

STUDIO INGEGNERIA AMBIENTALE E CIVILE

**Ing. Massimiliano Nunnari**

C/da Zupello, 27 Lamezia Terme  
Tel. 338/7227363 – mail : [massimiliano.nunnari@libero.it](mailto:massimiliano.nunnari@libero.it)  
P.IVA 03261310795 - [www.siaec.it](http://www.siaec.it)

**Tribunale di Lamezia Terme**

Provincia di Catanzaro

Luogo di intervento: Via dei Glicini n.32

**RELAZIONE TECNICA**

Procedura Fallimentare n° 16 sub 1/2017 R.F.  
nei confronti di



Giudice Delegato: Dott.ssa Adele FORESTA

Programma di liquidazione approvato ed autorizzato dal Giudice Delegato: 26/04/2018  
Incarico C.T.U. Proc. Fall. n° 16 sub 1/2017 R.F.: 07 maggio 2018

Il Tecnico Incaricato  
Ing. Massimiliano Nunnari  
Timbro



Stesura relazione di consulenza tecnica: 02 Agosto 2018  
Revisione relazione di consulenza tecnica e deposito: 27 Febbraio 2023

Elaborato

1

Scala

-----

Relazione

Io sottoscritto Ing. Massimiliano Nunnari, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Catanzaro al numero d'ordine 2248, con studio in Lamezia Terme, Contrada Zupello n.27, nominato esperto dal curatore del fallimento n° 16 sub 1/2017 R.F. – Fallimento nei confronti di [REDACTED]

[REDACTED] Avvocato Vincenzina Manfredi, con programma di liquidazione approvato dal Giudice Delegato, Dott.ssa A. Foresta, giorno 26/04/2018, a seguito del conferimento dell'incarico e del giuramento avvenuto in data 07.05.2018 (Cfr. Allegato 1) redigo la presente perizia allo scopo di rispondere ai quesiti posti dal Curatore e qui di seguito integralmente riportati:

- 1. Provveda ad effettuare una ricognizione dell'immobile indentificato nel NCEU Comune di Lamezia Terme al foglio 34, p.III 363, sub 4 categoria C/2, intestato al fallito [REDACTED] e, quindi, identifichi con precisi dati catastali e confini detto compendio fallimentare, descrivendolo dettagliatamente ed estraendo reperto fotografico dello stato dei luoghi.  
In ogni caso, verifichi preventivamente l'eventuale sussistenza di altre procedure gravanti sui beni e in ipotesi positiva, sospenda le operazioni peritali, relazionando tempestivamente al Curatore per i conseguenti accertamenti.*
- 2. Precisi la provenienza del bene alla società fallita, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquistato la proprietà.*
- 3. Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli di denaro.*
- 4. Dica dello stato di possesso del bene, verificando l'eventuale presenza di contratti registrati, la data di scadenza della durata ed il canone di locazione praticato. In ogni caso, determini il più probabile canone di locazione dell'immobile.*
- 5. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che restano a carico dell'acquirente, indicando, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia. Riferisca, altresì, dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni.*
- 6. Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze*

delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato;

7. Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare, indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono.
8. Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati.
9. Corredi la relazione - da presentare su supporto informatico anche in formato word e pdf., nonché con omissione dei nominativi per la successiva pubblicazione ai fini della vendita - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale per ciascun lotto.

All'estimatore viene, quindi, assegnato termine di 90 giorni per l'espletamento dell'incarico, autorizzando il medesimo ad avvalersi del proprio mezzo di locomozione, nonché ad accedere presso gli enti e gli uffici pubblici per reperire la documentazione occorrente.

## Svolgimento delle operazioni di sopralluogo

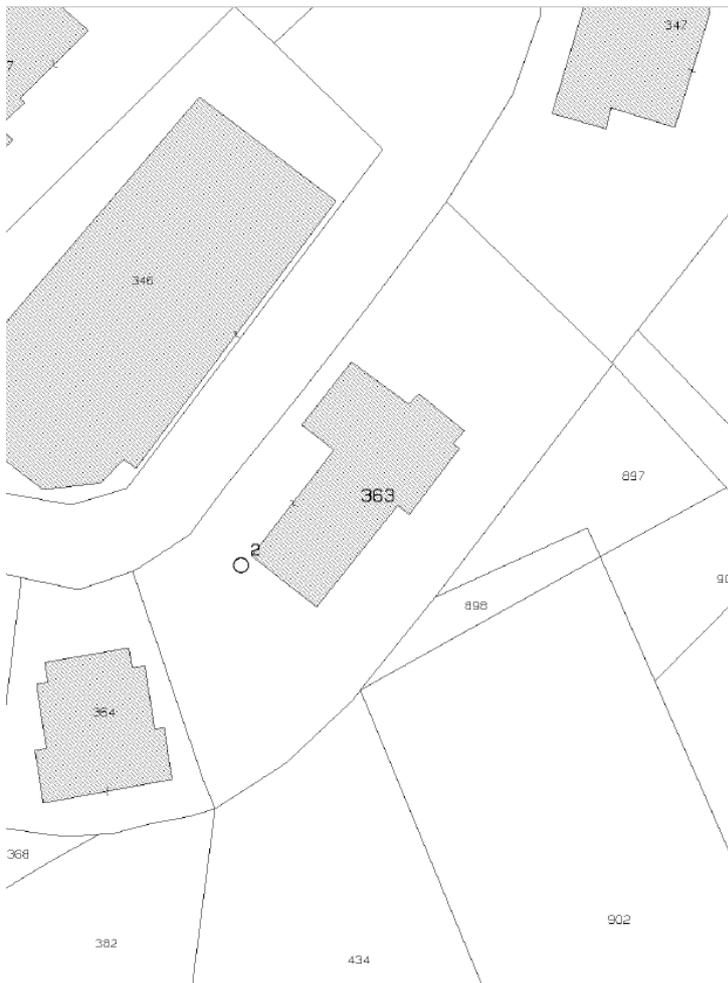
In data 07/05/2018, alle ore 9:10 sono state avviate le operazioni peritali presso l'immobile sito in Via dei Glicini n.32 a Lamezia Terme ed individuato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano nel foglio di mappa 34, con la particella 363 ed il sub 4. Le operazioni sono terminate alle ore 13:40.

## Risposta ai quesiti

### Quesito n° 1

Provveda ad effettuare una ricognizione dell'immobile indentificato nel NCEU Comune di Lamezia Terme al foglio 34, p.IIIa 363, sub 4 categoria C/2, intestato al fallito [REDACTED] e, quindi, identifichi con precisi dati catastali e confini detto compendio fallimentare, descrivendolo dettagliatamente ed estraendo reperto fotografico dello stato dei luoghi. In ogni caso, verifichi preventivamente l'eventuale sussistenza di altre procedure gravanti sui beni e in ipotesi positiva, sospenda le operazioni peritali, relazionando tempestivamente al Curatore per i conseguenti accertamenti.

L'immobile è collocato nel piano cantinato e fa parte di un edificio di maggiore consistenza che si sviluppa, oltre al piano oggetto di interesse, per altri quattro piani fuori terra (T+3). Le operazioni sono state svolte in assenza di testimoni e senza particolari eventi da segnalare. Il magazzino è in Via dei Glicini n.32 a Lamezia Terme ed è individuato nel NCEU di Lamezia Terme - Nicastro al foglio di mappa 34, p.IIIa 363 sub 4 (Cfr. Allegato 2 – visura storica dell'immobile e Allegato 3 – visura planimetrica), ricade in zona CM2 del PRG del Comune di Lamezia Terme ed è stato realizzato con concessione edilizia n. 1505 - Cfr. Allegato 4 - rilasciata dal Comune di Lamezia Terme il 20/11/1985 (lottizzazione "Geraci" – Lotto n. 5).



(Cfr. Allegato 5 – foglio di mappa)

L'immobile oggetto di valutazione è di categoria C/2, zona censuaria 1, classe 1, consistenza 710 m<sup>2</sup>, Superficie catastale di 768 m<sup>2</sup> per una rendita di € 2.773,44 ed è di proprietà del signor [REDACTED]

[REDACTED], Dal foglio di mappa risulta che è confinante:

- a nord con strada comunale Via dei Glicini e con la particella 347 (Fabbricato con diversi sub e quindi più proprietari);
- ad ovest con la particella 364 (Fabbricato di proprietà dello [REDACTED] – codice fiscale [REDACTED]);
- ad est con i terreni individuati con la particella 897 e con la particella 898 (entrambi individuati come uliveti ed entrambi, con quota 1/1, di proprietà della signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]);
- a sud con terreno individuato con la particella 434 (seminativo di proprietà, con quota 1/1, dello stesso signor [REDACTED] – codice fiscale [REDACTED]).

Per accedere nel locale sono presenti sette serrande metalliche. In fase di sopralluogo è stato possibile sollevare solo due di queste. Le fotografie per evidenziare lo stato dei luoghi pertanto sono state eseguite, in alcuni punti, con l'ausilio del flash mentre le misurazioni sono state avviate e completate utilizzando la luce naturale (proveniente dalle serrande aperte e dalle finestre) e quella artificiale.

A seguito del periodo Covid che ha rallentato le operazioni di rilievo della corte, dopo questo primo sopralluogo ne è stato eseguito un altro nel Febbraio del 2023.





Queste ed altre fotografie sono contenute all'interno di specifico **CD** allegato alla presente relazione. La struttura dell'edificio è in cemento armato con telai spaziali di travi e pilastri. I solai sono in laterocemento e le fondazioni sono costituite da travi rovesce (Cfr. Allegato 7 – Relazione Tecnica del fabbricato del progettista arch. Sdanganelli). Le tamponature sono a "cassetta" con mattoni pieni all'esterno, intercapedine d'aria e mattoni forati all'interno (spessore misurato in sito: 45 cm). Le tramezzature sono costituite da mattoni forati oppure sono in cartongesso (in prevalenza) e sono state collocate per ricavare uffici all'interno del sub<sup>1</sup>. I pavimenti sono costituiti da piastrelle da interni (in ceramica/gres) e si presentano complessivamente in condizioni appena sufficienti, gli intonaci sono di colore bianco e necessitano di interventi di ripristino in più punti. Le finestre, in metallo, a quattro ante sono collocate ad un'altezza (maggiore di 2,00 m) tale da rendere difficile la loro apertura. L'impianto elettrico è stato eseguito e certificato nel 1997 dall'impresa Domenico Volpe. Non è stata riscontrata la sussistenza di altre procedure gravanti sul bene tali da far sospendere le operazioni peritali.

### Quesito n° 2

*Precisi la provenienza del bene alla società fallita, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquistato la proprietà.*

L'intero fabbricato è stato realizzato con concessione edilizia n. 1.505 del 20 novembre 1985 rilasciata dal Sindaco di Lamezia Terme (Cfr. Allegato 4) ed è stato oggetto di collaudo statico nel 1988 (Cfr. Allegato 8). Dalla visura storica (Cfr. Allegato 2) si evince che l'immobile individuato nella sezione di Nicastro al foglio 34, particella 363 con il sub 4 è stato costituito il 12/09/1988 ed è pertanto appartenuto, dalla sua costituzione, al proprietario nonché costruttore del fabbricato. Il terreno su cui è sorto il Fabbricato fu acquistato difatti dal signor [REDACTED]. Nello specifico, il suolo edificatorio (sito in Nicastro, Località Scinà, oggi Via del Progresso):

- faceva parte, come **lotto "4" e "5"**<sup>2</sup>, della lottizzazione Geraci;
- era individuato nel NCEU a Lamezia Terme (Nicastro) dalle particelle 368-382-385-363-364-369-370-347 del foglio di mappa 34;

---

*1 Si precisa che non è stata trovata alcuna documentazione con esplicito riferimento alla sala di esposizione in cui era svolta l'attività della Casa del 2000, le informazioni sul sub sono state raccolte a partire dal codice fiscale del defunto signor [REDACTED]*

*2 Si precisa che il lotto 5 è quello relativo al fabbricato contenete il magazzino oggetto della presente relazione (Sub 4)*

- fu acquistato con atto per notaio Napoleone Fiore Melacrinis da Lamezia Terme, del 5 marzo 1985, repertorio n. 78602, registrato in Lamezia Terme, il 19 marzo 1985 al n. 778 e trascritto nei RR. II di Catanzaro il 3 aprile 1985 ai nn.6332/5650 (Cfr. Allegato 9 – compravendita terreni).

### Quesito n° 3

*Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli di denaro.*

Il bene è di proprietà del signor [REDACTED] che ha realizzato il fabbricato con concessione edilizia n. 1505 rilasciata dal Comune di Lamezia Terme il 20/11/1985. Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Lamezia Terme (Cfr. Allegato 10 – estratto atti di matrimonio), risulta che il signor [REDACTED], già dal momento in cui iniziava ad edificare sul lotto n. 5, era in regime di divisione dei beni. Lo stesso aveva contratto matrimonio con la signora [REDACTED] in data [REDACTED] scegliendo la divisione di beni a partire dal [REDACTED] immobile oggetto di indagine pertanto non è in comproprietà.

Il sottoscritto sconsiglia l'ipotesi di una divisione del bene per la conformità dello stesso, per quanto meglio specificato nella sezione dedicata alla risposta del quesito n. 8 e infine per la vocazione commerciale dell'area. La disposizione attuale dell'immobile, secondo il sottoscritto, potrebbe incontrare sul mercato delle vendite un buon risultato.

### Quesito n° 4

*Dica dello stato di possesso del bene, verificando l'eventuale presenza di contratti registrati, la data di scadenza della durata ed il canone di locazione praticato. In ogni caso, determini il più probabile canone di locazione dell'immobile.*

Il sottoscritto ha presentato richiesta all'Agenzia delle Entrate, filiale di Lamezia Terme, in data 04/07/2018, di prendere visione di eventuali contratti registrati a nome di [REDACTED] (cod. fiscale [REDACTED]) e di estrarre quelli relativi all'immobile oggetto di perizia - Lamezia Terme Nicastro, F. 34, p.IIIa 363 sub 4 (Cfr. Allegato 11). Il sottoscritto, giorno 17/07/2018, ha verificato presso la suddetta filiale che dal 1988 (anno di realizzazione dell'immobile) non vi sono contratti di interesse da allegare alla presente relazione.

Per quanto riguarda il canone di locazione bisogna premettere che la stima di un immobile, sia in termini di locazione che di vendita, è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato del bene oggetto d'indagine. E' necessario analizzare il mercato, concentrandosi su immobili posizionati vicini e simili per caratteristiche costruttive, dimensioni e destinazione d'uso a quello di interesse. Il metodo estimativo adottato è quello diretto che permette di costruire una scala comparativa di prezzi nella quale inquadrare con certezza il bene oggetto d'indagine. Dal confronto tra i beni è

possibile attribuire un valore al bene oggetto di stima. Ovviamente il sistema è tanto più attendibile quanto più grande è il campione investigato e confrontato con quello oggetto di perizia. Nel caso specifico la stima è stata impostata ricercando il più probabile valore di mercato, sia in termini di locazione che di vendita, di un MAGAZZINO di circa 700 mq sito Lamezia Terme vicino a Via del Progresso. Dopo un primo sopralluogo eseguito nel 2018 , nel Febbraio del 2023 è stato possibile eseguire le operazioni di rilievo della corte (Cfr. Allegato n. 39). Nell’occasione è stato eseguito un nuovo sopralluogo all’interno del magazzino per una rivalutazione aggiornata del valore di locazione. La banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate fornisce, relativamente al primo semestre del 2022, per la fascia Periferica (Via Foderaro, Via Cassiodoro, Via Aristotele, Via Pontieri, Via Del Progresso in parte e Via Murat in parte) e per destinazione commerciale (magazzini), i seguenti dati:

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1**

Provincia: **CATANZARO**

Comune: **LAMEZIA TERME**

Fascia/zona: **Periferica/VIA FODERARO, VIA CASSIODORO, VIA ARISTOTELE, VIA PONTIERI, VIA DEL PROGRESSO IN PARTE, VIA MURAT IN PARTE**

Codice zona: **D7**

Microzona: **6**

Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	460	560	L	2,8	3,4	N
Negozi	Normale	970	1300	L	5,8	7,8	N



Considerando lo stato conservativo attuale dell’immobile, deducibile anche dalle seguenti fotografie:





Si deduce che, all'interno dell'immobile, è necessario eseguire interventi sullo stato conservativo.

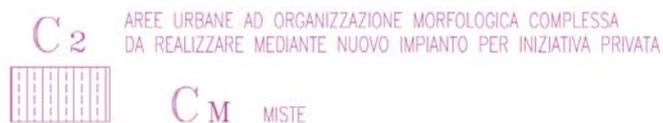
[REDACTED] ha stipulato un contratto di locazione con la Curatela da maggio 2018 per un importo di € 500 €/mese oltre IVA. L'accordo di locazione è stato rinnovato per 3 anni in data 01/09/2021 per € 550/mese oltre IVA (Cfr. Allegato 12).

Laddove si volesse/dovesse procedere ad una nuova locazione, visti i lavori da svolgere, si ritiene più opportuno considerare come valore di mercato il valore minimo tra quelli proposti dalla sopracitata banca dati. Considerando la superficie complessiva netta di circa 710 mq si avrebbe quindi un valore di locazione di € 1.988 al mese.

#### Quesito n° 5

*Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che restano a carico dell'acquirente, indicando, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia. Riferisca, altresì, dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni.*

Per quanto riguarda i vincoli e/o oneri che restano a carico dell'acquirente bisogna segnalare quanto stabilito dall'attuale strumento urbanistico vigente. Di seguito si individua un estratto del PRG



Le NTA del Comune di Lamezia Terme disciplinano, nella Sezione 3.1.6.2, le zone C2 attraverso gli articoli 43 e 44 che vengono di seguito riportati.

*Sezione 3.1.6. C2 - Aree urbane da realizzare mediante piano attuativo d'iniziativa privata<sup>3</sup>*

#### **Articolo 43. Trasformazioni fisiche ammissibili**

1. Delle **aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da realizzare mediante nuovo impianto per iniziativa privata** è prevista la nuova urbanizzazione ed edificazione, ai fini dell'ottenimento di aree urbane ad organizzazione morfologica complessa. 2. Le trasformazioni di cui al comma 1 sono attuate solamente in conformità alla disciplina dettata da strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, ognuno dei quali deve essere riferito ad aree di superficie uguale o superiore a 10.000 mq. Nel caso di aree di completamento (delimitate su almeno tre lati da lotti edificati o da strade o da altri spazi pubblici) sono ammessi strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione anche ove le relative superfici siano inferiori ai 10.000 mq. 3. Nel caso di lotti edificabili di completamento che:

- a) abbiano superficie fondiaria non superiore a 3.000 metri quadrati;
- b) siano delimitati su almeno tre lati da lotti edificati o da strade od altri spazi pubblici;
- c) ineriscano aree già dotate delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dovendo in particolare: l'accesso carrabile interno al lotto essere collegabile con una strada esistente, appartenente alla rete viaria cittadina, ovvero alla rete viaria propria del complesso insediativo purché questa sia già collegata con quella cittadina; gli impianti e le reti tecnologiche al servizio del lotto essere collegabili, al confine del lotto medesimo, con le reti tecnologiche (idrica, fognaria, elettrica, di adduzione del gas) cittadine, ovvero con quelle proprie del complesso insediativo purché queste siano già collegate con quelle cittadine; esistere, ovvero, in presenza di un vigente strumento

<sup>3</sup> Corrispondono alle aree già definite come "zone C" dal P. d. F., e che, non essendo state sostanzialmente realizzate le relative urbanizzazioni ed edificazioni, formati o meno che siano i relativi strumenti urbanistici attuativi, si confermano come tali, nonché alle aree che si identificano ex novo come "zone C".

di pianificazione urbanistica di specificazione, essere previste, congrue dotazioni dei principali spazi pubblici e/o per uso collettivo di vicinato (parcheggi pubblici, verde pubblico attrezzato, asilo nido e scuola materna, scuola obbligatoria, edifici per il culto) entro raggi di accessibilità non superiori a 1.000 metri; sono ammissibili le trasformazioni fisiche di nuova edificazione, anche di più edifici, nel rispetto degli indici e parametri di zona, mediante progetto per concessione edilizia diretta corredato da planivolumetrico.

4. Gli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione di cui al comma 2 e i progetti di cui al comma 3 devono rispettare le seguenti prescrizioni relative ai parametri urbanistici ed edilizi, distinti in rapporto alle individuate sottozone:

Sottozone	IFt residenziale (mc/mq)	IFt non residenziale (mc/mq)	Altezza massima (m)
CM/1, 2, 3, 4, 5, 6	0.50	0.50	14.50
CT/1, 2	0.60	0.60	13.50
CV/1	0.40	//	8.00
CV/2, 3, 4	0.50	//	8.00
CR/1, 2, 3, 4, 5	1.00	//	14.50
CR/6	1.05	0.45	14.50
CR/7, 8, 9	1.00	//	14.50
CR/10, 11, 12, 13	1.20	//	14.50
CMa	0.84	0.26	14.50

Nelle zone CM 1,2,3,4,5,6, per quei lotti che gli strumenti urbanistici di specificazione o i progetti planivolumetrici di cui al comma 3 destinino interamente ad attività non residenziali, fermo restando in ciascuno strumento di specificazione o in ciascun progetto planivolumetrico il rapporto stabilito tra attività residenziali e non residenziali, può applicarsi, invece dell'indice di fabbricazione territoriale Ift 0,50 mc/mq della precedente tabella, un indice di utilizzazione territoriale di 0,17 mq/mq senza limite di altezza dei vani e dei fabbricati, purché le altezze che superino i metri cinque siano chiaramente dimostrate come indispensabili al programma produttivo o commerciale previsto.

4.bis. Per la zona CA1...OMISSIS.... 5. Gli indici di fabbricazione territoriale di cui al comma 4 si intendono al netto degli edifici esistenti che siano stati realizzati e/o trasformati in violazione di norme vigenti al momento della loro realizzazione e/o trasformazione. 6. Degli ambiti già edificati ricadenti nelle **aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da realizzare mediante nuovo impianto per iniziativa privata** è ammissibile anche la trasformazione dell'assetto urbano, mediante la modificazione: della maglia insediativa; della giacitura e della larghezza degli elementi viari, salva espressa diversa disposizione del presente strumento di pianificazione; dell'impianto fondiario; del sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati;- degli edifici esistenti, ovvero di quote rilevanti degli stessi. 7. Le trasformazioni di cui al comma 6 sono attuate solamente in conformità alla disciplina dettata da strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, ognuno dei quali deve riguardare un ambito nel quale insistano non meno di 10 mila metri cubi di volume edificato. 8. Nei casi di cui ai commi 6 e 7, gli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione possono prevedere come ammissibili, relativamente agli edifici compresi nelle **aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da realizzare mediante nuovo impianto per iniziativa privata**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, oltre alle trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di manutenzione straordinaria, le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di: ristrutturazione edilizia; demolizione e ricostruzione, anche di una pluralità di edifici, dando luogo ad un numero di edifici pari o diverso da quello degli edifici preesistenti; ampliamento. 9. Le trasformazioni fisiche di mero ampliamento, nonché le trasformazioni fisiche di ampliamento connesse a quelle di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, inclusi nei piani di specificazione per come stabiliti dal precedente comma 8 devono essere disciplinate nel rispetto dei seguenti parametri:

a) volume degli edifici: nei casi di mero ampliamento e di ampliamento connesso a ristrutturazione edilizia: non superiore a quello degli edifici preesistenti maggiorato del 20 per cento, essendo

comunque consentito, nei casi di interventi relativi ad un solo edificio, anche oltre i predetti limiti volumetrici, realizzare un piano aggiuntivo negli edifici esistenti composti di un solo piano fuoriterra, ovvero completare la realizzazione del secondo piano fuoriterra qualora esistano sopraelevazioni parziali del primo piano fuoriterra; nei casi di demolizione e ricostruzione: non superiore a quello degli edifici preesistenti maggiorato del 30 per cento; b) altezza degli edifici: non superiore a 13 metri, ovvero a quella dell'edificio preesistente, od alla media di quelle degli edifici preesistenti nei casi di interventi relativi ad una pluralità di edifici, ove queste altezze fossero superiori a 13 metri.

10. Nei casi diversi da quelli di cui ai commi 6 e 7, degli edifici compresi nelle **aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da realizzare mediante nuovo impianto per iniziativa privata**, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di: - manutenzione straordinaria; ristrutturazione edilizia. 11. Le trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di manutenzione straordinaria sono ammissibili, a norma del comma 10, sia ove riguardino edifici legittimamente realizzati e/o trasformati, sia ove riguardino edifici realizzati e/o trasformati in violazione di norme vigenti al momento della loro realizzazione e/o trasformazione e che siano stati oggetto di provvedimento abilitativo di sanatoria ai sensi delle leggi. 12. Le trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia di cui al comma 10, ove riguardino edifici realizzati e/o trasformati in violazione di norme vigenti al momento della loro realizzazione e/o trasformazione e che siano stati oggetto di provvedimento abilitativo di sanatoria ai sensi delle leggi, sono ammissibili a condizione che siano corrisposti, in aggiunta agli ordinari corrispettivi per il rilascio dei provvedimenti abilitativi ai sensi delle vigenti disposizioni di legge ed amministrative, speciali contributi, definiti mediante deliberazione del Consiglio comunale, e commisurati alla superficie edilizia totale degli edifici interessati risultanti dalle previste trasformazioni, per la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria poste al servizio dei medesimi edifici: a) collegamento viario carrabile con la rete viaria cittadina; b) collegamenti con le reti idrica, fognaria, elettrica, di adduzione del gas, cittadine. 13. Le opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 12 possono essere realizzate a cura ed a spese dei proprietari degli edifici interessati, in tutto od in parte. In tale caso le spese sostenute ed accertate sono detratte dagli importi dovuti degli speciali contributi.

14. Le trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia di cui al comma 10 sono ammissibili nel rispetto dei seguenti parametri: a) volume dell'edificio: non superiore a quello dell'edificio preesistente; b) altezza dell'edificio: non superiore a quella dell'edificio preesistente; c) superficie edilizia totale: non superiore a quella dell'edificio preesistente; d) numero delle unità immobiliari: non superiore a quello dell'edificio preesistente; e) distanza dai confini: non inferiore a 5 metri, ovvero, ove sia minore, a quella preesistente, oppure, nei casi di interventi in base a progetti unitari riferiti ad edifici insistenti in lotti contigui, in aderenza; f) distanza dai fabbricati: quella configurante l'allineamento dei fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile, oppure non inferiore a quella preesistente; g) distanza dalle strade: in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile, oppure non inferiore a 5 metri. 15. Le trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia, di cui al comma 10, degli edifici strutturalmente conformati per funzioni specialistiche devono inoltre garantire una dotazione di spazi per il soddisfacimento delle esigenze del personale (spogliatoi, servizi igienici, preparazione e/o consumo del cibo, assistenza medica, ritrovo ed attività associative) non inferiore a 4 mq/addetto, e comunque non inferiore a: 5 mq ogni 100 mq di superficie utile nelle unità locali impegnanti fino a 5.000 mq di superficie utile; 4 mq ogni 100 mq di superficie utile nelle unità locali impegnanti da 5.001 mq a 10.000 mq di superficie utile; 3 mq ogni 100 mq di superficie utile nelle unità locali impegnanti più di 10.000 mq di superficie utile. 16. Le trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia devono in ogni caso garantire l'integrale rispetto delle disposizioni di cui al comma 1 dell'articolo 90 8.1., qualora comportino il rifacimento di più del 30 per cento delle strutture verticali perimetrali del manufatto edilizio, ovvero di più del 50

per cento dei solai, e comunque qualora comportino incremento del preesistente numero di unità immobiliari. 17. Nei casi diversi da quelli di cui ai commi 6 e 7, degli spazi scoperti, pertinenziali degli edifici, compresi negli ambiti già edificati ricadenti nelle **aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da realizzare mediante nuovo impianto per iniziativa privata**, sono ammissibili le trasformazioni fisiche: - di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione; - di sistemazione ad orto, od a giardino; di realizzazione di superfici a parcheggio, scoperte, nel rispetto delle pertinenti disposizioni di cui al successivo articolo 90.; di realizzazione di colonne per ascensori o montacarichi, ovvero di altri collegamenti verticali, quali scale, al servizio degli edifici di cui gli spazi scoperti costituiscono pertinenze, purché nel rispetto di ogni disposizione attinente tali edifici.

18. Nei casi diversi da quelli di cui ai commi 6 e 7, degli spazi scoperti autonomi, compresi negli ambiti già edificati ricadenti nelle **aree urbane ad organizzazione morfologica complessa da realizzare mediante nuovo impianto per iniziativa privata**, sono ammissibili le trasformazioni fisiche: di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione; di sistemazione ad orto, od a giardino; di realizzazione di impianti scoperti per la pratica sportiva; - di realizzazione di elementi viari; di realizzazione di superfici a parcheggio, scoperte, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo articolo 90; di realizzazione di manufatti amovibili o precari per l'esercizio del commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche, nel rispetto della relativa disciplina. 19. Salvi i casi indicati ai commi 17 e 18, non è ammessa altra copertura, totale o parziale, degli spazi scoperti ivi indicati, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, tranne che, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo. Negli spazi scoperti di cui ai commi 17 e 18 è comunque ed in particolare vietata la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere con l'utilizzo di materiali impropri o di risulta. Le disposizioni di cui al presente comma devono essere dettate degli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione relativamente agli spazi scoperti, sia pertinenziali degli edifici che autonomi, previsti come tali dai medesimi strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione. 20. Gli strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione di cui ai commi 2 e 7 devono tra l'altro prevedere:

a) la realizzazione, a cura e spese dei proprietari degli immobili inclusi negli ambiti interessati, di tutte le prescritte opere di urbanizzazione primaria (strade carrabili dotate di marciapiedi, eventuali percorsi pedonali e/o ciclabili autonomi, rete idrica, fognaria, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, delle telecomunicazioni, pubblica illuminazione) al diretto servizio dei predetti ambiti, e dei necessari allacciamenti con i sistemi infrastrutturali cittadini e/o con le attrezzature tecnologiche generali, nonché la cessione gratuita in proprietà al Comune di Lamezia Terme delle suindicate opere e dei relativi suoli direttamente interessati od asserviti;

b) la cessione gratuita, a carico della totalità dei proprietari degli immobili inclusi negli ambiti interessati, in proprietà al Comune di Lamezia Terme, di spazi scoperti, all'interno dei predetti ambiti, idonei, anche per localizzazione e configurazione, alla realizzazione di aree verdi attrezzate per il gioco ed il tempo libero, in misura almeno pari a 5 metri quadrati per abitante insediabile;

c) la cessione gratuita, a carico della totalità dei proprietari degli immobili inclusi negli ambiti interessati, in proprietà al Comune di Lamezia Terme, di spazi scoperti, all'interno degli ambiti interessati, ove siano idonei, anche per localizzazione e configurazione, oppure all'esterno dei predetti ambiti, ed in tal caso facenti parte degli spazi destinati dal presente strumento di pianificazione urbanistica a spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo, per la realizzazione di attrezzature volte a fornire i predetti servizi pubblici, e/o ad avere il predetto uso collettivo, in misura non inferiore a 13 metri quadrati per abitante insediabile;

*d) in alternativa alla cessione gratuita in proprietà al Comune di Lamezia Terme di spazi scoperti all'esterno degli ambiti interessati, di cui alla precedente lettera, la corresponsione al medesimo Comune, da parte della totalità dei proprietari degli immobili inclusi negli ambiti interessati, di speciali contributi commisurati alle spese effettivamente sostenute dallo stesso Comune per l'acquisizione degli spazi eccedenti quelli di prevista cessione gratuita, fino alla concorrenza delle quantità calcolate secondo la medesima precedente lettera.*

*20 bis. Nei casi di cui al comma 3 si dà comunque luogo, anziché alla cessione gratuita al Comune di Lamezia Terme degli spazi scoperti di cui alle lettere b) e c) del comma 20, alla corresponsione al medesimo Comune, da parte della totalità dei proprietari degli immobili interessati, di speciali contributi a norma della lettera d) del medesimo comma 20.*

#### **Articolo 44. Utilizzazioni compatibili**

*1. Negli spazi pertinenziali degli edifici o nelle aree con autonomia funzionale sono ammissibili le seguenti destinazioni: giardini; parcheggi scoperti a raso o interrati; superfici per la pratica sportiva o ricreativa e il tempo libero, senza creazione di volumi e opere in elevazione stabili; realizzazione di colonne per ascensori o montacarichi, ovvero di altri collegamenti verticali, quali scale, al servizio degli edifici di cui gli spazi scoperti costituiscono pertinenze, purché nel rispetto di ogni disposizione attinente tali edifici. 2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Residenziale, turistico-ricettivo e direzionale, sanitario; **b) Produttiva: limitato a commerciale e artigianale compatibile con la residenza;** c) Servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale*

Per quanto riguarda gli altri vincoli urbanistici, il fabbricato non ricade in zona sottoposta a vincolo paesistico, idrogeologico e neanche tra le aree individuate dal PAI. Per quanto riguarda le spese di natura condominiale, in data 01/06/2018 è stato tenuto un incontro tra il sottoscritto e l'Amministratrice condominiale - [REDACTED] L'Amministratrice ha indicato (Cfr. Allegato 16 - spese natura condominiale) che, relativamente all'immobile oggetto di perizia ed a carico del proprietario Signor [REDACTED], dovevano essere ancora riscossi i seguenti importi:

- Saldo bilancio consuntivo anno 2017: € 237,21 + spese varie di circa € 4 € per un totale di € 242,00
- Bilancio preventivo anno 2018: € 327,79 da versare a rate bimestrali (importo da considerare valido anche per i prossimi anni).

L'amministratrice ha inoltre indicato, via mail, che prima del 2017 non vi erano importi da corrispondere in quanto la proprietà del magazzino non contribuiva ad alcuna spesa. Le spese indicate sono correlate a: compenso Amministratore condominiale; gestione conto corrente bancario; modello 770 e trasmissione; spese cancellerie. Per quanto riguarda i vincoli e/o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente si rimanda alla sezione seguente dedicata ed in risposta al quesito N.6.

#### **Quesito n° 6**

*Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato;*

E' stata eseguita una ricerca catastale ed ipotecaria partendo dal codice fiscale del signor [REDACTED]

### Ispezione catastale

Attraverso il portale "Portalecni.visura.it" direttamente collegato con la banca dati dell'Agenzia dell'Entrate è stata eseguita il 25/07/2018, attraverso codice fiscale, una ricerca per soggetto (signor [REDACTED]) e sull'immobile oggetto di perizia. Quest'ultima indagine è stata anche ripetuta nei primi giorni di Febbraio. Per quanto riguarda la ricerca per soggetto, impostando codice fiscale e verificando la correttezza della data di nascita, è risultata, relativamente alla provincia di Catanzaro, la seguente schermata:

Situazione aggiornata al : 24/07/2018

#### Dati della ricerca

Tipo richiesta: **Attualità**  
Catasto: **Fabbricati e Terreni**  
**TUTTA LA PROVINCIA**  
Codice fiscale: [REDACTED]  
Omonimi individuati: **2**

#### Elenco Omonimi

	Cognome	Nome	Data di nascita	Luogo di nascita	Sesso	Codice Fiscale ⓘ
[REDACTED]						

L'omonimia è un inconveniente legato al fatto che Lamezia Terme deriva dalla fusione di Nicastro con Sambiase e Sant'Eufemia avvenuta nel 1967. Sono state selezionate entrambe le voci in quanto, in realtà, le visure sono riferite alla stessa persona fisica. Nell'Allegato 17 è riportata la prima visura eseguita giorno 25/07/20158 (luogo di nascita: [REDACTED]) mentre nell'Allegato 18 vi è la seconda (luogo di nascita: [REDACTED]). Infine nell'Allegato 19 è riportata una visura recente relativa all'immobile oggetto di perizia. Si specifica che detto il magazzino (F34, p.IIa 363 sub 4) rientra tra gli immobili individuati e riportati nell'Allegato 17 (luogo di nascita: [REDACTED]).

### Ispezione ipotecaria

Analogamente a quanto visto per le visure catastali anche in questa sezione si è verificato lo stesso inconveniente legato al luogo di nascita. In questo caso si ha però la seguente condizione di omonimia:

**Elenco Omonimi**

		Cognome	Nome	Data di nascita	Sesso	Luogo di nascita	Codice Fiscale <span style="font-size: small;">i</span>	
	<input type="checkbox"/>	1	[REDACTED]					Allegato N. 20
	<input type="checkbox"/>	2						Allegato N. 21
	<input type="checkbox"/>							Allegato N. 22
	<input type="checkbox"/>							Allegato N. 23
	<input type="checkbox"/>							Allegato N. 24

Ad ogni riga dello screensaver corrisponde un'ispezione da estrarre. Per la prima riga (prima ispezione) sono associate 70 formalità mentre alla seconda riga corrisponde una sola formalità. Essendo collegati ad un codice fiscale che in realtà non doveva esistere (visto che Lamezia Terme è stata costituita 24 anni dopo la nascita del [REDACTED]), si è preferito, non essendo consultabili a video, estrarre l'elenco sintetico di tutte e cinque le voci indicandole, come sopra rappresentato, con Allegato 20 (prima riga), Allegato 21 (seconda riga), Allegato 22 (terza riga), Allegato 23 (quarta riga) e Allegato 24 (quinta riga). Questi documenti sono tra loro connessi. Nella seguente tabella sono indicati i collegamenti tra i diversi allegati attraverso il numero di formalità (ad esempio nell'Allegato 22 la formalità n. 18 è richiamata nell'allegato numero 20 in corrispondenza della formalità numero 35).

Allegato	Numero Formalità	Allegato	Numero Formalità
20	35	22	18
20	69	22	33
20	70	22	34
20	18	23	31
20	20	23	40
20	34	23	5
20	36	23	5
20	38	23	31

Allegato	Numero Formalità	Allegato	Numero Formalità
20	39	23	40
20	41	23	31
20	42	23	30
20	44	23	5
20	52	23	5
20	53	23	30
20	56	23	5

Allegato	Numero Formalità	Allegato	Numero Formalità
22	22	23	27
22	23	23	27
22	46	23	31
22	54	23	27
22	55	23	27
23	27	24	1

Questi confronti sono stati eseguiti in base ai diversi numeri di Registro Particolare. E' stata infine eseguita anche visura ipocatastale sull'immobile oggetto di perizia. Il risultato di questa ispezione è riportato nell'Allegato n. 25. L'**elenco sintetico** estratto da detto allegato è comunque il seguente:

*1. ISCRIZIONE del 13/08/1993 - Registro Particolare **1309** Registro Generale 15068 Pubblico ufficiale FIORE MELACRINIS NAPOLEO Repertorio 103492 del 04/08/1993 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO*

*Nota disponibile in formato immagine*

*Documenti successivi correlati:*

*1. Annotazione n. 1890 del 13/05/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)*

*2. ISCRIZIONE del 17/02/1994 - Registro Particolare **192** Registro Generale 3287 Pubblico ufficiale FIORE MELACRINIS NAPOLEON Repertorio 105416 del 09/02/1994 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO*

*Nota disponibile in formato immagine*

*Documenti successivi correlati:*

*1. Annotazione n. 1891 del 13/05/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)*

La prima ipoteca è riportata nell'Allegato n. 26 mentre la seconda è nell'allegato 27. Le annotazioni sono riportate nell'allegato 28 (I° ipoteca) e nell'allegato 29 (II° ipoteca)

La prima ipoteca e la relativa annotazione n. 1890 del 13/05/2005 sono state rintracciate nella formalità n. 6 dell'Allegato n 20. Analogamente la seconda ipoteca e l'annotazione n 1891 del 13/05/2005 sono presenti nella formalità n.7 dello stesso allegato appena citato.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Dalle visure catastali ed ipocastali consultate ne consegue che l'immobile è esclusivamente correlato al codice fiscale [REDACTED] e non è correlato ad atti intestati a codice fiscale diverso ([REDACTED] o relativi a luoghi di nascita diversi da [REDACTED])

Guardando gli allegati sopramenzionati (dall'Allegato n. 25 al numero 29) è stata chiesta conferma ed è stato confermato giorno 27/07/2018 presso la Conservatoria dei registri immobiliari – Servizi di pubblicità immobiliare di Catanzaro che per l'immobile oggetto di perizia non vi sono formalità da cancellare in quanto queste sono state cancellate giorno 13/05/2005.

Rimane quindi da considerare la:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 22/11/2017 - Registro Particolare 11724 Registro Generale 15250 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 17/2017 del 19/10/2017 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO (cfr- Allegato N. 21)

Il costo per la cancellazione della suddetta nota di trascrizione, come indicato in altra relazione redatta dall'ing. Rosa Vitellino nell'ambito della stessa procedura fallimentare, è pari a Euro 294,00, oltre a Euro 250,00 circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione trascrizione dichiarazione di fallimento;

### Quesito n° 7

*Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare, indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono.*

Come già descritto in risposta al quesito n. 2, si mette in evidenza che l'intero fabbricato è stato realizzato con concessione edilizia n. 1.505 del 20 novembre 1985 rilasciata dal Sindaco di Lamezia Terme (Cfr. Allegato 4).

Il terreno su cui è sorto il fabbricato fu acquistato dal signor [REDACTED] con specifico atto notarile (Cfr. Allegato 9) e faceva parte, come **lotto "4" e "5"**<sup>5</sup>, della lottizzazione Geraci. Nella lottizzazione erano ricomprese le particelle 368-382-385-363-364-369-370-347 del foglio di mappa 34 (NCEU - Lamezia Terme, Nicastro) derivanti da tre tipi di frazionamenti:

- n.1/1985 – riconosciuto conforme alle norme allora vigenti dall'UTE di Catanzaro il 2/1/1985 con prot. Mod. 8 N. 105085;
- N.12/1983 – riconosciuto conforme alle norme allora vigenti dall'UTE di Catanzaro il 19/1/1983 con prot. Mod. 8 N. 77328 ed con conferma successiva di validità il 24/09/1984 con prot. Mod 8 N. 84333;
- N.196/1982 – riconosciuto conforme alle norme allora vigenti dall'UTE di Catanzaro il 15/10/1982 con prot. Mod. 8 N. 65926 ed con conferma successiva di validità il 21/11/1984 con prot. Mod 8 N. 101330;

---

<sup>5</sup>Si precisa che il lotto 5 è relativo al fabbricato contenete il magazzino oggetto della presente relazione (Sub 4)

La lottizzazione era a firma dell'architetto Claudio Sdanganelli e fu autorizzata dal Comune di Lamezia Terme con provvedimento n. 1504 del 19/11/1985.

Il terreno, come già detto, ricade nel P.R.G. in zona CM2 e, pertanto, devono essere presi come riferimento gli articoli 43 e 44 riportati nella sezione dedicata in risposta del Quesito N.5.

Dall'Archivio e dagli uffici del Comune di Lamezia Terme sono stati estratti ed esaminati gli elaborati grafici e le relazioni presenti nel fascicolo 3697 (cartella 26/95) individuato grazie ai dati della concessione edilizia. Durante la ricerca, i tecnici dell'archivio comunale hanno riferito che parte della documentazione probabilmente era andata persa negli anni a causa degli spostamenti a cui i fascicoli nel tempo sono stati sottoposti.

### Destinazione D'Uso

specificata		superficie - volume		
Destinazione	piano	superficie mq	altezza ml. h	volume mc
artigianale	terra	271,90 306,55	3,20 2,90	888,99
	1°	306,55	2,40	735,72
	tot.			1777,98
residenziale	2°	306,55	2,90	888,99
	3°	//	//	//
	tot.			1777,98
TOTA LE COMPL				3555,96

vol. realiz. 3556,00 > 3555,96



Dalla Relazione Tecnica (Cfr. Allegato 7) redatta dall'architetto Claudio Sdanganelli (progettista e Direttore dei Lavori) è stata estratta, in quanto molto importante dal punto di vista tecnico, la pagina riportata di fianco.

Dal confronto con gli uffici del Comune è stato confermato che il piano cantinato non è stato conteggiato nella volumetria complessiva del fabbricato. Da ciò ne deriva che la destinazione d'uso attuale per il sub 4 è probabilmente Magazzino/Deposito. Quanto detto è stato più volte ribadito dal T.A.R.

Per il TAR Lazio, Sede di Roma, sez. I, 2 ottobre 2008, n. 8716 e il TAR Campania, Sede di Napoli, sez. IV, 22 gennaio 2007, n. 570, **il computo della volumetria non deve essere effettuato se le opere, comprese quelle realizzate entro terra, sono adibite ad attività umane di tipo NON continuativo.**

Per il TAR Sicilia, Sede di Palermo, sez. III, 7 giugno 2005, n. 960, **i vani interrati sono computabili ai fini del calcolo della complessiva volumetria dell'immobile, salvo che:**

- siano insuscettibili di produrre un aumento del carico urbanistico;
- **non siano destinati alla stabile permanenza dell'uomo;**
- lo strumento urbanistico non lo escluda espressamente.

**Nel proseguo della presente tutte le considerazioni, l'analisi di difformità e per valutare il valore di mercato per la vendita sono seguite eseguite in funzione del fatto che l'immobile oggetto di perizia è attualmente un cantinato utilizzabile come Magazzino/Deposito.**

Per maggiore sicurezza e visto che non sempre la categoria catastale (che sin dalla sua costituzione era comunque C/2) coincide con la destinazione urbanistica comunale, il sottoscritto ha ritenuto lo stesso utile, per togliere ogni dubbio, richiedere presso il Comune di Lamezia Terme un Certificato di Destinazione D'Uso per attestare che la destinazione dell'immobile è effettivamente Magazzino /Deposito (e non ad esempio GARAGE). **Il Comune di Lamezia Terme ha rilasciato in data 26/07/2018 detto certificato in cui è stato confermato che la sua destinazione è: Magazzino/Deposito (Cfr. Allegato 30 – prot. N. 53467 del 26/07/2018).**

In caso di vendita, se l'acquirente dovesse decidere di eseguire un cambio di destinazione d'uso, lo stesso dovrà confrontarsi, in merito, con gli uffici tecnici del Comune di Lamezia Terme per valutare la volumetria disponibile (se disponibile<sup>6</sup>), il carico urbanistico e quindi la disponibilità di parcheggi correlati alla detta richiesta. Queste valutazioni inoltre dovranno essere confrontate con le disposizioni degli strumenti urbanistici comunali e regionali vigenti al momento della richiesta.

#### **Confronto elaborati progettuali – planimetria Catastale – stato di fatto**

L'immobile è stato realizzato con concessione edilizia del 1985. Oltre agli elaborati presentati nel 1985 (Cfr. Allegato 31) sono stati estratti dal Comune di Lamezia Terme gli elaborati architettonici del 1987 (Cfr. Allegato n. 32). Si è evinto dai documenti esaminati che nel 1987 fu presentata dal progettista una variante strutturale<sup>7</sup>.

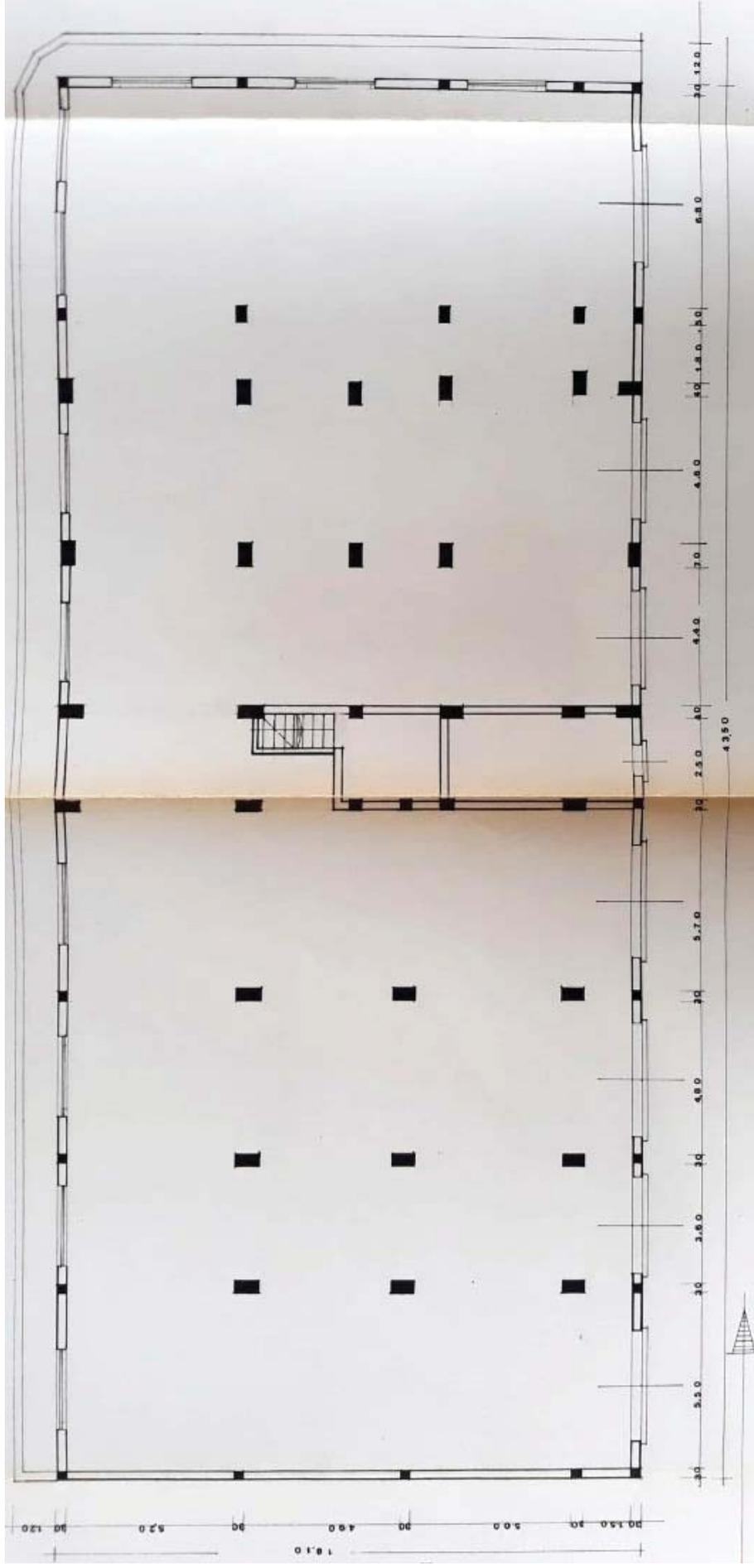
Dal Fascicolo presente nell'archivio comunale e dagli elaborati grafici del catasto sono stati estratti i disegni riportati nelle pagine seguenti. Per quanto riguarda il sub oggetto della Perizia, questi disegni sono stati inoltre oggetto di confronto con quanto rilevato in sito.

---

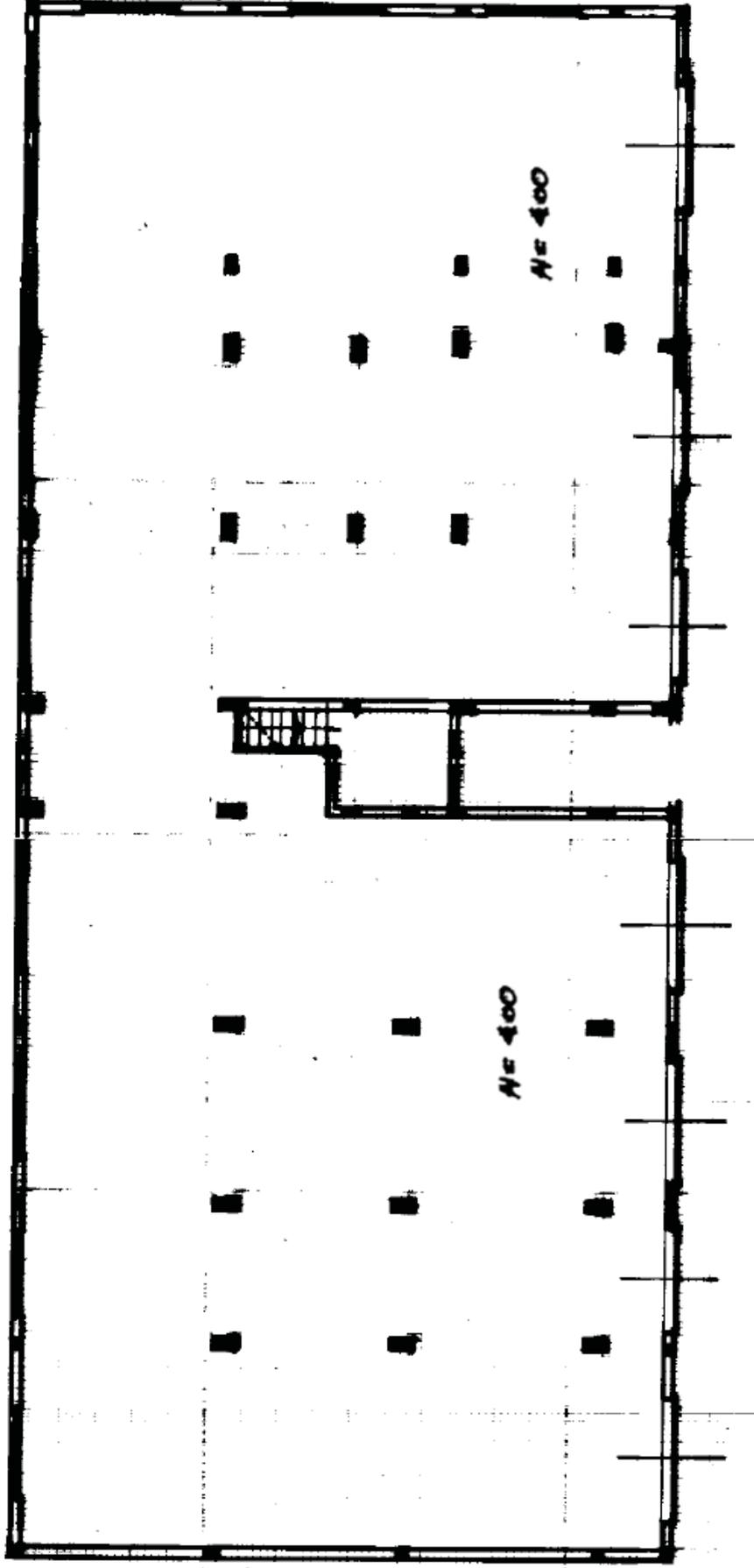
<sup>6</sup> Per l'immobile oggetto di perizia (Foglio 34, particella 363 sub 4), non sono state eseguite valutazioni in merito alla fattibilità o meno di un eventuale cambio di destinazione d'uso in quanto non ritenuto oggetto d'incarico

<sup>7</sup> E' stata presentata richiesta d'accesso agli atti presso l'Ex Genio Civile giorno 12/07/2018 per prendere visione di eventuali altri elaborati non contenuti nel fascicolo visionato presso il Comune di Lamezia Terme (Cfr. Allegato 33). Intorno al 28/07/2018 telefonicamente è stato anticipato che gli elaborati originali del 1985 e della variante strutturale del 1987 non sono più reperibili nell'archivio del Dipartimento della Regione Calabria



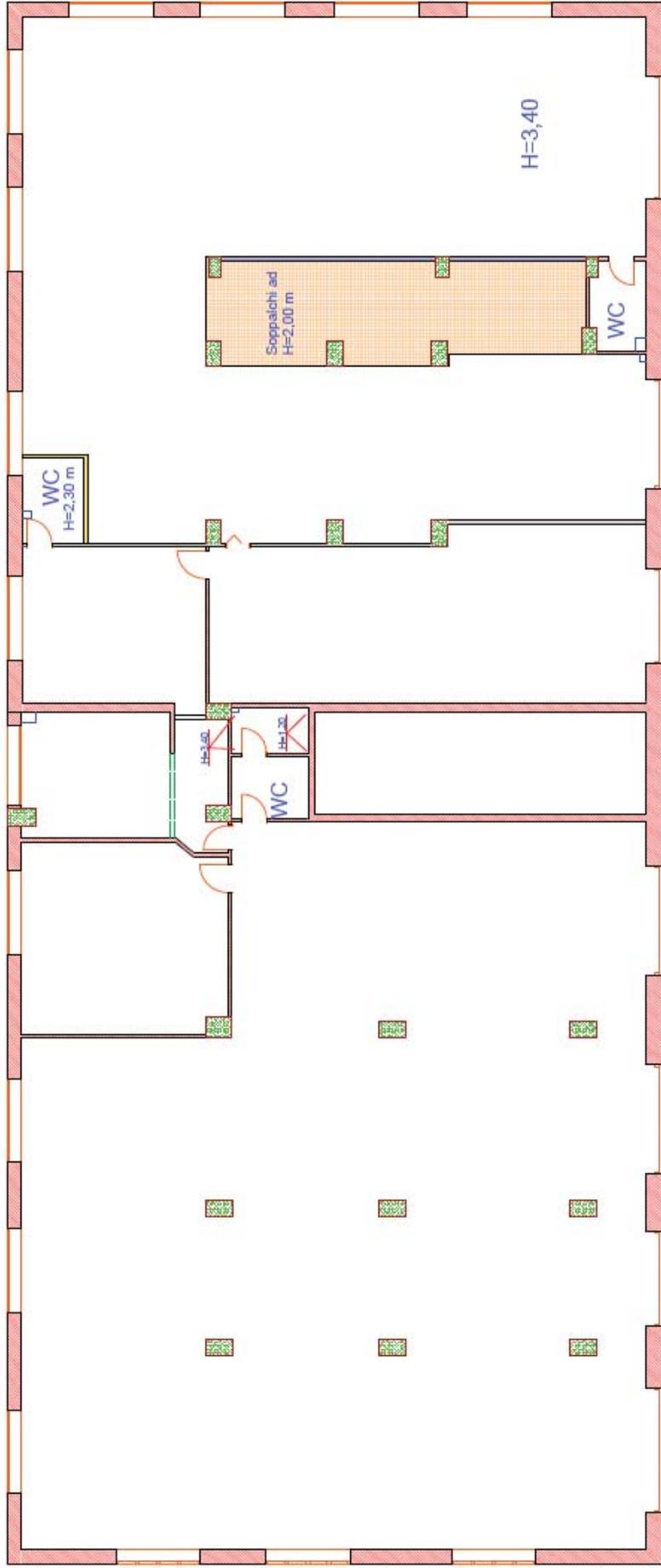


Estratto da Disegni Architettonici redatti dal Progettista Arch. Claudio Sdanganelli riportante in copertina la firma del Segretario della Commissione Edilizia con data 02/03/1987



Planimetria estratta dal NCEU

FINESTRE ALTE 80 CM POSIZIONATE A CIRCA 2,40 m DA TERRA



Restituzione planimetrica del rilievo eseguito il 09-02-2023.

Il sottoscritto ritiene che si debbano prendere come riferimento principale gli elaborati del 1987.

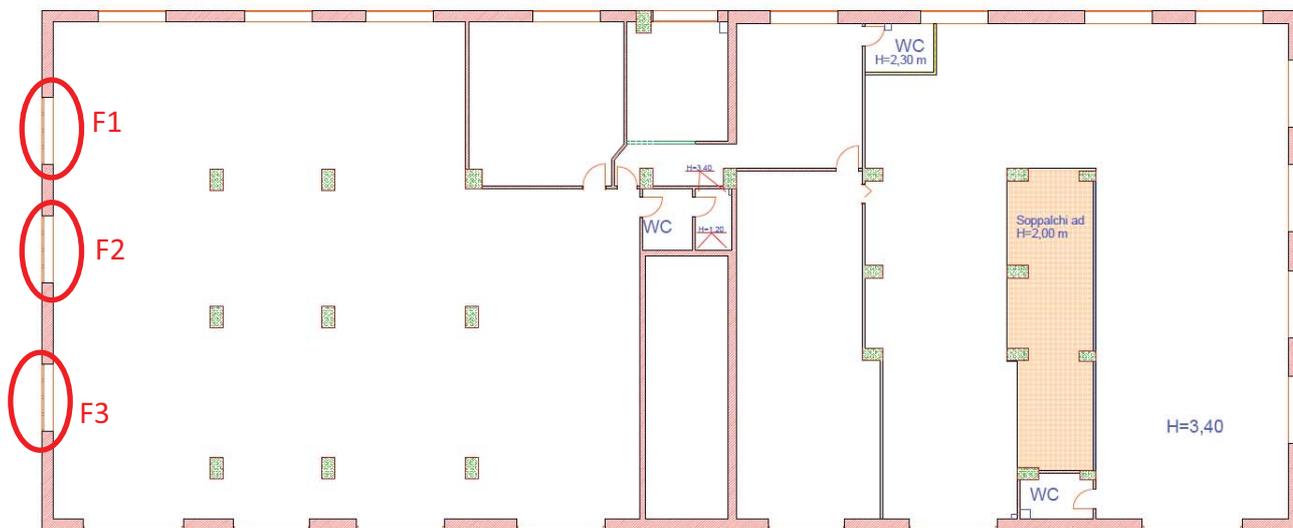
Rispetto a questi, sono state individuate alcune difformità:

- finestre;
- tramezzature interne;
- bagno;
- altezza;
- soppalco.

**Queste difformità tuttavia possono essere risolte presentando idonea documentazione al Comune di Lamezia Terme ed attraverso un aggiornamento della planimetria catastale.**

Per quanto riguarda le **finestre**, che come noto permettono un maggior apporto di luce e illuminazione, si specifica che non è stato possibile prendere, in molti punti, misurazioni precise per via dei numerosi oggetti adiacenti o poggiati sui muri di tamponatura. In base a quanto è stato possibile rilevare, si riporta comunque un'adeguata localizzazione delle finestre da utilizzare come base per le dovute segnalazioni da presentare presso gli uffici del Comune e dell'Agenzia delle Entrate (Catasto). Le finestre sul lato Ovest rispetto agli ingressi sono, in particolare, da segnalare ex novo nella planimetria catastale.

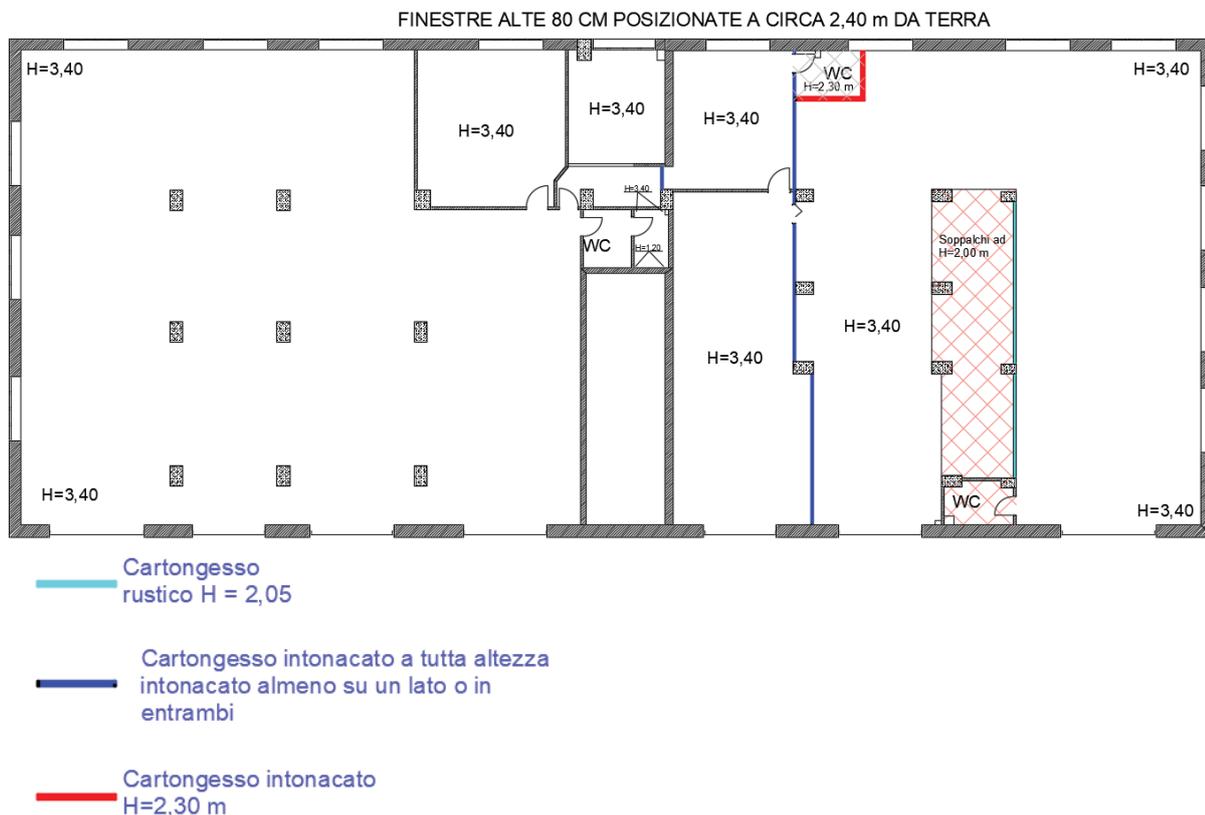
FINESTRE ALTE 80 CM POSIZIONATE A CIRCA 2,40 m DA TERRA



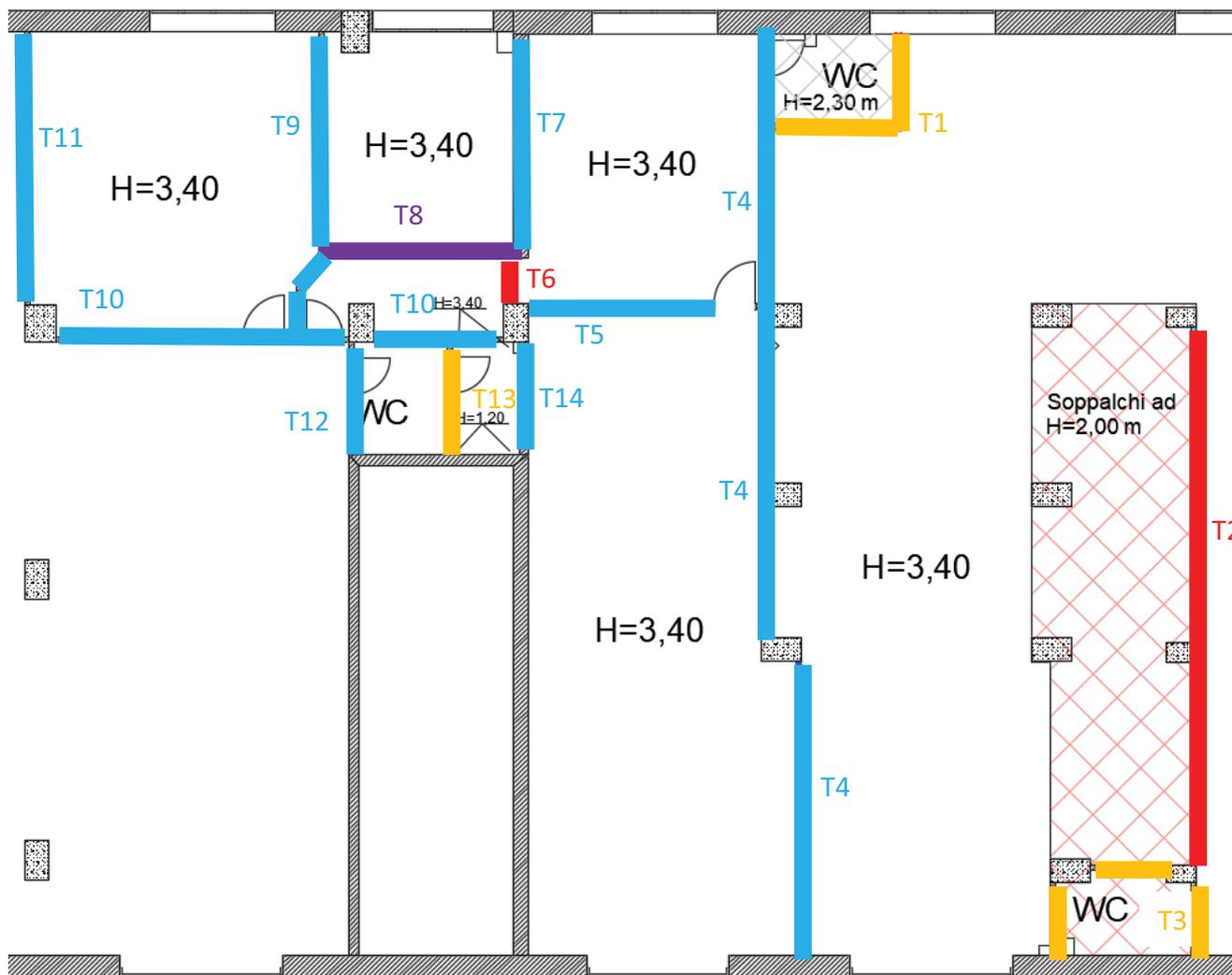
Evidenza delle finestre denominate F2 ed F1 :



Per quanto riguarda le **tramezzature**, guardando i progetti del 1985 e del 1987 e la planimetria agli atti in Catasto, si evince che non erano previste e che non sono state legittimate negli anni. Vero è che alcune di queste sono facilmente amovibili (pareti in cartongesso e non), tuttavia alcune di queste dovrebbero (potrebbero) essere segnalate come pareti da mantenere nella pratica in sanatoria. Si propone quindi la seguente immagine:



Da cui ricava una planimetria utile per descrivere gli interventi da eseguire:



Alcune pareti, segnate in rosso, potranno essere rimosse, con specifica indicazione all'interno della pratica in sanatoria, in quanto sono allo stato rustico ed alte circa 2 m (parete T2). La parete T6, attualmente priva di porte ed allo stato rustico da un lato, dovrà essere rimossa per non avere due sub. Come indicato nel proseguo si ritiene più opportuno lasciare il magazzino un unico ambiente come attualmente indicato nelle planimetrie catastali.



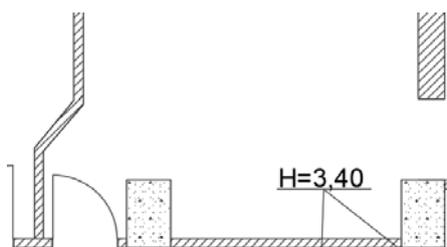
Altre pareti, segnate in blu, potranno essere segnalate nella pratica in sanatoria come già presenti e si ritengono da mantenere in quanto dividono il magazzino in maniera adeguata o utile creando stanze all'interno del magazzino che possono essere usate, ad esempio, per il deposito di specifici prodotti. Nello specifico sono individuate le pareti: T4, T5, T7, T9, T10, T11, T12 e T14. Si ricorda che l'accoglimento della sanatoria di dette pareti rimane sempre a discrezione dell'ente.



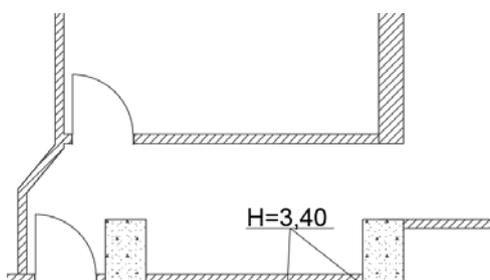
La parete T8 si presenta con un arco.



Data la destinazione dell'immobile si ritiene più congruente demolire detta parete per creare un unico ambiente aperto con accesso garantito dalla rimozione della parete T6.



Oppure, in alternativa, potrebbe essere valutata l'opportunità di dotare detta parete di una porta per creare un ambiente chiuso con accesso ottenuto come indicato nell'alternativa descritta in precedenza (rimozione parete T6).

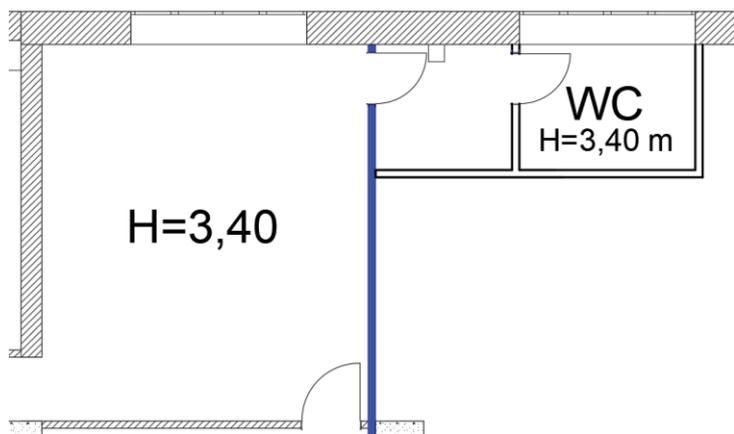


Le pareti T1, T3 e T13 indicate in giallo a pag. 28 si ritengono da rimuovere così come indicato nel proseguo della presente relazione.

Ovviamente non è esclusa a priori la possibilità di presentare, come proposta, divisioni diverse rispetto a quelle esistenti che dovranno essere comunque segnalate da demolire (demolizione a circa €15 al mq). Anche in questo caso si ricorda che le proposte dovranno essere compatibili con l'attuale destinazione d'uso o con quella oggetto di un'eventuale richiesta.

Per quanto riguarda i **bagni**, sono elementi accessori di un'unità abitativa pertanto non è solito considerarli associati ad un magazzino. Le pareti T1, T3 e T13 di pag. 28 sono individuate da rimuovere in quanto determinano dei locali non adeguati in termini di superfici e di aerazione. In sostituzione del WC, laddove è collocata la parete 13, potrebbe essere collocato un ripostiglio essendo il volume ridotto (sottoscala). Con la rimozione dei WC presenti potrebbe essere presentata richiesta per la collocazione di uno da collocare in corrispondenza del lato nord del fabbricato (nella zona delle pareti indicate con la sigla T1). Nella Concessione Tecnica n. 1505 del 1985, era previsto nel punto 8 delle prescrizioni: "Gli scarichi del piano cantinato dovranno essere collegati alla fogna comunale....". Ciò fa presumere che già da allora non era esclusa la possibilità di collocare alcuni bagni nel piano oggetto di perizia. Pertanto potrebbe essere richiesto di collocarne uno munito di antibagno, con pareti a tutta altezza in modo da beneficiare della

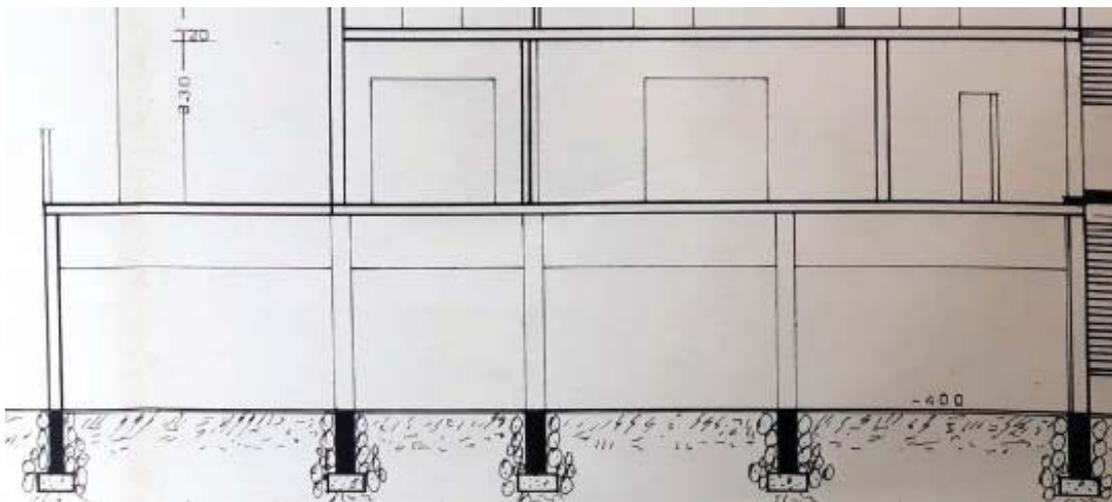
finestra con condizioni di luce e ventilazione adeguate alle norme.



rappresentazione indicativa di un WC

Nella richiesta dovrà essere messo in evidenza che l'assenza di box doccia o di vasche di bagno è indicativa del fatto che il WC che si intende realizzare è compatibile con la destinazione d'uso dell'immobile. La rimozione dei tre WC è stata valutata a corpo € 3.600,00.

Per quanto riguarda l'**altezza interna** dell'immobile, in sito è stata rilevata pari a 3,40 m. Negli elaborati progettuali del 1987 e nella planimetria Catastale è indicata un'altezza di 4,00 m.



(Estratto da tavola "disegno Architettonici" redatto dal Progettista Arch. Claudio Sdanganelli riportante in copertina la firma del Segretario della Commissione Edilizia del Comune di Lamezia Terme con data 02/03/1987)



E' stata presentata richiesta di accesso agli atti all'Ex Genio civile della Regione Calabria per prendere visione di eventuali altri elaborati non contenuti nel fascicolo visionato presso il Comune di Lamezia Terme (Cfr. Allegato n. 33). Intorno al 28/07/2018 è stato anticipato telefonicamente che non sono più disponibili i documenti presentati nel 1985 e né quelli relativi alla variante strutturale del 1987. **Per**

**appurare se sono state eseguite variazioni strutturali che hanno determinato questa difformità per l'altezza interna, dovrebbe essere eseguito uno scavo esploratore per verificare l'altezza netta dei pilastri e la quota del piano di fondazione.** L'immobile è stato collaudato nel 1988 . Con una modifica eseguita in corso d'opera, con variazioni strutturali, è difficile credere che questa è stata quasi contemporaneamente giudicata ininfluente: dal Direttore dei Lavori nella redazione della Relazione di Struttura Ultimata; dal collaudatore nel collaudo; dai funzionari della Regione Calabria per l'emissione, a seguito di sopralluoghi compiuti tra il 17 ed il 24 marzo del 1988, del certificato di rispondenza del Fabbricato alle norme allora vigenti - legge 64/74 (Cfr. Allegato 34).

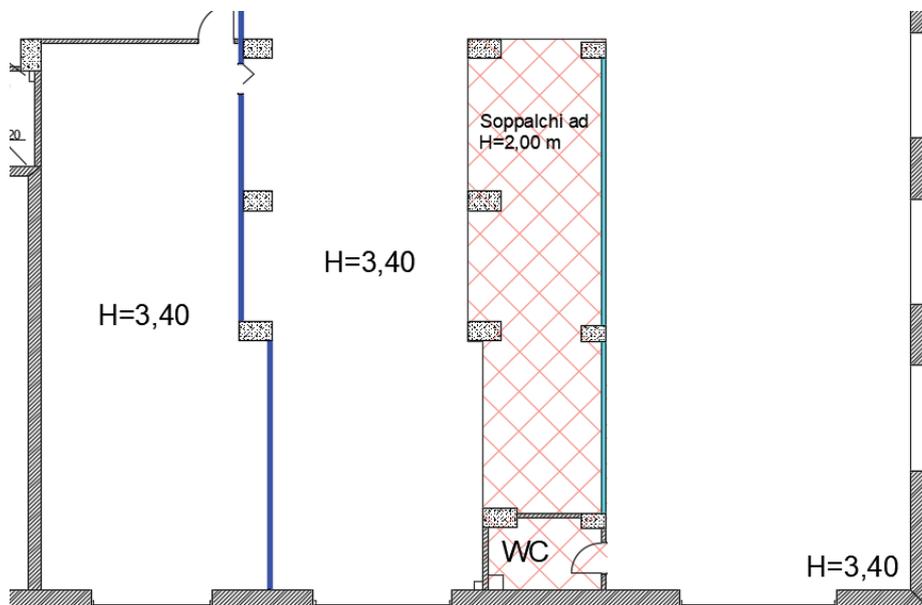
Si può pertanto ipotizzare che in corso d'opera o molto più probabilmente dopo il 1988 (in entrambi i casi senza modifiche strutturali) è stato scelto di destinare al piano cantinato un'altezza inferiore rispetto a quella di progetto innalzando la quota del pavimento probabilmente con un vespaio al fine di accedere al locale dalla strada laterale (fotografia seguente).



Questa ipotesi può essere ritenuta valida anche per il fatto che è difficile credere che ci sono state variazioni in corso d'opera relative alla quota del solaio costituente il soffitto del magazzino. L'immobile fu di fatto realizzato con l'intenzione di posizionare il Piano Terra allo stesso livello di Via dei Glicini. La quota determinata da questa, in sede progettuale ed esecutiva, fu quasi

certamente un riferimento fisso rispetto al quale fu realizzato l'edificio.

Per quanto riguarda il **soppalco** questo è posizionato così come di seguito evidenziato nella figura sottostante occupando una superficie di circa 36 mq.



Il soppalco è stato posizionato in modo da determinare nella parte inferiore un'altezza di circa 2,0 - 2,10 m. Nella parte superiore invece si ha disposizione un'altezza di poco superiore al metro. Se si volesse presentare una pratica di cambio di destinazione d'uso (da magazzino ad attività commerciale) ai sensi della Legge Regionale 11 agosto 2010, n. 21 (**Misure straordinarie a sostegno dell'attività edilizia finalizzata al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale.** - BUR n. 15 del 16 agosto 2010, supplemento straordinario n. 1 del 20 agosto 2010)

si dovrebbe prestare attenzione ai comma 5 e 5 quinquies dell'art 6 di questa legge:

comma 5. *Con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio è consentito, in deroga agli strumenti urbanistici, nelle zone omogenee «A», «B», «C» ed «F», o ad esse assimilabili, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali, in conformità alla legge regionale 16 aprile 2002, n. 19 e s.m.i. anche quali entità immobiliari autonome, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti e dei seminterrati e l'utilizzo a fini commerciali dei piani seminterrati ed interrati.*

5quinquies. *Per i piani seminterrati ed interrati, il recupero è consentito alle seguenti condizioni:*

a) *altezza interna non inferiore a metri 2,70; aperture per la ventilazione naturale diretta non inferiore ad un 1/15 della superficie del pavimento, ovvero la realizzazione d'impianto di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale;*

b) *..OMISSIS...;*

c) ***è consentito l'utilizzo dei locali ricavati con la suddivisione orizzontale dell'ambiente interrato o seminterrato esistente, che ha come fine l'integrazione e il miglioramento della funzione terziario commerciale, a condizione però che la presenza del soppalco non riduca l'altezza dell'ambiente al di sotto di metri 2,70;***

Dalla lettura di questi commi si evince che il soppalco, realizzato con una struttura in ferro, così come posizionato non può essere sanato sfruttando la Legge regionale per via dell'altezza determinata nella parte inferiore (circa 2,10 m). Presso gli uffici del Comune di Lamezia Terme è stato inoltre indicato dal Funzionario Tecnico comunale quanto prescritto dal "Regolamento Edilizio con le variazioni" del 30/04/199 (Cfr.- Allegato 35) che deve comunque, su sua indicazione, essere sempre preso in considerazione nelle attività edilizie a Lamezia Terme. Questo indica all'art. 89:

*"Nei locali adibiti a negozi, depositi e magazzini, anche di case preesistenti, gli impalcati a mezz'aria saranno ammessi solo quando si verificano le seguenti condizioni:*

*1 – il locale abbia una altezza minima di 4,5;*

*2-...risulti libera per la parte del locale a tutt'altezza una cubatura di almeno 10 mc;*

*3 – La proiezione orizzontale del soppalco non ecceda 2/5 della superficie del locale".*

Dovendo essere i tre punti verificati contemporaneamente, si può asserire che già solo per il punto 1 non ci sono le condizioni per proporre la sanatoria del soppalco stesso (anche senza cambio di destinazione d'uso). Il sottoscritto pertanto ritiene che lo stesso dovrà essere rimosso (costo indicativo = 36 mq x 55 €/mq = 1.980 €).

Per quanto riguarda l'agibilità, il signor [REDACTED] ha fatto richiesta di rilascio di Licenza di Agibilità in data 21/04/1997 (prot. N. 23581) limitatamente al piano seminterrato del lotto n. 5 allegando certificato di collaudo, evidenza dell'accatastamento e dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte a firma dell'impresa [REDACTED] rilasciato giorno

[REDACTED] A seguito di detta richiesta, il Comune di Lamezia Terme non ha rilasciato detta licenza in quanto non era stata presentata Relazione del direttore dei lavori di cui all'art. 4 del D.P.R. 425 del 22/04/1994 riferita all'intero fabbricato (Cfr. Allegato 36 – richiesta agibilità e

risposta del Comune di Lamezia Terme del 07/05/1997).

Il D.P.R. 425 del 22/04/1994 - Regolamento recante disciplina dei procedimenti di autorizzazione all'abitabilità, di collaudo statico e di iscrizione al catasto – è stato abrogato dall'art. 136 del D.P.R. n. 380 del 2001. Allo stato attuale, difatti, il certificato di agibilità è disciplinato dagli articoli 24 e 26 del D.P.R.380/2001

#### **Art. 24 (L) Agibilità**

**1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.** 2. Ai fini dell'agibilità, **entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento**, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi: a) nuove costruzioni; b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali; **c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.** 3. La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464. 4. **Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche:** a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni; **b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.** 5. La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione: **a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;** b) **certificato di collaudo statico** di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori; **c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82;** d) **gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;** e) **dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.** 6. **L'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 5. Si applica l'articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241.** 7. Le Regioni, le Province autonome, i Comuni e le Città metropolitane, nell'ambito delle proprie competenze, disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e comprensivi dell'ispezione del-le opere realizzate. **Art. 25 (R) Procedimento di rilascio del certificato di agibilità - Abrogato dal dlgs 222/2016 . Art. 26 (L) Dichiarazione di inagibilità (regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, art. 222)** 1. La presentazione della segnalazione certificata di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

A valle della richiesta di sanatoria potrà essere presentata, a parere del sottoscritto, segnalazione certificata di agibilità per l'immobile oggetto di perizia richiamando parte della documentazione già agli atti (collaudo).

Per quanto riguarda la sanatoria, dopo vari confronti con gli uffici tecnici comunali e dopo aver condiviso un confronto tra lo stato di fatto e di progetto, il sottoscritto ritiene che potrebbe essere sufficiente presentare una SCIA, così come individuata dall'art. 22 del D.P.R. n. 380 del 2001 (Cfr. Allegato 37), con le segnalazioni delle principali difformità:

- finestre;
- tramezzature interne;
- bagno;
- altezza;
- soppalco.

In base all'art 37 del D.P.R. n. 380 del 2001 (Cfr. Allegato 37) , la sanzione pecuniaria, per quanto evidenziato durante gli incontri, è stata stimata in € 516,00 a cui vanno aggiunti € 51,65 per diritti di segreteria.

Nonostante la questione dell'altezza, ipotizzando che è stato solamente sollevato la quota del pavimento senza modifiche strutturali, è stato condiviso con i funzionari del Comune che per la sanatoria del magazzino non si ricade nelle previsioni dell'art. 31 del D.P.R. 380 del 2001 (Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali) o dell'art 34 del D.P.R. 380 del 2001 (Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire) che si allegano alla presente relazione (Cfr. allegato 37). In questo caso specifico le difformità sono state tali da non determinare un aumento della volumetria (anzi è diminuito) e né hanno fatto crescere il valore venale dell'immobile. Per questi motivi, per sanare le difformità, si ritiene sufficiente presentare SCIA in sanatoria evidenziando quanto già indicato nella presente relazione.

E' stato indicato che la sanatoria tramite SCIA può essere avanzata solo se nell'immobile è stato realizzato un sollevamento della quota della pavimentazione.

Se con uno scavo esploratore dovessero risultare variati, rispetto al progetto del 1985, alcuni elementi strutturali (pilatri , travi di fondazione) non si può escludere la possibilità che, per sanare l'immobile, si debba necessariamente ricorrere ad una sanatoria per Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (art. 34 del D.P.R. 380 del 2001) con costi di sanatoria, di indagini e di calcolo<sup>8</sup> da appurare in fase di presentazione della pratica e maggiori rispetto a quelli sin qui descritti. Questa circostanza potrebbe, in sede di presentazione dei documenti relativi all'immobile, anche verificarsi: per rilettura diversa dell'intera pratica, approfondimenti o nuove valutazioni, correlate alla gestione effettiva della pratica, eseguite dai funzionari comunali o dal

---

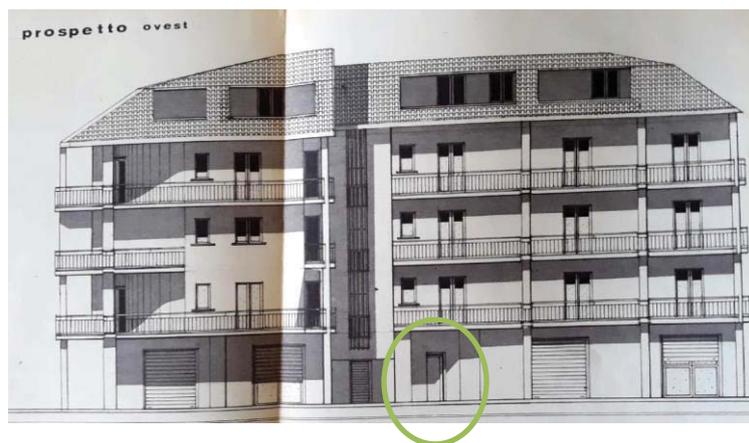
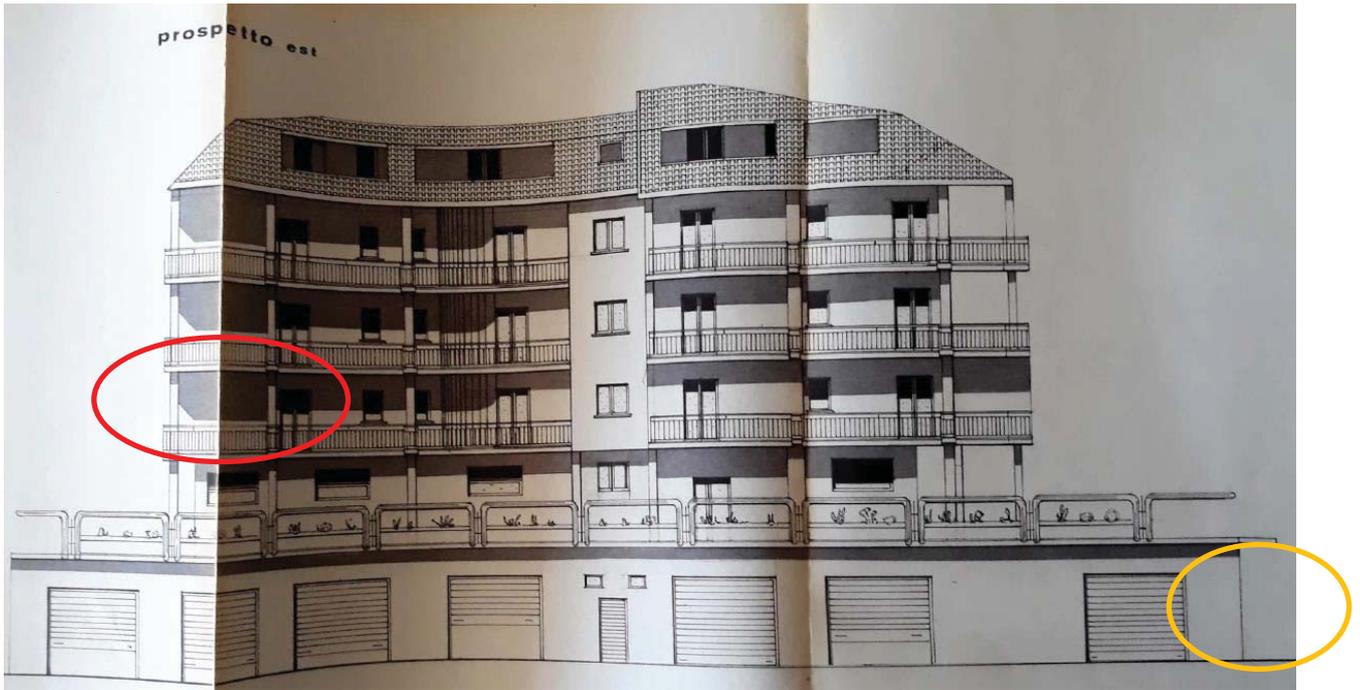
<sup>8</sup> Con suddivisione di spese ovviamente estese all'intero condominio se relativi all'intero fabbricato

dirigente del settore; per variazione delle norme; in base a quanto verrà presentato e consegnato dal tecnico incaricati per gestire la pratica. Nel comma 2 dell'art. 34 D.P.R. 380 del 2001 è indicato: “ Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

In conclusione, non essendo possibile eseguire al momento uno scavo esploratore ed ipotizzando il solo sollevamento della pavimentazione del magazzino, il sottoscritto (dopo numerosi incontri in cui è stato anche condiviso, con i funzionari del Comune, un confronto tra lo stato di fatto e quello progetto) ritiene che per sanare le difformità descritte potrebbe essere sufficiente presentare una SCIA, così come individuata dall'art. 22 del D.P.R. n. 380 del 2001 (Cfr. Allegato 37) così come descritto nella pagine precedenti.

Per quanto riguarda la regolarità del resto dell'immobile è stata prestata, in prima istanza, attenzione al prospetto ovest, affacciante su via dei Glicini, ed a quello est del fabbricato essendo questo strettamente connesso al magazzino. Di seguito si propone un confronto tra fotografie ed elaborati progettuali del 1987:





Per poter affermare la presenza di irregolarità si sarebbe dovuto:

- eseguire misurazioni nei vari appartamenti;
- analizzare la documentazione (permessi a costruire, SCIA, ecc) degli appartamenti in cui si registravano difformità
- analizzare la documentazione del fabbricato individuato nella sezione di Nicastro al foglio 34 con la particella 347 e quella della relativa corte in relazione alla seguente opera:



Tuttavia, data la consistenza dell'immobile, considerando che:

- ✓ era molto complicato accedere in tutti i locali e nei vari sub;
- ✓ sarebbe occorso tantissimo tempo per eseguire le dovute indagini;
- ✓ che gli stessi tecnici comunali avevano indicato che parte della documentazione poteva essere andata perduta;
- ✓ la legittimità dell'opera non è mai stata messa in discussione dai tecnici comunali durante gli incontri avuti e descritti nella presente relazione;

si è proceduto constatando che nei documenti analizzati nei vari fascicoli comunali non erano presenti denunce di irregolarità, segnalazioni di abusi edilizi e/o urbanistici.

Non dovendo trattare la vendita dell'intero fabbricato si ritiene adeguata, ai fini della presente relazione, l'analisi condotta per il sub 4.

### Quesito n° 8

Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati

La stima di un immobile, sia in termini di locazione che di vendita, è finalizzata a stabilire il più probabile valore di mercato del bene oggetto d'indagine. E' necessario analizzare il mercato, concentrandosi su immobili posizionati vicini e simili per caratteristiche costruttive, dimensioni e destinazione d'uso a quello di interesse. Il metodo estimativo adottato è quello diretto che permette di costruire una scala comparativa di prezzi nella quale inquadrare con certezza il bene oggetto d'indagine. Dal confronto tra i beni è possibile attribuire un valore al bene oggetto di stima. Ovviamente il sistema è tanto più attendibile quanto più grande è il campione investigato e confrontato con quello oggetto di perizia.

Inizialmente era stata eseguita una valutazione nel 2018. Nel Febbraio del 2023 è stato possibile eseguire le operazioni di rilievo della corte. Nell'occasione è stato eseguito un nuovo sopralluogo all'interno del magazzino per una rivalutazione aggiornata del prezzo di vendita ricercando il più probabile valore di mercato per la vendita di un MAGAZZINO di circa 700 mq sito Lamezia Terme vicino a Via del Progresso. La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate fornisce, relativamente al primo semestre del 2022, per la fascia Periferica (Via Foderaro, Via Cassiodoro, Via Aristotele, Via Pontieri, Via Del Progresso in parte e Via Murat in parte) e per destinazione commerciale (magazzini), i seguenti dati:

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1**

Provincia: **CATANZARO**

Comune: **LAMEZIA TERME**

Fascia/zona: **Periferica/VIA FODERARO, VIA CASSIODORO, VIA ARISTOTELE, VIA PONTIERI, VIA DEL PROGRESSO IN PARTE, VIA MURAT IN PARTE**

Codice zona: **D7**

Microzona: **6**

Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	460	560	L	2,8	3,4	N
Negozi	Normale	970	1300	L	5,8	7,8	N

I valori sopra indicati rappresentano un termine di paragone utile per l'individuazione del valore probabile di mercato del bene e pertanto sono stati confrontati con alcune pubblicazioni di agenzie

immobiliari. Tra gli annunci visionati si riportano a titolo di esempio i seguenti link:

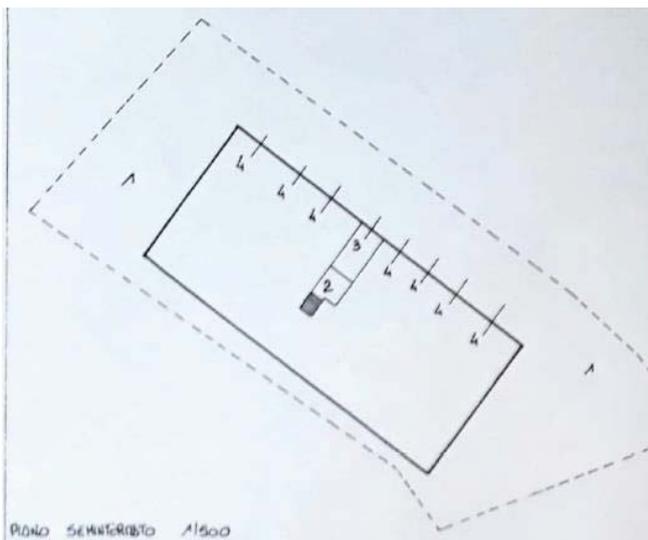
- <https://www.immobiliare.it/annunci/96090308/>
- <https://www.immobiliare.it/annunci/78413467/>
- <https://www.casa.it/immobili/45974270/>

da cui è stato possibile confrontare i prezzi di mercato per magazzini analoghi situati in ambito di Via Del Progresso e in altre zone di Lamezia Terme con vocazione commerciale paragonabile all'area oggetto di perizia. Si è constatato grazie a questa ricerca che il prezzo spesso oscilla dai 500 ai 670 € al metro quadro.

Il sottoscritto, pertanto, ritiene che il valore base da cui partire è il valore medio di € **510 al mq** in quanto in un'area a forte vocazione commerciale è molto probabile la ricerca, da parte di potenziali acquirenti, di un grande magazzino collocato a ridosso della principale via cittadina che porta al collegamento stradale tra Lamezia Terme e Catanzaro. Detto magazzino permette di depositare un quantitativo di materiale non indifferente (sono a disposizione circa 2400 metri cubi). Con questo prezzo, per una superficie lorda di circa 770 mq, si ha un valore base di vendita di € 392.700,00. Si rimanda alla sezione **Valori di mercato** a pag. 47 per ulteriori approfondimenti.

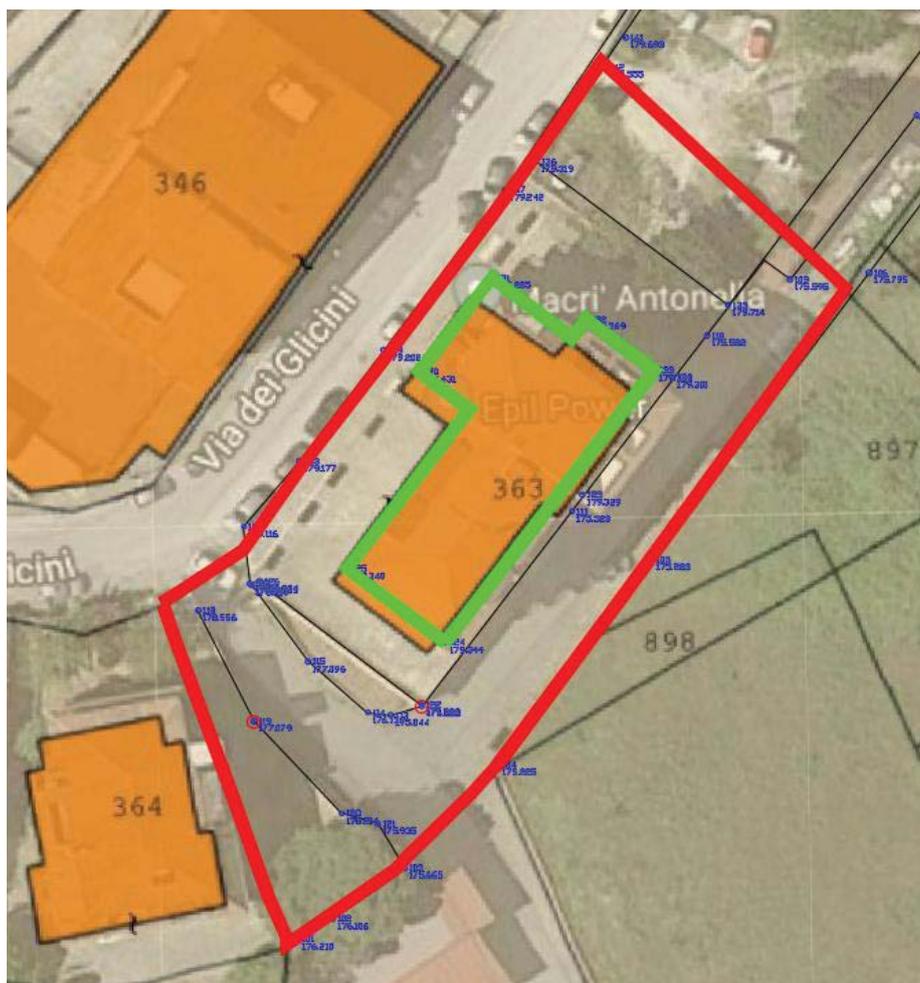
### **Corte**

Eseguendo un ricerca catastale, nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, sulla particella 363 del Foglio 34, questa risulta essere un Ente Urbano. Sebbene così individuata, l'area intorno al fabbricato è da intendere, sin dalla costruzione del fabbricato, corte del fabbricato. Dopo aver eseguito le dovute ricerche, si può anche indicare che per il fabbricato oggetto di interesse (Sezione Nicastro, foglio 34, particella 363) non è presente alcun elaborato planimetrico. Dalla banca dati Sister è stato viceversa estratto l'elenco immobili (Cfr. Allegato 6). Da questo risulta che la corte individuata con il sub 1 è stata soppressa e che come unici beni comuni non censibili attualmente ci sono il sub 2 (scala e ascensore) ed il sub 16 (corte riferita al piano terra). Può essere individuata come corte in quanto, dalle ricerche eseguite giorno 03/07/2018 presso l'Archivio del Comune di Lamezia Terme è stata estratta la seguente rappresentazione catastale (priva di timbri e firme) che è stata rinvenuta anche nei faldoni degli uffici catastali. Il sub 1 interessava l'esterno del fabbricato come indicato nelle immagini seguenti.

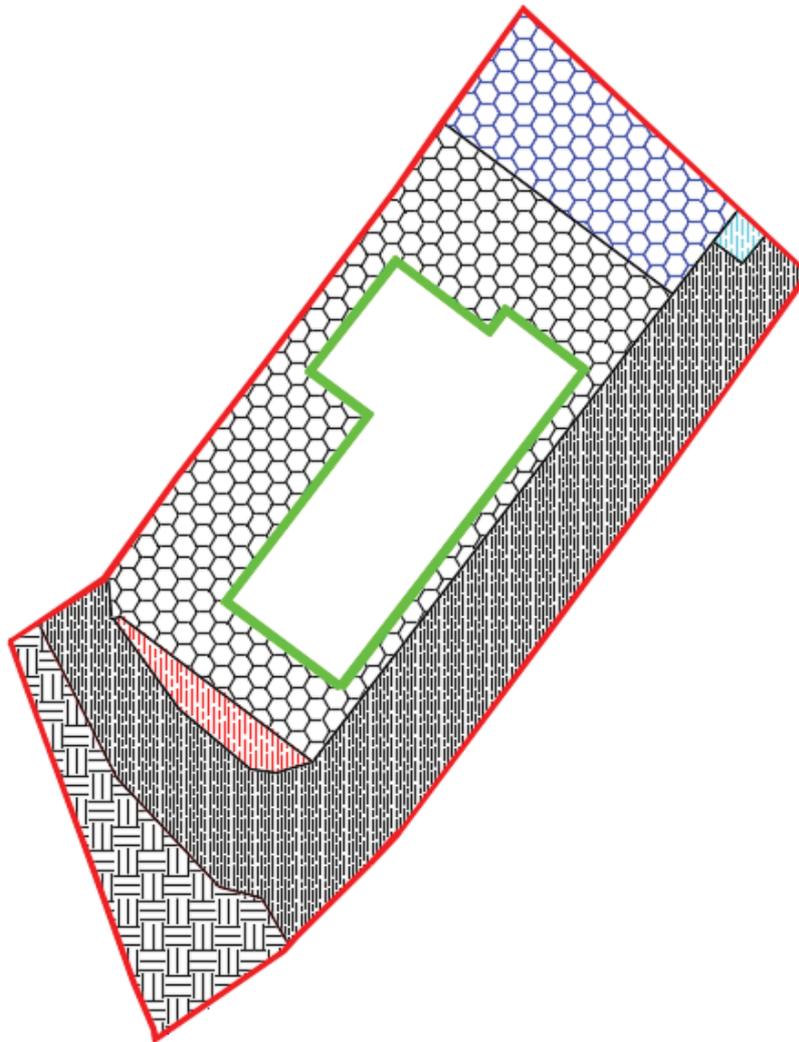


PART. 363 FABBRICATO PRINCIPALE  
SUB 1: BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE)  
SUB 2: BENE COMUNE NON CENSIBILE (SCALA + VANO ASCENSORE)  
SUB 3: MAGAZZINO S1  
SUB 4: MAGAZZINO S1 (SETTE INGRESSI)

Di seguito si riporta il rilievo eseguito nel febbraio del 2023 sovrapposto ad ortofoto con individuazione del contorno del fabbricato alla quota di Via dei Glicini (in verde) e dei confini catastali della particella (in rosso). Risulta quindi:



Oltre ad accertare un errore nell'accatastamento del fabbricato (la sagoma arancione differisce da quella rilevata), questa immagine si rende utile per distinguere nella corte tre ambiti e sei sotto-ambiti:

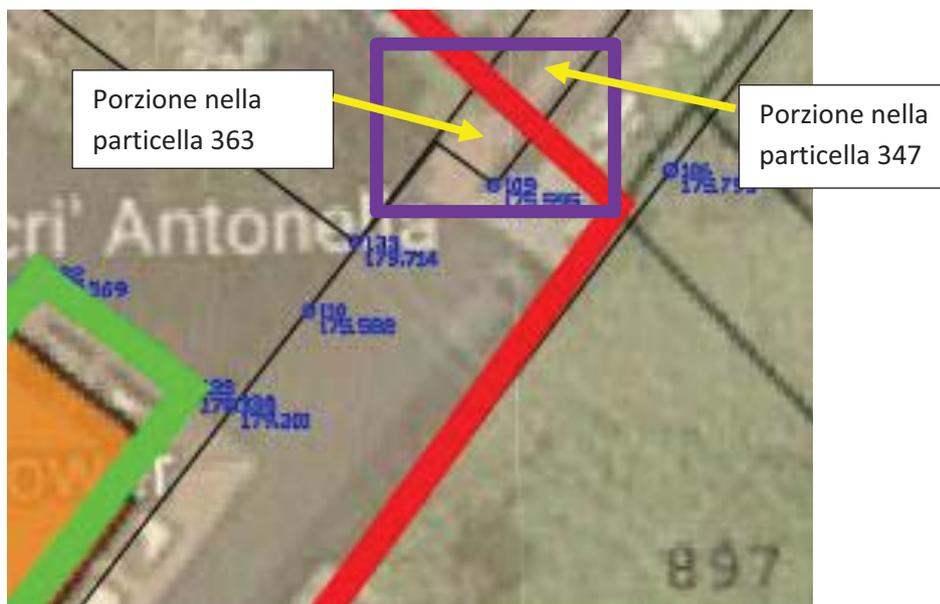


Ambito	Sottoambito	
Quota Via dei Glicini		Sottoambito 1
		Sottoambito 2
Ovest		Sottoambito 3
Accso a sub 4 da Via dei Glicini		Sottoambito 4
		Sottoambito 5
		Sottoambito 6

Sotto-ambito	Descrizione	Interesse specifico per Magazzino (Sezione Nicastro - F34 P363 sub 4)	Valutazione economica
1	Superficie pavimentata per accesso a fabbricato, magazzini ed attività. Area con marciapiedi	No, si può descrivere come corte comune non censibile per tutti i sub del fabbricato	No
2	Superficie adibita a verde ed a parcheggi	No	No
3	Superficie asfaltata e non, comprensiva di gazebo rivestito da mattoni con copertura in legno. Area recintata all'interno della corte dell'immobile individuato in catasto, sezione Nicastro, al foglio di mappa 34 con la particella 364, sub 2	No, l'area risulta verosimilmente da oltre 20 anni nella disponibilità, nel possesso ed a servizio di altro immobile. Potrebbe essere oggetto di una procedura di usucapione. Si rimanda ad altra relazione redatta dall'ing. Rosa Vitellino nell'ambito della stessa procedura fallimentare	No
4	Superficie asfaltata di circa 660 mq che porta da Via Dei Glicini (Q778.5 m s.l.m) agli ingressi del magazzino individuato nel catasto, Sezione di Nicastro, al foglio 34 con la particella 363 al sub 4 (Q774,5 m s.l.m)	Si	Si
5	Superficie adibita a verde di circa 44 mq costituita per delineare la curva di accesso allo spazio antistante gli ingressi del citato magazzino (sub 4)		
6	Spazio asfaltato in cui è presente una tettoia in ferro da demolire in quanto priva di autorizzazioni		

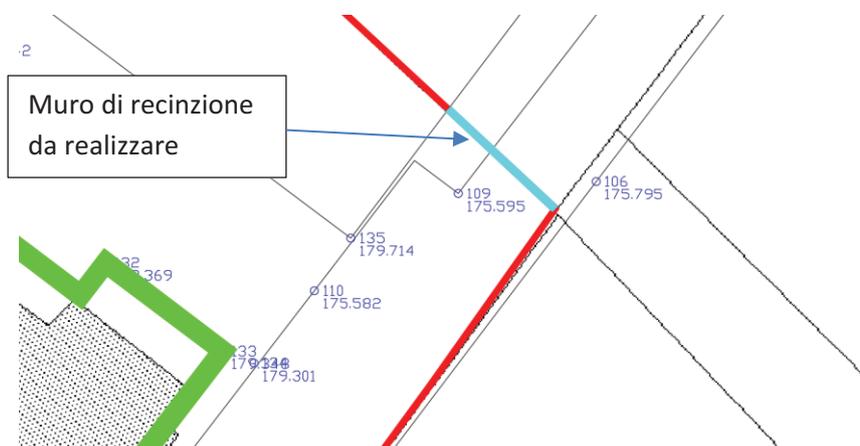
Per i sotto-ambiti 4, 5 e 6, l'area risulta verosimilmente da oltre 20 anni nella disponibilità esclusiva del magazzino salvo eventuali diritti di terzi di cui allo stato lo scrivente non ha rinvenuto alcun riscontro. Si ritiene quindi legittima la possibilità di avviare, da parte degli aventi diritto, procedura di usucapione per trasformare l'area da bene comune non censibile a corte con uso esclusivo

dell'immobile individuato nel catasto, Sezione di Nicastro, al foglio 34 con la particella 363 e sub 4. In questa procedura dovrà essere salvaguardato qualsiasi diritto presente a vantaggio dell'immobile individuato nella sezione Nicastro al Foglio 34 con la particella P363 e sub 3 (come potrebbe essere verosimilmente il diritto di passaggio). Ciò al fine di garantire la manutenzione ed il servizio della cabina Enel presente. Nel sotto-ambito 6 è presente una tettoia in ferro che si estende nella corte della particella 363 per circa 8 mq (m 2,8 x m 2,82) e prosegue occupando, una maggiore superficie, nella corte della particella 347.

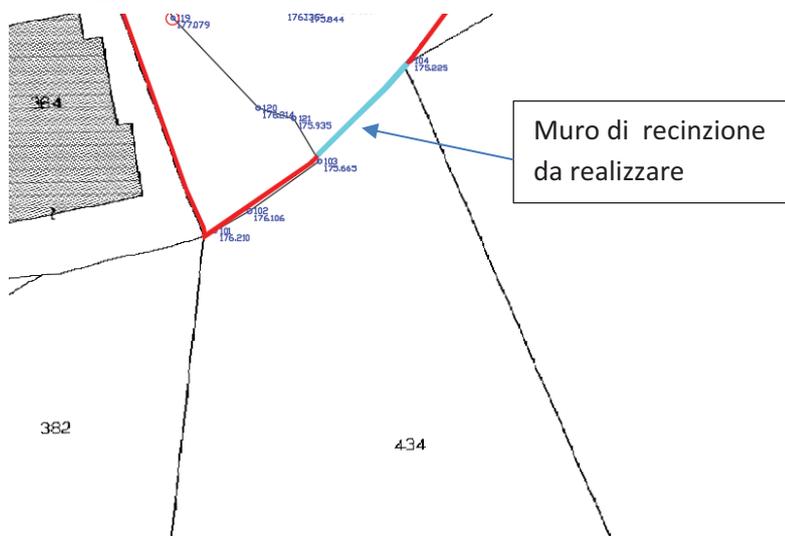


Un muro di recinzione divisorio delle due corti dovrà essere pertanto predisposto come riportato

nel rilievo (cfr. Allegato n. 39) e si dovrà procedere con la demolizione della tettoia che non risulta, nel fascicolo autorizzativo della particella 363, autorizzata. Se non dovesse essere presente nessuna autorizzazione neanche nel fascicolo del fabbricato individuato nel Catasto, Sezione Nicastro, al foglio 34 con la particella 347, si dovrà procedere alla demolizione completa di tutta la tettoia.



Nel proseguo verrà indicato il costo di demolizione per la superficie contenuta nel sotto-ambito 6. Un secondo muro di recinzione verrà collocato in modo da separare fisicamente la corte della particella 363 (Foglio 34, Sezione Nicastro) dalla particella 434 (stesso foglio e stessa sezione) che conduce fino a Via Del Progresso. Essendo l'immobile oggetto di perizia (Sezione di Nicastro, Foglio 34, particella 363, sub 4) un magazzino/deposito e non un'attività commerciale, che necessita quindi del maggiore afflusso di clienti possibile, si ritiene l'accesso da Via dei Glicini già sufficiente.



Per i sotto-ambiti 4,5,6 è stato attribuito un valore di mercato di 55 €/mq, la superficie asfaltata è in buone condizioni e permette di accedere al magazzino e di svolgere tutte le attività di deposito con agevolezza rappresentando pertanto un valore aggiunto per l'immobile. Questa superficie è di circa 712 mq e determina quindi un valore aggiunto di € 39.160,00. L'aggiudicatario dovrà provvedere all'aggiornamento catastale finalizzato a rappresentare sia le attuali parti comuni della

corte (sotto-ambiti 1 e 2) che la corte ad uso esclusivo (sotto-ambiti 4-5-6) del magazzino (Sezione di Nicastro, Foglio 34, particella 363,sub 4), salvo diritti di terzi di cui allo stato lo scrivente non ha rinvenuto alcun riscontro. La questione del sottoambito 3, per ciò che concerne anche l'individuazione e l'accatastamento, dovrà essere gestita in accordo con l'immobile individuato in catasto, Sezione Nicastro, al foglio di mappa 34 con la particella 364 che è oggetto di altra relazione redatta dall'ing. Rosa Vitellino nell'ambito della stessa procedura fallimentare.

### Valori di mercato

Riassumendo i valori di mercato sono stati così valutati:

- valore base del Magazzino: € 392.700,00
- valore base della Corte (sotto-ambiti 4,5,6): € 39.160,00

Nello stabilire, a pagina 40, per il magazzino un valore di mercato inferiore di €50 al mq rispetto a quello massimo generalmente attribuito nella zona (€510/mq invece di €560/mq) si è tenuto conto implicitamente di spese di ristrutturazioni, puntuali e non, da eseguire all'interno del magazzino per un valore di circa € 28.000,00. I principali interventi da compiere risultano i seguenti:





Al valore complessivo del bene vanno comunque ulteriormente detratte:

- Spese rimozione tamponature (evidenziate a pag. 28 in giallo, rosso e viola) = 43 mq x €15/mq = 645 €
- Spese rimozione tre bagni= € 3.600 a corpo
- Spese rimozione soppalchi= 36 mq x 55 €/mq = 1.980 €.
- Spese demolizione tettoia nella corte= 8 mq x 60 €/mq = 480 €.
- Spese realizzazione muretti di recinzione = 19,1 ml x 140 €/ml = 2.674,00€ ;
- Spese di sanatoria pari a € 567,65 ( somma di € 516,00 per sanzione pecuniaria e di € 51,65 per diritti di segreteria);
- Spese per aggiornamenti catastali e compensi tecnici valutabili in circa € 5.000,00.

**Pertanto si determina come prezzo di vendita un valore pari ad € 416.913,35 (diconsi euro quattrocentosedicimilanovecentotredici/trentacinque).**

Sarà cura dell'aggiudicatario presentare la SCIA in sanatoria, accertare eventuali costi da integrare rispetto a quelli indicati nella presente relazione e confrontarsi con gli uffici competenti per superare le difformità individuate nella presente relazione. In base a quanto indicato nella relazione rimane la possibilità, specie dopo l'esecuzione di uno scavo esploratore, di dove ricorrere, per sanare l'immobile, ad una sanatoria per Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (art. 34 del D.P.R. 380 del 2001) con costi di sanatoria, di indagini e di calcolo (con suddivisione di spese ovviamente estese all'intero condominio se relativi all'intero fabbricato) da appurare in fase di presentazione della pratica e non conteggiate nella presente relazione.

Nella presente relazione non è stata presa in considerazione l'ipotesi di lotti separati in quanto l'ampia superficie rappresenta una sorta di compensazione rispetto ai lavori migliorativi da eseguire all'interno (impianti, serrande metalliche, intonaco e pareti). Nell'ambito di Via del Progresso sono

presenti numerose attività commerciali che potrebbero essere interessate ad acquisire, eventualmente anche in comproprietà o come ATI, un magazzino che è ben posizionato in una delle vie principali della città.

### Quesito n° 9

*Corredi la relazione - da presentare su supporto informatico anche in formato word e pdf., nonché con omissione dei nominativi per la successiva pubblicazione ai fini della vendita di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale per ciascun lotto.*

#### LOTTO UNICO

**Qualità dell'immobile:** Piena proprietà di un magazzino di grandi dimensioni, a Lamezia Terme in via Glicini n. 32 . Edificio costruito verso la fine degli anni '80 che ricade in area "CM2" nel PRG di Lamezia Terme e che non è soggetto a vincoli paesistici ed idrogeologici. L'accesso nel magazzino è garantito da sette ingressi a cui si accede da Via dei Glicini 32. Vi è una corte utilizzata da oltre 20 anni (procedura di usucapione da formalizzare) ad uso esclusivo del magazzino che è sito in un'area ad ampia vocazione commerciale.

**Pertinenza:** Proprietà esclusiva del signor [REDACTED] nato in [REDACTED], il [REDACTED]

**Ubicazione dei Cespiti:** Via dei Glicini n. 32, Lamezia Terme (CZ).

**Composizione:** Il lotto è costituito da un immobile adibito a MAGAZZINO/DEPOSITO in Lamezia Terme in Via dei Glicini,32. Con superficie netta di circa 710 mq è dotato di sette ingressi a larghezza variabile. L'accesso avviene da corte utilizzata in maniera esclusiva da oltre 20 anni salvo diritti di terzi di cui allo stato lo scrivente non ha rinvenuto alcun riscontro. L'immobile fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza che si sviluppa oltre al piano cantinato per altri quattro piani fuori terra (T+3).

**Individuazione Catastale:** L'immobile è individuato nel NCEU di Lamezia Terme (Nicastro) al foglio di mappa 34, p.IIIa 363 sub 4. L'immobile è di categoria C/2, zona censuaria 1, classe 1, consistenza 710 m<sup>2</sup> ed ha una superficie catastale di 768 m<sup>2</sup> per una rendita di € 2.773,44.

**Confini:** l'immobile è confinante: a nord con strada comunale Via dei Glicini e con la particella 347 (Fabbricato con diversi sub e quindi più proprietari); ad ovest con la particella 364 (Fabbricato con entrambi i sub di proprietà dello stesso signor [REDACTED] – codice fiscale [REDACTED]); ad est con i terreni individuati con la particella 897 e con la particella 898 (entrambi individuati come uliveti ed entrambi, con quota 1/1, di proprietà della signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc [REDACTED]; a sud con terreno individuato con la particella 434 (seminativo di proprietà, con quota 1/1, dello stesso signor [REDACTED] – codice fiscale [REDACTED]).

**Provenienza del bene:** Il terreno è stato acquistato con atto per notaio Napoleone Fiore Melacrinis da Lamezia Terme, del 5 marzo 1985, repertorio n. 78602, registrato in Lamezia Terme, il 19 marzo 1985 al n. 778 e trascritto nei RR. II di Catanzaro il 3 aprile 1985 ai nn.6332/5650.

**Comproprietari:** Nessun comproprietario.

**Iscrizioni e Trascrizioni** – TRASCRIZIONE CONTRO del 22/11/2017 - Registro Particolare 11724  
Registro Generale 15250 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 17/2017 del 19/10/2017 ATTO  
GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO;

**Spese Cancellazione Formalità:** € 294,00, oltre a € 250,00 circa (esclusi oneri accessori) per onorario  
attività di cancellazione trascrizione dichiarazione di fallimento

**Contratti d'affitto:** Nessun Contratto registrato dal 1988 al 2018. Contratto di locazione con la  
curatela dal 2018 ad oggi non opponibile all'aggiudicatario.

**Regolarità edilizia:** Concessione edilizia n. 1505 del 20/11/1985. All'interno del magazzino vi sono  
alcune difformità per cui è possibile richiedere sanatoria che dovrà essere valutata dagli uffici tecnici  
comunali

**Agibilità:** Non esiste certificato di agibilità per l'immobile e neanche per il fabbricato.

**Valore a base d'asta:** Euro 416.913,35 (dicansi euro quattrocentosedicimilanovecentotredici/  
trentacinque) con spese di sanatoria già decurtate dal valore iniziale di stima.

Si allegano alla presente relazione i seguenti allegati:

Allegato 1 - Conferimento dell'incarico

Allegato 2 - Visura storica dell'immobile

Allegato 3 - Visura planimetrica

Allegato 4 - Concessione edilizia n. 1505 rilasciata dal Comune di Lamezia Terme il 20/11/1985

Allegato 5 - Foglio di mappa estratto

Allegato 6 - Elenco immobili particella 363;

Allegato 7 - Relazione Tecnica di progetto del fabbricato arch. Sdanganelli;

Allegato 8 - Collaudo statico del 1988;

Allegato 9 - Atto di compravendita terreni;

Allegato 10 - Estratto atti matrimonio;

Allegato 11 - Richiesta accesso atti per contratti di locazione;

Allegato 12 - Proposta locazione [REDACTED] del 2018 e contratto locazione del 01/09/2021

Allegato 13 - Valutazione offerta locazione

Allegato 14 - Osservazioni [REDACTED]

Allegato 15 - Risposta alle osservazioni,

Allegato 16 - Spese natura condominiale

Allegato 17 - Visura per soggetto con luogo di nascita Nicastro

Allegato 18 - Visura per soggetto con luogo di nascita Lamezia Terme

Allegato 19 - Visura 25072018 dell'immobile

Allegato 20 - Visura ipocatastale soggetto (I° riga)

Allegato 21 - Visura ipocatastale soggetto (II° riga)

Allegato 22 - Visura ipocatastale soggetto (III° riga)

Allegato 23 – Visura ipocatastale soggetto (IV° riga)

Allegato 24 - Visura ipocatastale soggetto (V° riga)

Allegato 25 - Visura ipocatastale immobile elenco sintetico

Allegato 26 - Visura ipocatastale immobile I° ipoteca

Allegato 27 - Visura ipocatastale immobile II° ipoteca

Allegato 28 - Visura ipocatastale immobile annotazione I° ipoteca

Allegato 29 - Visura ipocatastale immobile annotazione I° ipoteca

Allegato 30 - Certificato di destinazione d'uso

Allegato 31 - Elaborati architettonici del 1985

Allegato 32 - Elaborati architettonici del 1987

Allegato 33 - Richiesta accesso atti Genio Civile del 12/07/2018

Allegato 34 - Certificato di rispondenza Ex Genio Civile

Allegato 35 - Regolamento edilizio con le variazioni (estratto)

Allegato 36 - Richiesta agibilità e risposta del Comune di Lamezia Terme agli atti

Allegato 37 - Estratto D.P.R. 380 2001

Allegato 38 - Rilievo planimetrico 1:200

Allegato 39 – Rilievo Corte

Allegato 40– Spese sostenute

Allegato 41 – Richiesta parcella

Nel ringraziarLa per la fiducia accordatami rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

LAMEZIA TERME 27/02/2023



The image shows a circular blue professional stamp for an engineer. The text around the perimeter of the stamp reads "INGEGNERE MASSIMILIANO NUNNARI" at the top and "CANTAZZANO - CATANZARO" at the bottom. In the center of the stamp, the text "I.C.T.U." is visible. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in blue ink, which appears to be "Massimiliano Nunnari".