso che ci riguarda ,evidentemente, la compatibilità paesaggistica è stata accettata dal momento che il Comune scrive che " *l'immobile è suscettibile di ottenere la sanatoria poiché ad oggi non sono intervenute sanzioni definitive*" ossia ordine di demolizione (vedasi All. 5) e quindi non rimane che stabilire l'importo della somma da pagare a titolo di danno che in questo caso sarà equivalente al solo profitto conseguito.

Nel caso che si riguarda la stima del calcolo dell'indennità pecuniaria, riferita al maggior profitto, si determina attraverso una percentuale fissa stabilita del 10 % del valore dei beni come più sopra calcolato ,corrispondente ad un verosimile utile di impresa. Il valore dei beni cui applicare la percentuale è pari a:

$$€ 342.557,00 - € 37.064 = € 305.493,00$$

ottenuto escludendo ovviamente il valore della corte.
Il profitto conseguito da versare come indennità risarcitoria
per danno è pari quindi € 30.549,30

Altro criterio per la determinazione dell'indennità risarcitoria per **danno ambientale** arrecato è quello che stabilisce la sanzione pari al costo della demolizione dell'opera abusiva univocamente determinato dal prezzo unitario nella vigente tariffa dell OO.PP. per la Calabria moltiplicato il volume totale dell'opera abusiva, essendo 16.52 €/mc il prezzo della demolizione si ha:

$$\text{volume totale edificio mc } 1751,20 \times 16,52 \text{ €/mc} = € 28.929,82$$

i due valori ottenuti sono prossimi ,si può assumere la media come valore finale :

Indennità per danno

$$\text{ambientale} = (30.549,30 + 28.929,82) / 2 = € 29.739,56$$

Ed in tondo € 29.740,00

**11.17)-spese tecniche per redazione documentazione
per rilascio Nulla Osta Paesaggistico**

Si valuta tale spesa in € 5.500,00

Nella seguente tabella vengono ripartiti i tre costi ottenendo i valori finali delle unità immobiliari per la formazione dei lotti:

TABELLA 3

TABELLA DI RIPARTIZIONE IMPORTO ONERI COSTO COSTRUZIONE DANNO AMBIENTALE ESPESE PER N.O.P.								
ONERI DA VERSARE PER COSTO DI COSTRUZIONE				€ 1.864,09				
DANNO AMBIENTALE				€ 29.740,00				
COSTO PER REDAZIONE NULLA OSTA PAESAGGISTICO				€ 5.500,00				
SUB	destinazione	volume	valore unità da TABELLA 2	quora afferenre per costo costruzione	quora afferenre per danno ambientale	quora afferenre per COSTO ULLA OSTA PAES.	VALORE FINALE UNITA' IMMOBILIA RI	IN CIFRA TONDA
4	autorimessa	176,22	€ 34.349,69	€ 209,59	€ 3.343,91	€ 618,41	€ 30.177,78	€ 30.178,00
5	alloggio piano primo	776,32	€ 166.650,94	€ 923,35	€ 14.731,25	€ 2.724,34	€ 148.272,01	€ 148.270,00
7	alloggio piano terra	514,07	€ 110.079,58	€ 611,44	€ 9.754,94	€ 1.804,04	€ 97.909,17	€ 97.910,00
8	vano ufficio	100,65	€ 31.476,79	€ 119,71	€ 1.909,91	€ 353,21	€ 29.093,96	€ 29.094,00
		1.567,26	€ 342.557,00	€ 1.864,09	€ 29.740,00	€ 5.500,00	€ 305.452,91	€ 305.452,00
N.B. : la ripartizione in questo caso è stata effettuata in funzione dei volumi delle unità immobiliari								

Infine ,per quanto riguarda la formazione dei lotti ,si osserva che le unità immobiliari per come sono costituiscono già ognuna un lotto .

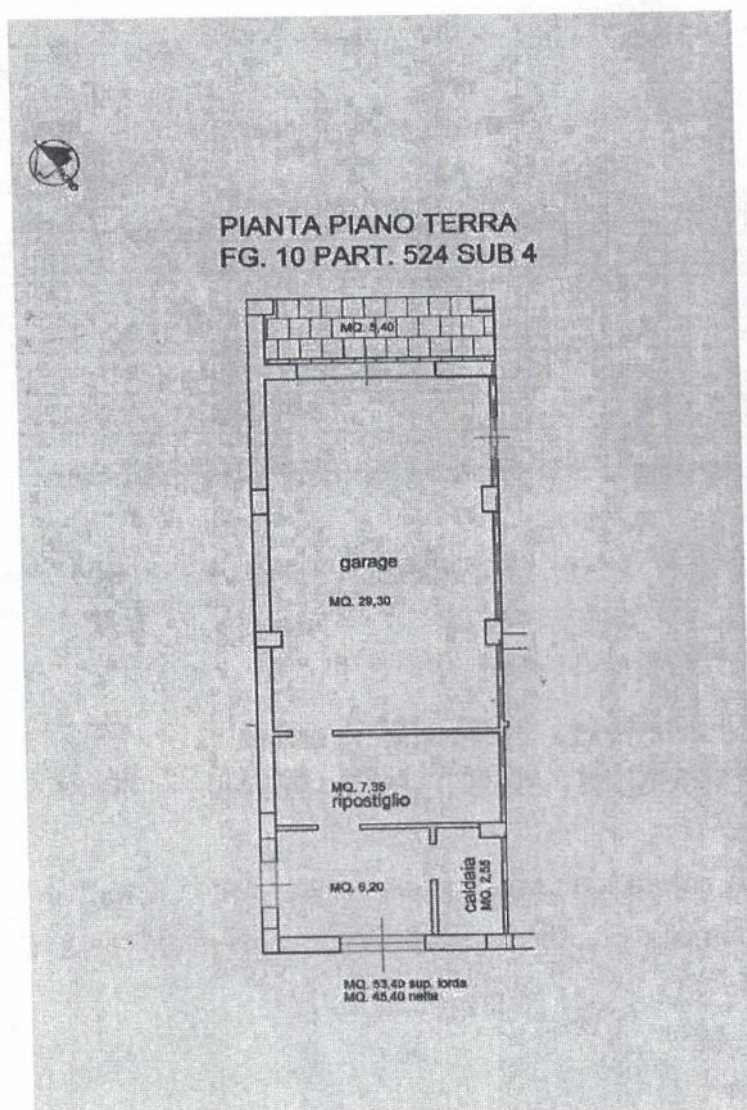
Se si pensasse di dividere ulteriormente l'unità più grande (212 mq.) in due alloggi oltre al frazionamento si renderebbe necessaria a monte anche una progettazione esecutiva che preveda opere murarie e divisioni di impianti ,il che esula dai quesiti della consulenza.

Pertanto si ritiene che la lottizzazione dell'edificio debba rispettare il seguente schema che prende in considerazione la situazione catastale in atto esistente:

LOTTO n.° 1

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà in capo a:

Relativo al locale adibito ad autorimessa con ripostiglio, vano caldaia e corte comune;



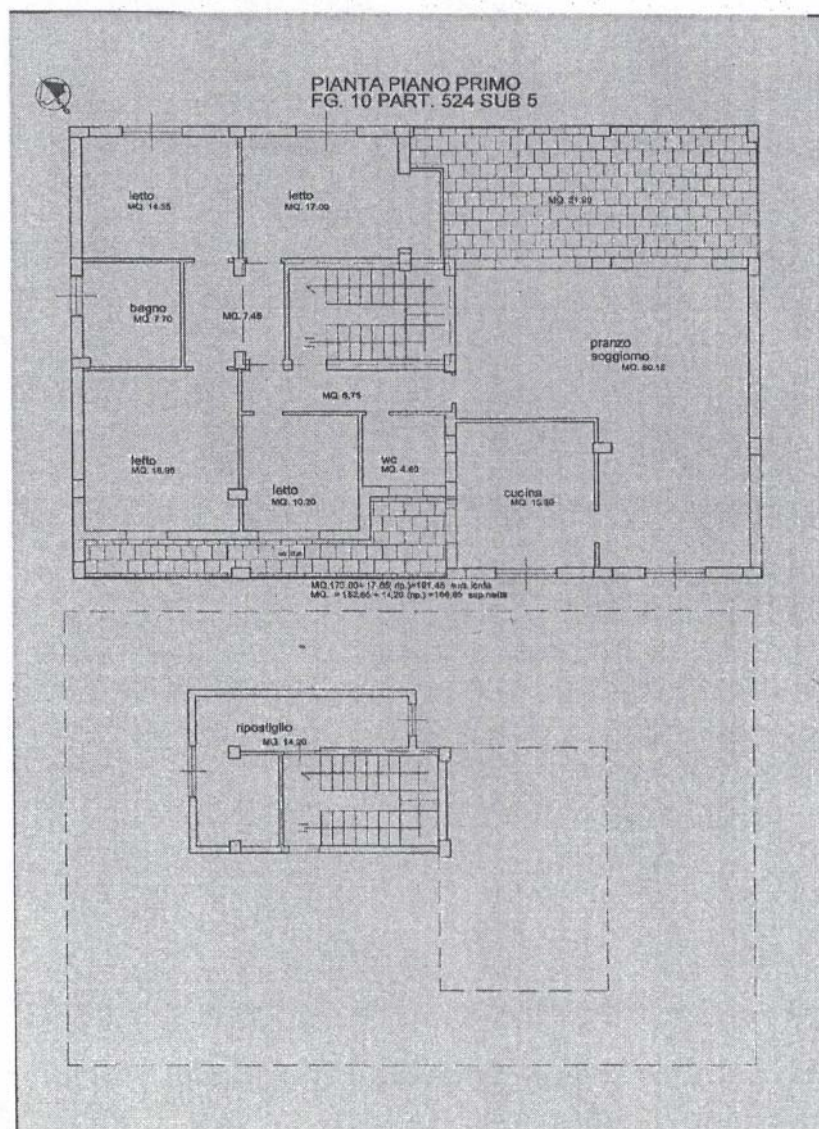
Sito nel comune di Marina di Gioiosa Jonica alla Via dei Giardini n. 67 in Catasto al foglio di mappa n.° 10 part. 524 sub 4 della superficie complessiva commerciale di mq. 69,00 circa ;

prezzo € 30.178,00

LOTTO n.° 2

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà in capo a:

Relativo all'appartamento posto al primo piano composto da : ingresso, quattro camere, disimpegno, doppi servizi, cucina, pranzo-soggiorno, con veranda e balcone coperti , ripostiglio di pertinenza esclusiva al secondo piano con quota parte di corte comune e di lastrico solare;



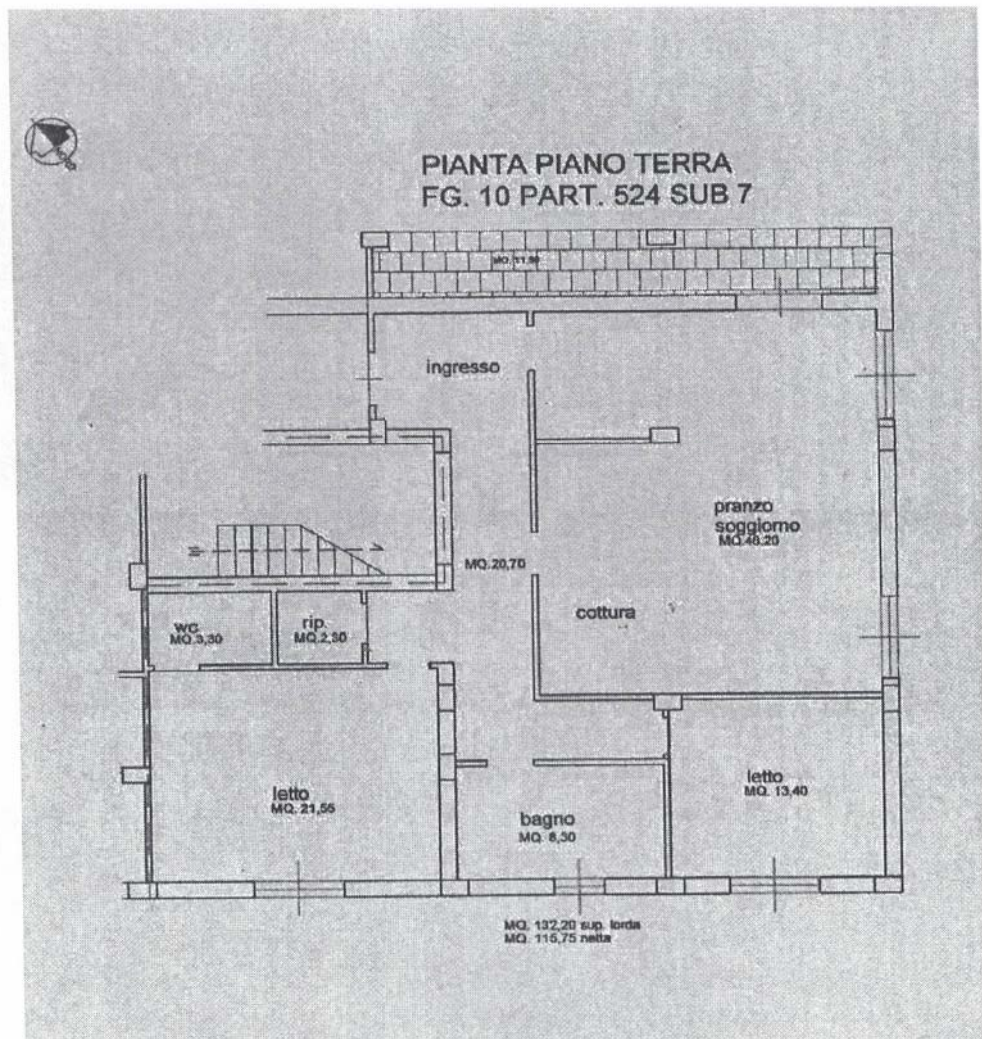
Sito nel comune di Marina di Gioiosa Jonica alla Via dei Giardini n. 67 in Catasto al foglio di mappa n.° 10 part. 524 sub 5 della superficie commerciale complessiva di mq. 262,00 circa ;

prezzo € 148.270,00

LOTTO n.° 3

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà in capo a:

Relativo all'appartamento a piano terra composto da: ingresso, ampio pranzo soggiorno con annesso locale cucina, disimpegno, una camera con servizio annesso, ampio servizio igienico, ripostiglio, quota parte corte comune e lastrico solare;



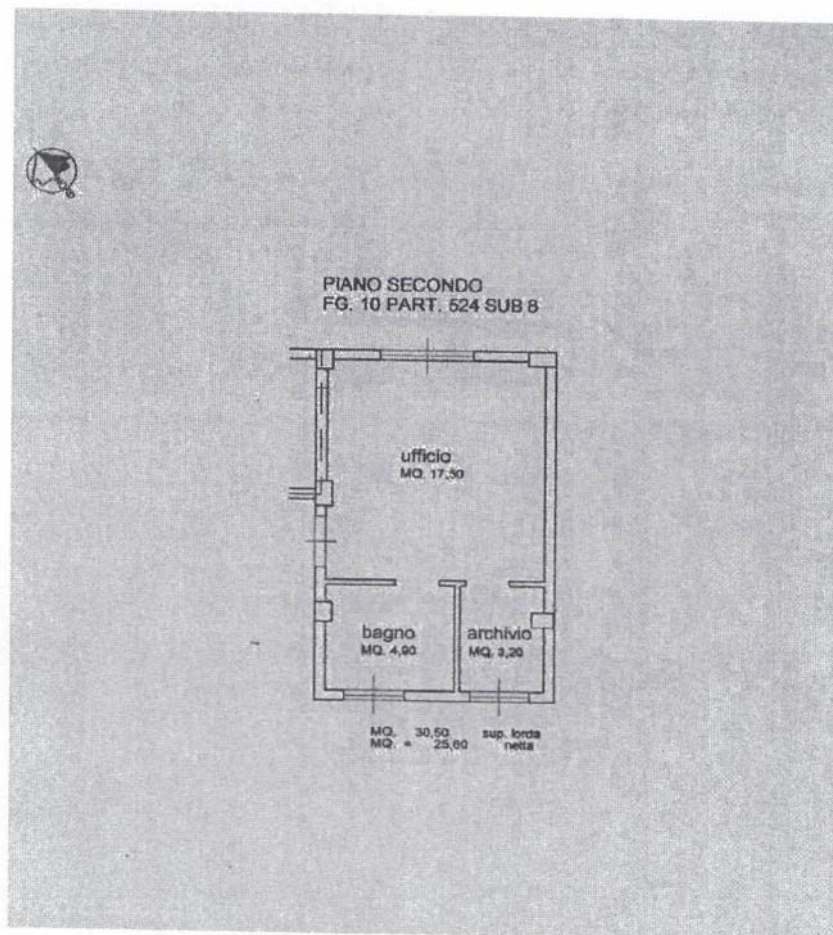
Sito nel comune di Marina di Gioiosa Jonica alla Via dei Giardini n. 67 in Catasto al foglio di mappa n.° 10 part. 524 sub 7 della superficie complessiva commerciale di mq. 171,00 circa;

prezzo € 97.910,00

LOTTO n.° 4

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà in capo a:

Relativo al vano adibito ad ufficio posto al secondo piano composto da : vano ufficio, servizio, locale archivio quota parte di corte comune e di lastrico solare;



Sito nel comune di Marina di Gioiosa Jonica alla Via dei Giardini n. 67 in Catasto al foglio di mappa n.° 10 part. 524 sub 6 della superficie complessiva commerciale pari a circa mq. 38,00 ;

prezzo € 29.094,00

12° QUESITO per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

Per ognuna delle unita' immobiliari oggetto di esecuzione sono state redatte le planimetrie in scala 1:100 che si allegano alla presente (ALLEGATO 2)

13° QUESITO *Indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;*

Per le vendite giudiziarie, l'I.V.A. si rende dovuta soltanto quando i beni oggetto della vendita siano provenienti da impresa. Tale provenienza deve esplicitamente risultare dai processi verbali di sequestro o di pignoramento, nei quali l'ufficiale giudiziario procedente deve riportare le dichiarazioni rese dal rappresentante dell'impresa esecutata

.Nel caso in esame tutto questo non è avvenuto, i beni sono di natura privata e pertanto **non sono assoggettabili ad IVA.**

Il sottoscritto ritiene di avere esaurientemente risposto ai quesiti postigli e rassegna la presente relazione
Siderno li 14/11/2014

Ing. Francesco Rupolo

