



**TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
SEZIONE FALLIMENTARE**

Procedura di Fallimento [REDACTED] 14/2011 – Cron. N° 2448

Giudice dei Fallimenti: DOTT.SSA TIZIANA DRAGO

**INTEGRAZIONE ALLA
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Premessa

Con Ordinanza del 4 dicembre 2012, il sottoscritto Ing. Pasquale Penna, residente a Reggio Calabria, è stato nominato C.T.U. relativamente al fallimento in epigrafe al fine di valutare il prezzo di mercato del patrimonio immobiliare intestato [REDACTED] [REDACTED] rappresentanti della società [REDACTED]. In occasione della nomina dello scrivente, il sig. Giudice, formulava i seguenti quesiti:

1. *Identifichi il c.t.u. esattamente i beni di proprietà del fallimento, descrivendoli, indicandone i dati catastali ed i confini.*
2. *Provveda all'identificazione catastale dell'immobile, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U., in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in*

- caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione. Qualora, i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se necessario all'accatastamento.*
3. *Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento.*
 4. *Quale ausiliare del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto terreni che al Catasto fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale.*
 5. *Per i fabbricati accerti la rispondenza alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale ablazione, precisando se esistano procedure amministrative o sanzionatorie; in ogni caso indichi se le irregolarità edilizie riscontrate possano tuttora essere sanate ed in caso affermativo con quale procedura e quali spese. Effettui la elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi: n. 47/85 e n. 724/94 e successivi condoni (L. 323/2003) e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.*
 6. *Accerti se i beni siano affittati o locati; quale sia il canone praticato e se lo stesso risulti inferiore a quello di mercato; quale sia la scadenza dei contratti, in ogni caso, chi occupa l'immobile, il titolo di occupazione e la data di scadenza. Relazioni sullo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed*

a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

7. *Accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, esistenti alla data di trascrizione della sentenza di fallimento. Indichi a parte se pignoramenti o ipoteche siano stati iscritti o trascritti in data successiva alla trascrizione della sentenza di fallimento; indichi gli estremi ed allegghi gli atti di provenienza, ove reperiti.*
8. *indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- *Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);*

- Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- Iscrizioni;

- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

- Per eventuali difformità urbanistico-catastali:

Difformità urbanistico-edilizie

Difformità Catastali

9. *Accerti se il bene, al momento del fallimento risultasse in comproprietà. Qualora i beni siano in proprietà indivisa, dica se essi siano agevolmente divisibili, determinando il valore della quota dell'immobile appartenente al fallito. Individui i nominativi dei comproprietari al momento della trascrizione della sentenza di fallimento. In tal caso indichi i nominativi dei comproprietari, le loro quote di proprietà sui beni ed il valore commerciale delle singole quote, con particolare riguardo alla quota del fallito. In particolare indichi se al momento dell'acquisto il fallito era coniugato in regime di comunione legale.*

10. *Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura. Prospetti se sia possibile e conveniente la vendita frazionata del compendio, proponendo la formazione degli eventuali lotti e determinando il valore commerciale di ciascuno di essi.*

11. *Determini il valore commerciale dei beni, tenendo conto di tutti i dati acquisiti. Determini la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in*

separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell' immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.

12. *Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio per x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco, ecc.) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero vani, vicinanza del terreno ad infrastrutture pubbliche e private, ubicazione dello stesso rispetto al centro*

abitato, accessibilità dalle strade pubbliche, ecc.). Alleghi all'elaborato almeno tre fotografie del bene immobile.

13. *Elenchi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita.*
14. *Dica se la vendita degli immobili sia soggetta a I.V.A. o imposta proporzionale di registro a carico dell'aggiudicatario e l'importo delle eventuali imposte da versare.*
15. *Inserisca nella perizia una scheda elencante, per ogni lotto di vendita proposto: 1) la quota di proprietà del fallito - 2) se il bene cade nella comunione legale con il coniuge - 3) tipologia ed ubicazione del bene - dati catastali del bene - 4) suoi confini e superficie - 5) eventuali abusi edilizi e somma necessaria per sanarli - 6) gli estremi delle autorizzazioni edilizie - 7) esistenza di diritti reali e servitù - 8) esistenza di locazioni specificando se opponibili - 9) descrizione degli elementi utili per la vendita (punto 9 dei quesiti) - 10) la specificazione degli impianti, ove sussistano e ove soggetti alla normativa di sicurezza- 11) il valore venale del bene o della quota di bene immobile.*

In data 15.04.2015, il sottoscritto CTU ha provveduto alla trasmissione, in via telematica, della perizia di stima degli immobili ricadenti nel fallimento [REDACTED] n. 14/2011 – Cron. N° 2448 di [REDACTED]. A seguito di una verifica eseguita relativamente alle ipoteche iscritte contro il sig. [REDACTED] ci si è accorti che per mero errore materiale, durante la redazione della perizia non si è riportata l'ipoteca volontaria gravante sulla società [REDACTED] Reg. Part. 371 – Reg. Gen. 3220 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO Immobili siti in SAN LORENZO (RC) – SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA.

Con la presente nota, pertanto, si trasmette l'integrazione ai quesiti n° 7 e n° 13 della perizia di consulenza tecnica d'ufficio.

QUESITI:

7. Accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, esistenti alla data di trascrizione della sentenza di fallimento. Indichi a parte se pignoramenti o ipoteche siano stati iscritti o trascritti in data successiva alla trascrizione della sentenza di fallimento; indichi gli estremi ed allegli gli atti di provenienza, ove reperiti.

Dalle Ulteriori verifiche effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria, è emerso che esiste:

- iscrizione contro del 14/11/2011 – Reg. Part. 3110 – Reg. Gen. 20234 derivante da decreto ingiuntivo, contro [REDACTED] emesso dal Giudice di Pace di Montebelluna (TV) per l'importo di € 4.000,00 gravante sul fabbricato sito in San Lorenzo (RC) ricadente nel foglio di mappa n° 37 particella n° 610 sub 10, relativamente alla sola quota di proprietà del sig. [REDACTED]
- (integrazione) Iscrizione contro del 01/03/2003 – Reg. Part. 371 - Reg. Gen. 3220 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, contro [REDACTED] emesso dalla Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. sede di Montebello Jonico (RC), frazione di Saline, per l'importo di €

292.000,00, gravante sui seguenti immobili ubicati in San Lorenzo Via Vittorio Emanuele: 1) Catasto fabbricati: P.T. foglio di mappa n° 37, particella n° 610, sub. 9 e sub 10 (ex sub. 3); 2) Catasto fabbricati: Lastrico solare foglio di mappa n° 37, particella n° 610 sub 11 e sub 12 (ex sub 4); 3) Piano seminterrato foglio di mappa n° 37 particella n° 610 sub 9 e sub 10 (ex sub 5).

13. Elenchi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita.

Dalle ispezioni eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria, per l'accertamento delle iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli avvenute nel ventennio, sono emerse le seguenti note:

- TRASCRIZIONE A FAVORE – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA del 01/04/1985. Reg. Part. n° 4280 – Reg. Gen, n° 4763. Appezamento di terreno ricadente ne foglio di mappa n° 37 particella n° 610.
- ISCRIZIONE CONTRO DEL 12/04/1986 – Reg. Part. 259 – Reg. Gen. 4582 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO SOGGETTO DEBITORE. Annotazione n° 1008 del 17/10/1997 (CANCELLAZIONE TOTALE).
- ISCRIZIONE CONTRO DEL 07/07/1994 – Reg. Part. 838 – Reg. Gen. 10766 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO. Annotazione n° 839 del 26/08/1994 (EROGAZIONE A SALDO).
- ISCRIZIONE CONTRO DEL 01/03/2003 – Reg. Part. 371 – Reg. Gen. 3220 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI

MUTUO FONDIARIO Immobili siti in SAN LORENZO (RC) – SOGGETTO TERZO DATORE D’IPOTECA.

- ISCRIZIONE CONTRO DEL 02/03/2007 – Reg. Part. 1579 – Reg. Gen. 4902 Pubblico Ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Rep. 1038/94 del 12/02/2007 IPOTECA LEGALE derivante da NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602. Immobili siti in SAN LORENZO (RC). SOGGETTO DEBITORE. Annotazione n° 1796 del 15/09/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE).
- ISCRIZIONE CONTRO DEL 14/11/2011 – Reg. Part. 3110 – Reg. Gen. 20234 IPOTECA VOLONTARIA derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in SAN LORENZO (RC). SOGGETTO DEBITORE.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 20/02/2012 – Reg. Part. 2853 Reg. Gen. 3289 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Rep. 231 del 03/02/2012. ATTO GIUDIZIARIO – SENTANZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Immobili siti in SAN LORENZO.

Dopo la vendita dovranno essere cancellate le seguenti ipoteche:

- 1) Ipoteca volontaria derivante dal decreto ingiuntivo, Reg. Part. n° 3110, Reg. Gen. n° 20234.
- 2) **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Reg. Part. n° 371 – Reg. Gen. 3220.**

Quanto precede, in fede, e ad evasione dell’incarico conferitomi.

Reggio Calabria, 30 settembre 2016

IL CONSULENTE TECNICO D’UFFICIO
(Ing. Pasquale Penna)




**TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
SEZIONE FALLIMENTARE**

Procedura di Fallimento [REDACTED] 2011 – Cron. N° 2448

Giudice dei Fallimenti: DOTT.SSA TIZIANA DRAGO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Con Ordinanza del 4 dicembre 2012, il sottoscritto Ing. Pasquale Penna, residente a Reggio Calabria, è stato nominato C.T.U. relativamente al fallimento in epigrafe al fine di valutare il prezzo di mercato del patrimonio immobiliare intestato a [REDACTED]

[REDACTED] rappresentanti della società [REDACTED] in occasione della nomina dello scrivente, il sig. Giudice, formulava i seguenti quesiti:

1. *Identifichi il c.t.u. esattamente i beni di proprietà del fallimento, descrivendoli, indicandone i dati catastali ed i confini.*
2. *Provveda all'identificazione catastale dell'immobile, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto,*



- ivi compresa la denuncia al N.C.E.U., in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione. Qualora, i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se necessario all'accatastamento.*
3. *Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento.*
 4. *Quale ausiliare del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto terreni che al Catasto fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale.*
 5. *Per i fabbricati accerti la rispondenza alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale ablazione, precisando se esistano procedure amministrative o sanzionatorie; in ogni caso indichi se le irregolarità edilizie riscontrate possano tuttora essere sanate ed in caso affermativo con quale procedura e quali spese. Effettui la elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi: n. 47/85 e n. 724/94 e successivi condoni (L. 323/2003) e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.*
 6. *Accerti se i beni siano affittati o locati; quale sia il canone praticato e se lo stesso risulti inferiore a quello di mercato; quale sia la scadenza dei contratti, in ogni*



caso, chi occupa l'immobile, il titolo di occupazione e la data di scadenza. Relazioni sullo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

7. *Accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, esistenti alla data di trascrizione della sentenza di fallimento. Indichi a parte se pignoramenti o ipoteche siano stati iscritti o trascritti in data successiva alla trascrizione della sentenza di fallimento; indichi gli estremi ed alleghi gli atti di provenienza, ove reperiti.*
8. *indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- *Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*



- *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);*
- *Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:*
 - *Iscrizioni;*
 - *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
 - *Per eventuali difformità urbanistico-catastali:*

Difformità urbanistico-edilizie

Difformità Catastali

9. *Accerti se il bene, al momento del fallimento risultasse in comproprietà. Qualora i beni siano in proprietà indivisa, dica se essi siano agevolmente divisibili, determinando il valore della quota dell'immobile appartenente al fallito. Individui i nominativi dei comproprietari al momento della trascrizione della sentenza di fallimento. In tal caso indichi i nominativi dei comproprietari, le loro quote di proprietà sui beni ed il valore commerciale delle singole quote, con particolare riguardo alla quota del fallito. In particolare indichi se al momento dell'acquisto il fallito era coniugato in regime di comunione legale.*
10. *Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura. Prospetti se sia possibile e conveniente la vendita frazionata del compendio, proponendo la formazione degli eventuali lotti e determinando il valore commerciale di ciascuno di essi.*



11. *Determini il valore commerciale dei beni, tenendo conto di tutti i dati acquisiti. Determini la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell' immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.*
12. *Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio per x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco, ecc.) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero vani, vicinanza del terreno ad*



infrastrutture pubbliche e private, ubicazione dello stesso rispetto al centro abitato, accessibilità dalle strade pubbliche, ecc.). Alleghi all'elaborato almeno tre fotografie del bene immobile.

13. *Elenchi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita.*
14. *Dica se la vendita degli immobili sia soggetta a I.V.A. o imposta proporzionale di registro a carico dell'aggiudicatario e l'importo delle eventuali imposte da versare.*
15. *Inserisca nella perizia una scheda elencante, per ogni lotto di vendita proposto: 1) la quota di proprietà del fallito - 2) se il bene cade nella comunione legale con il coniuge - 3) tipologia ed ubicazione del bene - dati catastali del bene - 4) suoi confini e superficie - 5) eventuali abusi edilizi e somma necessaria per sanarli - 6) gli estremi delle autorizzazioni edilizie - 7) esistenza di diritti reali e servitù - 8) esistenza di locazioni specificando se opponibili - 9) descrizione degli elementi utili per la vendita (punto 9 dei quesiti) - 10) la specificazione degli impianti, ove sussistano e ove soggetti alla normativa di sicurezza- 11) il valore venale del bene o della quota di bene immobile.*

Attività del C.T.U.

Da accertamenti eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Reggio Calabria e l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Territorio Servizi Catastali, è emerso che solo [REDACTED] è proprietario di beni che ricadono all'interno della procedura di fallimento [REDACTED]. Le



operazioni peritali hanno avuto inizio in data 08.01.2013, con avviso alla parte tramite

[REDACTED] procuratore della sig.ra [REDACTED] ca vedova del sig. [REDACTED]

[REDACTED] Alle operazioni peritali erano presenti [REDACTED] la sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] Con la partecipazione continua delle intervenute, ho eseguito una prima ricognizione degli immobili oggetto di questo procedimento fallimentare, effettuando riscontri planimetrici e riprese fotografiche.

In data 16.01.13, con l'ausilio di tecnici incaricati, si è proceduto al secondo sopralluogo per eseguire il rilievo planimetrico dei fabbricati al fine di verificare l'esatta superficie degli immobili accatastati ed intestati al [REDACTED] ed eventuali difformità urbanistiche.

Il sottoscritto C.T.U., per rispondere ai quesiti del Sig. Giudice, ha eseguito una serie di ricerche presso gli Enti pubblici (Uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria, nonché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Lorenzo), al fine di identificare esattamente i beni di proprietà del fallito, ed eventualmente aggiornare la documentazione ipocatastale e verificare le destinazioni di Piano Regolatore degli appezzamenti di terreno presenti nel territorio comunale. Le risultanze di tali attività sono state trattate nel corso di questo referto peritale.

RISPOSTE AI QUESITI

1. Identifichi il c.t.u. esattamente i beni di proprietà del fallimento, descrivendoli, indicandone i dati catastali ed i confini.

Il patrimonio immobiliare di spettanza del fallimento [REDACTED] è stato identificato e censito dal sottoscritto, attraverso una ricerca presso gli uffici



competenti, Ufficio Urbanistica del Comune di San Lorenzo (RC), Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Reggio Calabria e Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Territorio Servizi Catastali.

Prima di descrivere i beni di proprietà della ditta [REDACTED] opportuno, per una migliore comprensione delle attività svolte, descrivere i vari passaggi sia catastali che di compravendita succeduti negli anni fino ad arrivare alla definizione dei beni ricadenti nel fallimento [REDACTED]. Le maggiori difficoltà riscontrate, si sono avute soprattutto nella identificazione delle proprietà e nella definizione delle procedure catastali seguite per l'accatastamento degli immobili ricadenti nel foglio di mappa n° 37 alla particelle n° 610: fabbricato in cemento armato ad un piano fuori terra oltre seminterrato; alla particella n° 857: fabbricato in muratura a 3 piani fuori terra oltre seminterrato; alla particella n° 979: fabbricato in cemento armato a quattro piani fuori terra oltre seminterrato; alla particella n° 1019 terreno di proprietà del [REDACTED].

La prima irregolarità riscontrata riguarda il fabbricato ad un piano fuori terra oltre seminterrato ricadente nella particella n° 610 del foglio di mappa n° 37. Dalla verifica della documentazione reperita presso gli Enti pubblici, è emerso che il fabbricato ad un piano fuori terra oltre seminterrato accatastato sulla particella n° 610 in realtà catastalmente non ricade interamente sulla stessa, ma ricade in parte sulla particella n° 610, in parte sulla particella n° 979 ed in piccolissima parte sulla particella n° 1019.

Un'altra irregolarità riscontrata, riguarda la fusione di particelle con intestatari diversi. Precisamente, con Tipo mappale n. 281 dell'anno 1994, presentata all'Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria Ufficio del Catasto, sono state unificate le due particelle la n° 1019 (terreno) e la n° 979 (fabbricato) di proprietà esclusiva del sig.

[REDACTED] on la particella n° 610 che in atti risulta di proprietà del [REDACTED]



[REDACTED] in comunione di beni con la sig.ra [REDACTED] pertanto la variazione per fusione ed accatastamento delle particelle non poteva essere presentata all'Ufficio del Catasto. Inoltre, dalla documentazione in possesso e dalle verifiche effettuate è risultato accatastato solo il fabbricato ad un piano fuori terra oltre seminterrato ricadente nella particella n° 610, mentre il fabbricato a quattro piani fuori terra oltre seminterrato ricadente nella ex particella n° 979, pur formando un'unica unità immobiliare con il fabbricato ricadente nella particella n° 610, non risulta accatastato.

Altra irregolarità catastale ed urbanistica, riscontrata durante l'inizio delle operazioni peritali, riguarda il fabbricato in muratura ordinaria a tre piani fuori terra oltre seminterrato ricadente nella particella n° 857. Tale fabbricato, di proprietà esclusiva del [REDACTED] presenta sui prospetti prospicienti il cortile interno, ampliamenti abusivi e non accatastati sia al piano terra che al piano primo, i quali occupano parte della particella n° 610. Inoltre, è evidente la copertura abusiva del lastrico solare con una struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate.

La descrizione delle varie attività svolte per la definizione catastale delle irregolarità riscontrate è oggetto di descrizione al punto 2 della presente perizia.

Per quanto appena esposto, si registrano i seguenti titoli di provenienza, a favore del [REDACTED]

a) Particella n° 610 foglio di mappa n° 37:

La particella n° 610 proviene da 3 diversi atti di compravendita succeduti negli anni che qui riportiamo:

1. Trascrizione a favore del 01.04.1985 – Reg. Part. 4280, terreno seminativo irriguo di 290 mq, ricadente nel foglio di mappa n° 37 particella n° 610, acquisto in comunione legale esistente tra il [REDACTED] e la coniuge [REDACTED]



[REDACTED] Sulla particella insiste un fabbricato in cemento armato ad un piano fuori terra oltre seminterrato ubicato nel Comune di San Lorenzo nella frazione Chorio, identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa n° 37 – particella 610, proprietà 500/1000. Il fabbricato è suddiviso nei seguenti subalterni:

- Sub. 3 - Piano terra Categoria C/1 (negozi e botteghe)- Classe 4 – Consistenza 237 mq;
- Sub. 4 – Lastrico solare;
- Sub. 5 – Piano seminterrato Categoria C/2 (magazzini e locali di deposito)- Classe 5 – Consistenza 279 mq

Il fabbricato in questione confina, a nord, con la particella 1075 e 609, a sud con la particella 857, ad est con la particella n° 979 sulla quale è stato edificato un fabbricato a 4 piani fuori terra oltre seminterrato di proprietà della stessa ditta risultato non ancora accatastato, ad ovest con la Strada Statale 183. Il fabbricato occupa una superficie totale di 311 mq.

2. Atto di compravendita del 4.6.1968 – Rep. n° 37086 registrato a Melito Porto Salvo il 14.06.1968 Reg. n° 530, agrumeto di 740 mq, ricadente nel foglio di mappa n° 37 particella n° 979. Sulla particella in questione insiste un fabbricato in cemento armato a quattro piani fuori terra oltre seminterrato ubicato nel Comune di San Lorenzo nella frazione Chorio, non ancora accatastato. La particella n° 979 risulta di proprietà de [REDACTED] per 1000/1000. Il fabbricato all'atto del sopralluogo risulta rifinito su due piani mentre gli ultimi due sono in corso di costruzione.



La particella n° 979, oggi particella 610, confina, a nord, con la particella 609, a sud con area di pertinenza della particella 610 di proprietà della stessa ditta, ad est con la particella n° 598, ad ovest con il fabbricato ricadente nella particella n° 610 di proprietà della stessa ditta.

3. Trascrizione a favore del 01.08.1974 – Reg. Part. 8744, atto di compravendita del 03.07.1974 registrato a Reggio Calabria il 22.07.1974 Rep. n° 2675. La particella n° 1019 proviene dal frazionamento della particella n° 611. Terreno agrumeto di classe 2 della superficie di 190 mq. La particella è stata unificata alla particella n° 610. La proprietà risulta al [REDACTED] per 1000/1000. La particella n° 1019 confina a nord con a particella n° 979 (oggi 610) di proprietà della stessa ditta, a sud con la particella n° 1015 di proprietà della ditta [REDACTED] ad est con a particella n° 857 su cui insiste il fabbricato in muratura ordinaria di proprietà della stessa ditta, ad ovest con a particella n° 598.

La particella n° 610, giusta nota del Comune prot. n° 1629 del 09.03.2015, ricade in “ZONA B2.1 – Residenziale di Completamento”. L’art. 50 delle N.T.A. del PRG., prevedono in tale zona sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione degli immobili esistenti, demolizione e ricostruzione per gli immobili fortemente degradati. Le destinazioni d’uso ammesse sono: residenze, uffici e studi professionali, negozi e laboratori, attività culturali e ricreative. Nelle aree libere l’edificazione avverrà con i seguenti indici: If = 3,00 mc/mq; Df = 10,00 m; Dc = 5,00 m; H = 13,50 m; Rc = 50% della superficie; Hp. M 2,70 (residenze), m. 3,20 (esercizi commerciali, ecc); parcheggi = 10mq/100 mc.



b) Particella n° 857 foglio di mappa n° 37

La particella n° 857 proviene dalla compravendita stipulata in data 12.03.1959 Rep. n° 154 e registrata a Reggio Calabria il 24.03.1959 al n° 3010. La superficie è di 150 mq.

Sulla particella è stato realizzato un fabbricato in muratura ordinaria a tre piani fuori terra oltre seminterrato ubicato nel Comune di San Lorenzo nella frazione Chorio, identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa n° 37 – particella 857, proprietà ██████████ 00/1000. Il fabbricato è suddiviso nei seguenti subalterni:

- Sub. 1 - Piano terra - Categoria C/1 (negozi e botteghe) - Classe 6 – Consistenza 35 mq;
- Sub. 2 – Piano primo - Categoria A/3 (Abitazione di tipo economico) - Classe 3 – Consistenza 5,5 vani;
- Sub. 3 – Piano seminterrato Categoria C/1 (negozi e botteghe) - Classe 6 – Consistenza 36 mq;
- Piano secondo non ancora accatastato.

Il fabbricato in questione confina, a nord con il fabbricato ad un piano fuori terra oltre seminterrato edificato all'interno della particella 610, a sud con la particella 856, ad est con l'area di pertinenza della particella 610 (ex 1019), ad ovest con la Via Vittorio Emanuele. Il fabbricato occupa una superficie totale di 145 mq.

c) Particelle n° 171 e n° 173 foglio di mappa n° 37

Atto di trascrizione a favore Reg. n° 11303/1972, donazione in data 06.09.1972 voltura n° 16584 registrata a Mellito Porto Salvo (RC), il 18.09.1972 al Rep. n° 628.



Con atto di donazione sono stati donati al sig. [REDACTED] seguenti proprietà:

- 1) Un appezzamento di terreno ubicato nella frazione di Chorio del Comune di San Lorenzo, identificato al Catasto Terreni – foglio 37 – particella 171 – qualità Seminativo Arborato di classe 1 – Superficie 27 mq – Reddito Dominicale € 0,15 – Reddito Agrario € 0.05 - confinante, a nord, con la particella 170, a sud, con la particella 172, ad est, con la Via Verduci, ad ovest, con la particella 174.
- 2) Un appezzamento di terreno ubicato nella frazione di Chorio del Comune di San Lorenzo, identificato al Catasto Terreni – foglio 37 – particella 173 – riportato come Ente Urbano - confinante, a nord, con la particella 172, a sud, con la particella 175, ad est, con la via Verduci, ad ovest, con la particella 178;

Sulle due particelle insistono i ruderi di un fabbricato con annesso orto e cortile. I due appezzamenti di terreno, all'atto del sopralluogo risultano incolti. Sono ubicati nella zona alta della frazione di Chorio e sono facilmente accessibili attraverso la Via Verduci. Le due particelle sono recintate. Gli appezzamenti di terreno, giusta nota del Comune prot. n° 1629 del 09.03.2015, ricadono in “**ZONA B1 – Residenziale Saturata**”. L'art. 49 delle N.T.A. del PRG. Prescrive che in tale zona sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione esterna, ristrutturazione edilizia.

Nel rispetto dei limiti fissati dalla normativa sismica è consentito:

- l'ampliamento per sopraelevazione solo al fine di armonizzare l'altezza del fabbricato con quelle dei fabbricati limitrofi;
- la trasformazione in locali abitabili nel sottotetto preesistente, o la creazione di un nuovo sottotetto abitabile, su edifici coperti a terrazza, con una cubatura max 180 mc, con altezza media interna pari a m. 2,70;



Ed in parte in “ZONA F1 – Verde pubblico attrezzato”. L’art. 64 lett.A) ... Tali zone riguardano aree destinate al verde pubblico (parchi, giardini) di interesse territoriale e locale. Sono zone destinate al gioco, alla realizzazione di attrezzature, ricreative, culturali legate all’attività di tempo libero. In generale, nelle zone destinate a parchi e giardini è vietata l’edificazione con la sola eccezione dei locali riservati ai servizi igienici, alla manutenzione, alla custodia ed alle piccole attrezzature di ristoro (chioschi). In prossimità degli accessi ai parchi debbono essere predisposte adeguate aree a parcheggio. L’utilizzazione di tali zone avviene esclusivamente sulla base di programmi e progetti dell’Amministrazione Comunale. All’attuazione del P.R.G. per zone di dimensioni superiori o uguali ad un ettaro, si provvede mediante Piano Particolareggiato e si applicheranno i seguenti indici: $S_m = 10.000 \text{ m}^2$; $I_f = 0,20 \text{ m}^3/\text{m}^2$; $D_f =$ secondo le indicazioni del Piano Particolareggiato e in ogni caso minimo 20,00 m; $D_c =$ secondo le indicazioni del Piano Particolareggiato e in ogni caso minimo 10,00 m; $D_s =$ secondo quanto indicato all’art. 69 delle presenti norme $H = 6,50 \text{ m}$; $R_c = 15\%$. Particolare cura deve essere posta, inoltre, nella scelta delle essenze arboree. E’ obbligatoria la realizzazione di impianti di annaffiamento e la definizione di modalità di raccolta dei rifiuti.

d) Particelle n° 76 del foglio di mappa n° 36

Atto pubblico del 06.09.1972 Voltura n° 16684 in atti dal 01.01.1985 Rep. n° 107681, registrato a Melito Porto Salvo, Volume 109, n° 628 del 19.09.1972. Un appezzamento di terreno ubicato nella frazione di Chorio del Comune di San Lorenzo, identificato al Catasto Terreni – foglio 36 – particella 76 Porz. AA: Seminativo di classe 2 – Superficie mq 100 – Reddito Dominicale € 0,34 – Reddito Agrario € 0.13; Porz. AB: Querceto di classe 3 - Superficie mq 40 – Reddito



Dominicale € 0,01 – Reddito Agrario € 0.01 - confinante, a nord, con le particelle 72 e 77, a sud ad est ed ovest è confinante con la strada Vicinale Furimeno. Il terreno all'atto del sopralluogo risulta incolto. È ubicato in una zona collinare di Chorio di non facile accesso in quanto la strada vicinale utilizzata per accedere all'area è una strada sterrata e scarsamente mantenuta. La particella si affaccia sul Torrente d'Argento affluente della Fiumara Melito e dista qualche chilometro dal centro di Chorio. L'appezzamento di terreno, giusta nota del Comune prot. n° 1629 del 09.03.2015, ricade in "ZONA E – Agricola" dello strumento urbanistico all'art. 63 delle N.T.A. del PRG. Riguardano aree da destinare prevalentemente all'esercizio dell'attività agricola o connessa con l'uso agricolo, agli incolti, al verde boschivo. In tali zone è consentita anche l'edificazione di abitazioni in base ai seguenti indici: $I_f = 0,03$ mc/mq; $D_f = 10,00$ m; $D_c = 5,00$ m; $D_s = 20,00$ m; $H = 7,00$ m; $P = 2$ (escluso il seminterrato)

Per i terreni prospicienti strade pubbliche sarà consentita l'edificazione secondo i seguenti parametri: $I_f = 0,10$ mc/mq; $D_f = 10,00$ m e $20,00$ m da fabbricati adibiti al ricovero animali; $D_c = 5,00$ m; $D_s = 10,00$ m; $H = 4,50$ m sul fronte strada; $P = 2$ (escluso il seminterrato).

2. Provveda all'identificazione catastale dell'immobile, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U., in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso



di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione. Qualora, i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se necessario all'accatastamento;

Come già descritto al punto 1 della presente perizia, gli immobili di proprietà del sig. [REDACTED] rientranti nel fallimento [REDACTED] sono stati censiti attraverso attività di ricerca presso gli uffici pubblici (Uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria, nonché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Lorenzo). Dalle verifiche svolte e dai sopralluoghi effettuati sui luoghi di causa, sono emerse alcune irregolarità relativamente all'accatastamento dei fabbricati ricadenti nelle particelle n° 857 e n° 610 del foglio di mappa n° 37.

Dalla visione della documentazione catastale presente all'Ufficio dell'Agenzia del Territorio, il fabbricato ricadente nella particella n° 857 del foglio di mappa n° 37, e confinante con la particella n° 610, risulta suddiviso in tre sub. Il sub 1, attività commerciale piano terra, il sub 2 residenza piano primo, sub 3 attività commerciale piano primo e piano interrato. Durante il sopralluogo del 16.01.2013, è emerso che il fabbricato in questione, oltre ad essere ampliato abusivamente sui due piani prospicienti il cortile interno, occupa anche parte della particella n° 610. Gli ampliamenti abusivi e non accatastati riguardano il piano terra ed il piano primo. È emerso, inoltre, la sopraelevazione abusiva e non accatastata del terzo piano fuori terra inizialmente destinato a lastrico solare. Le attività svolte hanno riguardato il rilievo planimetrico di tutte le unità immobiliari dei fabbricati e successivamente il loro accatastamento.

Per sanare catastalmente le irregolarità riscontrate sulla particella n° 857 del foglio di mappa n° 37, oltre al rilievo planimetrico sono state svolte le seguenti attività:



PDF Eraser Free

- Soppressione del sub 1 e costituzione sub 6 - Attività Commerciale (attualmente presente macelleria);
- Soppressione del sub 2 e costituzione sub 8 graffato con particella 610 sub 8 per ampliamento retrostante - residenza Piano primo;
- Soppressione del sub 3 e costituzione sub 4 graffato con particella 610 sub 7 ampliamento retrostante – residenza piano terra;
- Costituzione del sub 5 piano sotto strada deposito;
- Costituzione del sub 9 per la nuova costruzione abusiva in sopraelevazione piano secondo;
- Costituzione del bene comune non censibile (Scala - Androne - Cortile interno)

Per quanto riguarda il fabbricato ad un piano fuori terra oltre seminterrato ricadente sulla particella n° 610 del foglio di mappa n° 37, come già ampiamente descritto al punto 1 della presente perizia, le irregolarità catastali riscontrate, riguardano la fusione di particelle con intestatari diversi. Precisamente, le particelle la n° 1019 (terreno) e la n° 979 (fabbricato) di proprietà esclusiva del sig. [REDACTED] sono state unificate alla particella n° 610 che in atti risulta di proprietà del sig. [REDACTED] in comunione di beni con la sig. [REDACTED], pertanto la variazione per fusione ed accatastamento delle particelle non poteva essere presentata all'Ufficio del Catasto. Dalla documentazione reperita, è risultato, inoltre, che il fabbricato, erroneamente accatastato sulla particella n° 610, in realtà catastalmente ricadeva in parte sulla particella n° 610, in parte sulla particella n° 979 ed in piccolissima parte sulla particella n° 1019. Mentre il fabbricato a quattro piani fuori terra oltre seminterrato, ricadente nella ex particella n° 979, pur formando un'unica unità immobiliare con il fabbricato ricadente nella particella n° 610, non risulta accatastato.



Dall'elaborato planimetrico trasmesso dal Comune di San Lorenzo e dalle visure catastali si evince che la particella n° 610 è suddivisa nei seguenti sub: sub 1 - Corte - Bene Comune non censibile; Sub 2 - Androne e Scala - Bene Comune non censibile; Sub 3 - Attività Commerciale al piano terra; Sub 4 - Lastrico solare piano primo; Sub 5 - Deposito piano sotto strada.

Le attività svolte per regolarizzare catastalmente la particella n° 610 del foglio di mappa n° 37, hanno riguardato:

- Soppressione di tutti i sub (1-2-3-4-5);
- Costituzione del sub 9 e del sub 10 categoria D/8 - unica unità immobiliare divisa in quanto avente titolarità diversa - piano sotto strada, piano terra e piano primo;
- Sub 11 in corso di costruzione piano secondo;
- Sub 12 in corso di costruzione piano terzo

Successivamente è stata definita con esattezza la titolarità su ogni bene immobile.

Per la definizione delle irregolarità catastali riscontrate sulle particelle sono stati presentati all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Territorio Servizi Catastali, i tipi mappali dei fabbricati in questione e successivamente i modelli DOCFA con allegati gli elaborati planimetrici di ogni subalterno. Tutta la documentazione presentata per regolarizzare catastalmente i fabbricati è allegata alla presente perizia. Alla luce di quanto espresso al punto 1 ed al punto 2 della presente perizia, e dalla regolarizzazione delle procedure catastali, le proprietà dei singoli immobili ricadenti sul foglio di mappa n° 37 vengono così definite:



- Particella n° 857 (fabbricato):

SUBALTERNO	DITTA	PROPRIETÀ
4	[REDACTED]	1/1
5	[REDACTED]	1/1
6	[REDACTED]	1/1
8	[REDACTED]	1/1
9	[REDACTED]	1/1

- Particella n° 610 (fabbricato)

SUBALTERNO	DITTA	PROPRIETÀ
7	[REDACTED]	1/1
8	[REDACTED]	1/1
9	[REDACTED]	1/1
10	[REDACTED]	500/1000
	[REDACTED]	500/1000
11	[REDACTED]	1/1
12	[REDACTED]	1/1

- Particella n° 171 (terreno)

DITTA	PROPRIETÀ
[REDACTED]	1000/1000

- Particella n° 173 (terreno)

DITTA	PROPRIETÀ
[REDACTED]	1000/1000

- Particella n° 76 (terreno)

DITTA	PROPRIETÀ
[REDACTED]	1/2
[REDACTED]	1/2



3. Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento.

Da accertamenti eseguiti non risulta che il sig. [REDACTED] abbia presentato per i beni di proprietà alcuna richiesta di cambio di destinazione d'uso o variazioni colturali per gli immobili censiti.

4. Quale ausiliare del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto terreni che al Catasto fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale.

L'adeguamento catastale reso opportuno per la definizione delle irregolarità riscontrate sugli immobili ricadenti sulle particelle n° 610, n° 979 e n° 857 del foglio di mappa n° 37 del Comune di San Lorenzo, ha comportato anche l'adeguamento delle rendite catastali per le nuove unità immobiliari formatesi dopo l'aggiornamento catastale. Il fabbricato a quattro piani fuori terra ricadente nella particella n° 979, come già precisato al punto 1 della perizia, non è mai stato accatastato anche se di fatto unificato alla particella n° 610. Pertanto, le nuove rendite catastali sono riportate nelle visure catastali allegate alla presente perizia.

Di seguito viene riportata una tabella riepilogativa di confronto tra le vecchie rendite catastali e le nuove rendite presentate.



Tabella riepilogativa

Particella n° 857						
Foglio di mappa	Sub precedente	Categoria precedente	Rendita catastale precedente	Sub aggiornato	Categoria aggiornata	Rendita catastale aggiornata
37	1-PT	C/1	€ 677,85	6-PT	C/1-PT	€ 716,58
37	2-P1	A/3	€ 255,65	8-P1	A/3-P1	€ 278,89
37	3-S1	C/1	€ 697,22	4-PT	C/1-PT	€ 813,42
37	//	//	//	5-S1	C/2-S1	€ 295,62
37	//	//	//	7-PT.P1.P2	Bene non censibile a tutti i sub	//
37	//	//	//	9-P2	F/3-in corso di costruzione	//

Tabella riepilogativa

Particella n° 610						
Foglio di mappa	Sub precedente	Categoria precedente	Rendita catastale precedente	Sub aggiornato	Categoria aggiornata	Rendita catastale aggiornata
37	1	Bene comune non censibile ai sub 3, 4 e 5	//	SOPPRESSO	//	//
37	2	Bene comune non censibile (androne e scale)	//		//	//
37	3	C/1-PT	€ 3.378,25		//	//
37	4	F/5-Lastrico solare	//		//	//
37	5	C/2-S1	€ 778,09		//	//
37	5	//	//	7-PT	C1	€ 813,42
37	//	//	//	8-P1	A3	€ 278,89
37	//	//	//	9-S1.PT.P1	D/8	€ 9.950,00
37	//	//	//	10-S1.PT	D/8	€ 1.518,00
37	//	//	//	11-P2	F/3-in corso di costruzione	//
37	//	//	//	12-P3	F/3- in corso di costruzione	//



5. Per i fabbricati accertati la rispondenza alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione, precisando se esistano procedure amministrative o sanzionatorie; in ogni caso indichi se le irregolarità edilizie riscontrate possano tuttora essere sanate ed in caso affermativo con quale procedura e quali spese. Effettui la elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi: n. 47/85 e n. 724/94 e successivi condoni (L. 326/2003) e del relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.

Per rispondere al quesito posto dal Sig. Giudice, è stato necessario procedere con la richiesta di accesso agli atti e successivamente con l'acquisizione della documentazione presso l'ufficio tecnico del Comune di San Lorenzo. In data 09.04.13 il Comune di San Lorenzo ha consegnato brevi mano la documentazione richiesta dal sottoscritto con nota PEC del 27.02.13. Successivamente su richiesta di documentazione integrativa trasmessa in data 11.11.2014 prot. n° 8632, il Comune in data 09.03.2015 prot. n° 1629 ha trasmesso le informazioni richieste. La documentazione trasmessa dal Comune riguarda i tre fabbricati originariamente ricadenti nel foglio di mappa n° 37 rispettivamente nella particella n° 610 fabbricato in cemento armato ad un piano fuori terra oltre seminterrato, particella n° 979 fabbricato a quattro piani fuori terra oltre seminterrato, e n° 857 fabbricato a tre piani fuori terra oltre seminterrato.

Prima di descrivere le difformità riscontrate è necessario fare qualche precisazione. Come già descritto al punto 2 della presente perizia, i due fabbricati ricadenti rispettivamente nella particella n° 610 (fabbricato in cemento armato ad un piano fuori terra oltre seminterrato) e n° 979 (fabbricato in cemento armato a quattro piani fuori



terra oltre seminterrato), originariamente corpi di fabbrica indipendenti tra loro, di fatto risultano essere urbanisticamente un'unica unità immobiliare, mentre catastalmente risulta denunciato solo il fabbricato ad un piano fuori terra oltre seminterrato (part. n° 610). Le attività svolte dal CTU, hanno riguardato principalmente la regolarizzazione catastale dei due fabbricati, mediante la presentazione agli Uffici del Catasto dei modelli DOCFA e successivamente verificare eventuali difformità urbanistiche e verificare la loro sanabilità. Pertanto, i due fabbricati ricadenti rispettivamente nella particella n° 610 e nella particella n° 979, proprio perché un'unica unità immobiliare, nella determinazione delle difformità, saranno trattati come unico fabbricato ricadente in unica particella la n° 610.

1) Fabbricato particella n° 610 foglio di mappa 37

Sulla particella n° 979, in data 31.08.1968 con regolare Concessione Edilizia n° 39 il Comune di San Lorenzo, autorizzava il sig. [REDACTED] la costruzione di un complesso residenziale con strutture portanti in cemento armato costituito da tre corpi di fabbrica distinti ma in aderenza tra loro e con due fabbricati esistenti di cui uno ricadente nella particella n° 857 di proprietà della stessa ditta e l'altro ricadente nella particella n° 610 e di proprietà della ditta [REDACTED] agli atti trasmessi il complesso residenziale autorizzato con regolare concessione edilizia, è così costituito:

- Primo corpo di fabbrica

Il primo corpo di fabbrica, incassato tra i fabbricati esistenti e ricadenti nelle particelle n° 610 e n° 857, si affaccia sulla via V. Emanuele per una lunghezza di circa 9,65 metri. È costituito da un piano fuori terra, destinato a negozio, ed un piano seminterrato, destinato a magazzino.



- Secondo corpo di fabbrica:

Il secondo corpo di fabbrica, è costituito da un piano seminterrato destinato a magazzino e costruito in aderenza alla particella n° 610;

- Terzo corpo di fabbrica:

Il terzo corpo di fabbrica è costituito da una prima parte ad un piano fuori terra oltre seminterrato avanzata ed in aderenza agli altri due corpi di fabbrica, la restante parte è costituito oltre che dal piano cantinato, destinato a magazzino, da quattro piani fuori terra di cui il primo piano destinato a gli ultimi tre piani saranno adibiti a civile abitazione

Le strutture portanti sono in cemento armato e l'accesso al complesso residenziale è previsto attraverso una rampa posta sulla via V. Emanuele.

Sulla particella n° 610, in data 04.06.1985 con regolare Concessione Edilizia n° 577 il Comune di San Lorenzo, autorizzava il sig. [REDACTED] la costruzione di un fabbricato in cemento armato ad un piano fuori terra oltre seminterrato, previa demolizione del fabbricato in muratura ordinaria ad un piano fuori terra. Il nuovo fabbricato realizzato in cemento armato è destinato a deposito il piano seminterrato e negozio il piano terra.

L'edificio a quattro piani fuori terra si presenta a rustico nei prospetti lato sud e lato ovest. Inoltre gli ultimi due piani sono in corso di costruzioni e non rifiniti internamente. Successivamente, il fabbricato ricadente nel foglio di mappa n° 979 è stato accorpato al fabbricato ad un piano fuori terra ricadente nella particella n° 610. Dal rilievo planimetrico del fabbricato, eseguito in data 16.01.2013, si sono accertate difformità urbanistiche, sul fabbricato a quattro piani fuori terra, rispetto a quanto autorizzato dal Comune di San Lorenzo con concessione edilizia n° 39/1968. Per



definire in maniera precisa gli abusi commessi dal si [REDACTED] e le relative superfici, è stata eseguita una sovrapposizione tra le planimetrie autorizzate con Concessione Edilizia n° 39/1968 e il rilievo planimetrico dei vari piani. Inoltre, il sopralluogo eseguito ha evidenziato che gli ultimi due piani fuori terra non sono stati completati nelle finiture interne.

Difformità riscontrate e sanabilità delle opere

Gli abusi rilevati durante il rilievo planimetrico del fabbricato, riguardano la modifica dei prospetti nord ed est, consistente nella realizzazione di alcuni balconi non previsti nel progetto autorizzato con concessione edilizia n° 39/1968, e nella modifica dell'impronta del fabbricato.

Al fine di verificare se vi siano state modifiche sostanziali con aumento di cubatura, si è proceduto ad un confronto tra i volumi autorizzati con concessione edilizia ed i volumi accertati con il rilievo planimetrico.

Pertanto, per ogni piano rilevato, si è calcolato il volume e lo si è confrontato con il volume autorizzato con concessione edilizia.

I risultati di tale raffronto hanno evidenziato un aumento di cubatura, oltre che variazioni prospettiche e planimetriche. Nella tabella riportata sotto vengono messi a confronto i volumi autorizzati con concessione edilizia ed i volumi rilevati dal rilievo planimetrico. Dal confronto delle cubature è evidente l'aumento abusivo di cubatura di circa 143 mc.



Tabella riepilogativa confronto volumi

Descrizione	Volume Concessione edilizia (mc)	Volume rilievo planimetrico (mc)	Raffronto volumi (mc)
<i>Piano Seminterrato</i>	2.400	2.375	-25
<i>Piano Terra</i>	2.297	2.186	-111
<i>Piano Primo</i>	1.104	1.197	93
<i>Piano Secondo</i>	1.104	1.197	93
<i>Piano Terzo</i>	1.104	1.197	93
<i>Totale Volume</i>	8.009	8.152	143

Negli schemi allegati alla presente perizia, vengono riportati per ogni piano le difformità rilevate.

Da informazioni ricevute dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Lorenzo, per le difformità rilevate sull'immobile ricadente nella particella n° 610 del foglio di mappa n° 37, non risultano a carico del Sig. [REDACTED] procedure amministrative o sanzionatorie. In applicazione dell'art. 36 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 e s.m.i., per opere realizzate in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, può ottenere il permesso in sanatoria purché l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda per ottenere il permesso di costruzione edilizia in sanatoria. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'art. 16 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 e s.m.i.. Nell'ipotesi



di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso. Per le opere realizzate sul fabbricato ricadente nella particella n° 610 in difformità dalla concessione edilizia n° 39/1968, è possibile applicare l'art. 36 del D.P.R. n° 380/2001. Dagli accertamenti svolti presso l'ufficio tecnico del Comune di San Lorenzo è emerso che il fabbricato in questione ricade in ZONA B2.1 – Residenziale di Completamento un indice di fabbricabilità di $IF = 3,00 \text{ mc/mq}$.

Per sanare le difformità rilevate sul fabbricato, in applicazione del D.P.R. n° 380/2001, sarà necessario il pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, oltre al contributo per il costo di costruzione. A questi andranno sommate le spese di progettazione e le sanzioni amministrative. Il costo complessivo è quantificabile in importo non inferiore a € 6.000,00 compresi oneri, sanzioni amministrative e progetto ed andrà uniformemente ripartito sui tre piani primo, secondo e terzo.

2) Fabbricato particella n° 857 foglio di mappa 37

Il fabbricato in muratura ordinaria a tre piani fuori terra oltre seminterrato, ricadente nella particella n° 857 del foglio di mappa n° 37, è stato edificato prima del 1967 e relativamente al piano seminterrato, al piano terra ed al piano primo il sig. [REDACTED] [REDACTED] ha presentato al Comune di San Lorenzo denuncia di sanatoria edilizia in data 03.06.1986 prot. n° 3743 pratica n° 491, mentre per il terzo piano fuori terra non risulta rilasciata dal Comune alcuna concessione edilizia o presentata domanda di condono edilizio. Il fabbricato in questione, di proprietà esclusiva del sig. [REDACTED] è adibito a civile abitazione ad esclusione del piano seminterrato destinato a deposito e



del piano terra adibito a negozio. L'ingresso principale avviene dalla via Vittorio Emanuele. Esternamente l'edificio si presenta in buono stato di conservazione ad esclusione dell'ultimo piano che non risulta rifinito internamente ed esternamente.

Il sopralluogo eseguito ha permesso di accertare che lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto indicato sia nella pratica di condono edilizio sia nella pratica di accatastamento collegata. In particolare risulta realizzato un maggior volume abitabile al piano terra ed al piano primo per la realizzazione di una nuova struttura in cemento armato costruita in aderenza al fabbricato, mentre l'ultimo piano fuori terra, originariamente destinato a lastrico solare, è stato edificato mediante la realizzazione di una struttura in cemento armato con tamponatura esterna in mattoni e tetto a falde inclinate.

Difformità riscontrate e sanabilità delle opere

Dagli elaborati grafici di raffronto tra le planimetrie catastali e le planimetrie dello stato di fatto rilevate durante i sopralluogo, si evince quali siano gli abusi commessi e quali siano stati gli aumenti di volumetria.

Al piano seminterrato è stato modificato il prospetto lato ovest con l'apertura di tre nuove finestre, mentre è irrilevante l'aumento di cubatura (circa 3 mc). Al piano terra sono stati modificati due prospetti. Il prospetto lato nord con la chiusura di due finestre e l'apertura di una porta di collegamento con il piano terra del fabbricato ricadente nella particella n° 610, mentre il prospetto lato est è stato modificato con la realizzazione di un pianerottolo a servizio della scala esterna e l'ampliamento dell'unità immobiliare per una superficie di circa 30mq e per un aumento di cubatura per circa 131mc. Al piano primo le difformità riscontrate riguardano la variazione del prospetto lato est e l'ampliamento dell'immobile sul prospetto lato est attraverso la realizzazione di una



struttura in cemento armato, per una superficie di 35mq ed un aumento di cubatura di 70mc.

Il piano secondo, originariamente destinato a lastrico solare, è stato abusivamente chiuso mediante la realizzazione della tamponatura esterna in mattoni e copertura a falde inclinate, la superficie abusivamente realizzata è di circa 145mq per un aumento di cubatura di circa 486mc.

Come già precisato al punto 2 della presente perizia, tutte le difformità rilevate durante il rilievo planimetrico dell'immobile, sono state regolarizzate catastalmente.

Nella tabella riportata sotto vengono messi a confronto le cubature ricavate per ogni piano. In questa tabella, si evince come l'aumento di cubatura complessiva sia di circa 685mc.

Tabella riepilogativa confronto volumi

Descrizione	Volume planimetrie catastali (mc)	Volume rilievo planimetrico (mc)	Raffronto volumi (mc)
<i>Piano Seminterrato</i>	450	448	-2
<i>Piano Terra</i>	496	627	131
<i>Piano Primo</i>	450	520	70
<i>Piano Secondo</i>	0	486	486
<i>Totale Volume</i>	1.396	2.081	685

Per la sanabilità degli abusi commessi sul fabbricato si applica l'art. 32 del decreto legge n. 269/03, convertito in legge n. 326/03, che al venticinquesimo comma, ha previsto che: "Le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n.47, e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n.724, e successive modificazioni e integrazioni, nonché



dal presente articolo, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi. Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi.

Da riscontri aerofotogrammetrici risulta che gli abusi commessi sono stati realizzati in data antecedente il 31 marzo 2003. Pertanto in applicazione dell'art. 32 comma 25 della Legge n° 326/03 è possibile sanare gli abusi commessi in quanto la volumetria in eccesso, pari a 685mc, è inferiore al valore di 750 mc imposto dall'art.32.

Il deposito della domanda della concessione in sanatoria deve avvenire entro centoventi (120) giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, così come disposto dal DL 23 aprile 1985 n. 146 e dai successivi interventi legislativi che hanno lasciato fermo tale termine in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47, nel caso di sanabilità degli abusi, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria.

Gli abusi edilizi compiuti entro il 31 marzo 2003 su immobili acquistati all'asta possono essere sanati purché rispettino i limiti indicati nella norma appena citata.

Dagli accertamenti svolti presso l'ufficio tecnico del Comune di San Lorenzo è emerso che il fabbricato in questione ricade in ZONA B2.1 – Residenziale di Completamento un indice di fabbricabilità di $I_f = 3,00$ mc/mq.



Per sanare le difformità rilevate sul fabbricato, in applicazione dell'art. 32 comma 25 della Legge n° 326/03, il costo complessivo è quantificabile in importo non inferiore a € 29.547,60 compresi oneri, sanzioni amministrative e progetto.

Tabella riepilogativa costi

Piano	Superficie abuso (mq)	Oblazione tab. c- legge n°326/2003 (100 €/mq)	Costo progetto (€)	Diritti di segreteria ed eventuali altri oneri (€)	Costo di costruzione dati comune (€)	Oneri di urbanizzazione dati comune (€)	Totale costo (€)
Terra	42,00	4.200,00	1.500,00	250,00	103,30	179,30	6.232,60
Primo	42,00	4.200,00	1.500,00	250,00	103,30	100,60	6.154,00
Secondo	145,00	14.500,00	1.500,00	250,00	258,22	652,76	17.161,00

In riferimento al contesto ambientale presso cui ricadono gli immobili, allibrati al Catasto Fabbricati, va evidenziato che trattasi della zona urbana della frazione di Chorio del Comune di San Lorenzo, in fregio alla Strada Statale 183, arteria principale del sistema viario comunale, che si estende in direzione nord – sud e consente il collegamento con i Comuni e le frazioni limitrofe.

Il centro urbano, dove sono presenti tutte le sedi istituzionali, dista circa 10 chilometri.

Gli immobili ricadono, quindi, in una zona completamente urbanizzata, in un contesto ambientale caratterizzato da un insediamento di case prevalentemente utilizzate da una popolazione di tipo medio.



6. *Accerti se i beni siano affittati o locati; quale sia il canone praticato e se lo stesso risulti inferiore a quello di mercato; quale sia la scadenza dei contratti, in ogni caso, chi occupa l'immobile, il titolo di occupazione e la data di scadenza. Relazioni sullo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.*

Dalla data del 01.03.2014 decorre, con il sig. [REDACTED]

[REDACTED] il contratto di locazione commerciale dell'immobile riportato catastalmente al sub 6 (ex sub 2) del foglio di mappa n° 37, particella n° 857. Il contratto di locazione risulta registrato il 17 novembre 2014 presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria al n. 3483 serie 3T. Il canone annuo di locazione è stabilito in € 1.640,00 da pagarsi in rate mensili anticipate di € 140,00. Il canone applicato, da indagini di mercato, risulta adeguato. La durata del contratto di locazione è fissata in 6 (sei) anni con scadenza il 28 febbraio 2020.

Da ulteriori verifiche è emerso che l'immobile al secondo piano fuori terra identificato catastalmente al sub 8 della particella n° 875 del foglio di mappa n° 37, risulta occupato e regolarmente abitato dalla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] Per tale immobile non risulta in essere contratto di locazione. Il canone mensile da applicare in caso di locazione è stimato in 170,00 €/mese.

Risulta, inoltre, che i restanti immobili risultano in uso alla sig.ra [REDACTED] Di seguito viene riportata una scheda sintetica con le informazioni richieste nei quesiti.



Particella n° 857 foglio di mappa 37						
Immobile dati catastali	Piano	Occupante	Contratto affitto o locazione	Canone locazione annuo	Data di registrazione	Data scadenza
Sub 4	PT	[REDACTED]	no	--	--	--
Sub 5	S1	[REDACTED]	no	--	--	--
Sub 6	PT	[REDACTED]	si	€ 1.400,00	01.03.2014	28.02.2020
Sub 8	P1	[REDACTED]	no	--	--	--
Sub 9	P2 in costruzione	[REDACTED]	no	--	--	--

Particella n° 610 foglio di mappa 37						
Immobile dati catastali	Piano	Occupante	Contratto affitto o locazione	Canone locazione annuo	Data di registrazione	Data scadenza
7	PT	[REDACTED]	no	--	--	--
8	P1	[REDACTED]	no	--	--	--
9	S1-PT-P1	[REDACTED]	no	--	--	--
10	S1-PT	[REDACTED]	no	--	--	--
11	P2 in costruzione	[REDACTED]	no	--	--	--
12	P3 in costruzione	[REDACTED]	no	--	--	--



7. Accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, esistenti alla data di trascrizione della sentenza di fallimento. Indichi a parte se pignoramenti o ipoteche siano stati iscritti o trascritti in data successiva alla trascrizione della sentenza di fallimento; indichi gli estremi ed allegli gli atti di provenienza, ove reperiti.

Dalle verifiche effettuate presso gli Uffici dell' Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria, che esiste una iscrizione contro del 14/11/2011 - Reg. Part. 3110 - Reg. Gen. 20234 derivante da decreto ingiuntivo, contro [REDACTED] emesso dal Giudice di Pace di Montebelluna (TV) per l'importo di € 4.000,00 gravante sul fabbricato sito in San Lorenzo (RC) ricadente nel foglio di mappa n° 37 particella n° 610 sub 10, relativamente alla sola quota di proprietà del sig. [REDACTED]. Alla data successiva alla sentenza di fallimento non risultano sui beni ricadenti nel fallimento né iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, né pignoramenti o ipoteche.

8. Indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

1) vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:



- *Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
 - *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
 - *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
 - *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);*
- 2) *vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:*
- *Iscrizioni;*
 - *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
 - *Per eventuali difformità urbanistico-catastali;*
 - *Difformità urbanistico-edilizie;*
 - *Difformità Catastali;*

Da accertamenti eseguiti, non risultano gravanti sui beni censiti nel fallimento domande giudiziali, ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.).

Per quanto riguarda il secondo punto, gli accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Reggio Calabria e l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Reggio Calabria – Territorio Servizi Catastali hanno evidenziato che esiste una iscrizione contro del 14/11/2011 – Reg. Part. 3110 – Reg. Gen. 20234 derivante da decreto ingiuntivo, contro _____ emesso dal Giudice di Pace di _____



Montebelluna (TV) per l'importo di € 4.000,00 gravante sul fabbricato sito in San Lorenzo (RC) ricadente nel foglio di mappa n° 37 particella n° 610 sub 10, relativamente alla sola quota di proprietà del sig. [REDACTED] tale iscrizione sarà cancellata dopo la vendita a cura e spese della procedura. Per le difformità urbanistiche - catastali rilevate sui fabbricati durante il sopralluogo, è da evidenziare che come già descritto ai punti 2), e 4) della presente perizia, tali difformità catastali sono state già regolarizzate dal CTU durante lo svolgimento delle attività e saranno a carico della procedura. La somma spesa per regolarizzare catastalmente i fabbricati è stata di € 865,00.

Per le difformità urbanistiche rilevate sui fabbricati ed ampiamente descritte al punto 5) della presente perizia, in applicazione dell'art. 36 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 e s.m.i., e del comma 25 dell'art. 32 del decreto legge n. 269/03, convertito in legge n. 326/03, la somma complessiva per sanare tutte le difformità riscontrate sui fabbricati è pari ad € 35.547,60, di cui € 6.000,00 per il fabbricato ricadente nella particella n° 610 ed € 29.547,60 per il fabbricato ricadente nella particella n° 857. A parere dello scrivente tale somma dovrà restare a carico dell'acquirente e scomputata dal valore complessivo dell'immobile.

9. Accerti se il bene, al momento del fallimento risultasse in comproprietà. Qualora i beni siano in proprietà indivisa, dica se essi siano agevolmente divisibili, determinando il valore della quota dell'immobile appartenente al fallito. Individui i nominativi dei comproprietari al momento della trascrizione della sentenza di fallimento. In tal caso indichi i nominativi dei comproprietari, le loro quote di



proprietà sui beni ed il valore commerciale delle singole quote, con particolare riguardo alla quota del fallito. In particolare indichi se al momento dell'acquisto il fallito era coniugato in regime di comunione legale.

Come già descritto al punto 1 della presente perizia, gli immobili di proprietà del sig. [REDACTED] e rientranti nel fallimento [REDACTED] sono stati censiti attraverso attività di ricerca presso gli uffici pubblici (Uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria, nonché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Lorenzo). Dagli atti reperiti è emerso che al momento del fallimento solo alcuni beni sono in comproprietà con altri intestatari. Inoltre, risulta che i beni in comproprietà siano in proprietà indivisa. Precisamente i beni cointestati ed indivisi risultano:

- Un appezzamento di terreno ubicato nella frazione di Chorio del Comune di San Lorenzo, identificato al Catasto Terreni – foglio 36 – particella 76 Porz. AA: Seminativo di classe 2 – Superficie mq 100 – Reddito Dominicale € 0,34 – Reddito Agrario € 0,13; Porz. AB: Querceto di classe 3 - Superficie mq 40 – Reddito Dominicale € 0,01 – Reddito Agrario € 0,01 - confinante, a nord, con le particelle 72 e 77, a sud ad est ed ovest è confinante con la strada Vicinale Furimeno. [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/2 [REDACTED] proprietà 1/2.

- Fabbricato in cemento armato ad un piano fuori terra oltre seminterrato ubicato nel Comune di San Lorenzo nella frazione Chorio, identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa n° 37 – particella 610 sub 10, proprietà [REDACTED] [REDACTED] 500/1000 e proprietà [REDACTED] 500/1000.

Riguardo la possibilità di dividere i beni in comproprietà, è necessario fare una distinzione tra fabbricati e terreni.



Il terreno ricadente nella particella n° 76 del foglio di mappa n° 36 è un terreno di piccola superficie (140mq) non del tutto pianeggiante, ubicato in una zona collinare della frazione di Chorio di non facile accesso in quanto la strada vicinale percorribile per accedere all'area è una strada sterrata e scarsamente mantenuta. La particella, si affaccia sul T. D'Argento affluente della Fiumara Melito. Proprio per le caratteristiche orografiche del terreno, per le piccole dimensioni della particella e il non facile accesso all'area, a parere dello scrivente non è conveniente procedere al frazionamento ed alla vendita separata.

Il fabbricato in cemento armato ad un piano fuori terra oltre seminterrato, cointestato a [REDACTED] identificato al catasto fabbricati con il subalterno 10 particella n° 610, può essere frazionato intestando un solo proprietario per piano.

Per quanto riguarda il piano seminterrato, l'accesso può avvenire sia utilizzando la rampa di scale presente nel corpo di fabbrica identificato con il subalterno 9 della particella n° 610, sia attraverso la rampa esterna di accesso posta sulla via Vittorio Emanuele II°. Mentre, l'accesso al piano terra può avvenire solo esclusivamente dalla via Vittorio Emanuele II°. Per eseguire il frazionamento dei due piani, e quindi intestare ogni piano ad un singolo proprietario, è necessario procedere alla divisione fisica del sub 9 con il sub 10 attraverso la realizzazione di tramezzature in mattoni in modo tale da avere il piano terra con accesso indipendente dalla via Vittorio Emanuele II° ed il piano seminterrato con accesso indipendente attraverso la rampa esterna di ingresso dalla via Vittorio Emanuele.

Dagli atti presenti presso il Comune di San Lorenzo, giusta nota del 26.03.2015 trasmessa per mezzo fax, risulta che i coniugi [REDACTED] non si trovano in regime di comunione legale di beni.



Nella tabella vengono riassunti i nominativi dei comproprietari, le loro quote di proprietà sui beni ed il valore commerciale delle singole quote,

Tabella riassuntiva

Dati catastali particella	Valore commerciale (€)	Proprietario	Quote proprietà	Valore singola quota (€)
Foglio 36 particella 76	€ 1.500	[REDACTED]	1/2	€ 750
		[REDACTED]	1/2	€ 750
Foglio 37 particella 610 sub 10	€ 108.660	[REDACTED]	500/1000	€ 54.330
		[REDACTED]	500/1000	€ 54.330

10. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura. Prospetti se sia possibile e conveniente la vendita frazionata del compendio, proponendo la formazione degli eventuali lotti e determinando il valore commerciale di ciascuno di essi.

Come descritto in precedenza al punto 9 della presente perizia, riguardo possibilità di dividere i beni in comproprietà, è necessario fare una distinzione tra fabbricati e terreni. Il terreno ricadente nella particella n° 76 del foglio di mappa n° 36 è un terreno di piccola superficie (140mq) non del tutto pianeggiante, ubicato in una zona collinare della frazione di Chorio di non facile accesso in quanto la strada vicinale percorribile per accedere all'area è una strada sterrata e scarsamente mantenuta. La particella si affaccia sul T. D'Argento affluente della Fiumara Melito. Proprio per le



caratteristiche orografiche del terreno, per le piccole dimensioni della particella e il non facile accesso all'area, a parere dello scrivente non è conveniente procedere al frazionamento ed alla vendita separata.

Per quanto riguarda invece il fabbricato in cemento armato ad un piano fuori terra oltre seminterrato, identificato al catasto fabbricati con la particella n° 610 sub 10 del foglio di mappa n° 37, cointestato a [REDACTED] a parere dello scrivente è conveniente procedere al frazionamento del bene cointestato e di conseguenza alla sua vendita in lotti separati, intestando un solo proprietario per piano. L'accesso al piano seminterrato, può avvenire sia utilizzando la rampa di scale presente nel corpo di fabbrica identificato con il subalterno 9 della particella n° 610, sia attraverso la rampa esterna di accesso, per il carico e scarico merci, che dalla via Vittorio Emanuele II° porta al piano seminterrato. Mentre, l'accesso al piano terra può avvenire solo esclusivamente dall'unico ingresso presente sulla via Vittorio Emanuele II°. Per frazionare la quota indivisa in due singoli lotti, è necessario procedere alla divisione fisica del sub 9 con il sub 10 attraverso la realizzazione di tramezzature interne in modo tale da avere il piano terra con accesso indipendente dalla via Vittorio Emanuele II° ed il piano seminterrato con accesso indipendente attraverso la rampa esterna di ingresso dalla via Vittorio Emanuele II°.

A parere dello scrivente il lotto relativo a piano terra può essere intestato alla sig.ra [REDACTED] mentre il lotto relativo al piano seminterrato può essere intestato al sig. [REDACTED]. La scelta di assegnare il piano terra alla sig.ra [REDACTED] è scaturita dall'esigenza di mantenere la quota di proprietà della signora [REDACTED] e di avere a tutto il complesso edilizio di proprietà esclusiva del sig. [REDACTED] evitando così ulteriori spese per opere civili. L'ingresso all'immobile posto al piano seminterrato del



subalterno 10 di fatto avviene percorrendo parte del subalterno 9 della particella n° 610 di proprietà del sig. [REDACTED]. Nel caso di assegnazione del piano seminterrato alla sig. [REDACTED] si dovrebbe procedere alla realizzazione di opere civili tali da garantire la separazione fisica dei due subalterni, con costi di spesa notevoli a carico della procedura e superiori rispetto a quelli da realizzare al piano terra.

La singola quota del sub 10 comprende l'interno fabbricato ad un piano⁴ fuori terra oltre seminterrato. Il valore complessivo è di € 108.660.

Nella suddivisione della quota indivisa in due diversi lotti è necessario prevedere anche la spesa necessaria per la separazione fisica dei due piani. Da informazioni raccolte da alcuni operatori del settore edile, il costo al metro quadrato per la realizzazione di una tramezzatura interna varia tra 130,00 €/mq ed 140,00 €/mq. In tale somme sono compresi gli intonaci, la finitura interna e la tinteggiatura. Le opere civili da eseguire al piano terra riguardano la tramezzatura interna di altezza variabile tra i 2,60 metri nella zona in prossimità del vano scala ed i 3,30 metri nella zona adibita a esposizione.

Il costo complessivo di opere civili è di € 9.840 di cui € 8.200 per lavori ed € 1.640 per IVA al 10%. Il costo complessivo per il frazionamento è di € 850,00 di cui € 100,00 per diritti da versare all'ufficio del Catasto ed € 950,00 per prestazioni professionali comprensivi di IVA al 22% e Cassa Previdenza 4%.

Tabella riepilogativa

	Piano	Proprietà	Valore quota (€)	Costo opere civili	Spese per Frazionamento (€)
Lotto 1	Seminterrato	[REDACTED]	€ 54.330	€ 9.840	€ 1.050
Lotto 2	Terra	[REDACTED]	€ 54.330		



11. Determini il valore commerciale dei beni, tenendo conto di tutti i dati acquisiti. Determini la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.

Al fine di quantificare la consistenza dei fabbricati oggetto di stima, si è considerata la superficie catastale così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998 (Gaz. Uff. n° 108 del 12 maggio 1998). Il computo metrico della superficie dell'unità immobiliare è eseguito sulla base delle planimetrie catastali ufficiali e dei rilievi planimetrici eseguiti durante il sopralluogo. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in



comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entreranno nel computo della superficie catastale. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato. Applicando i correnti coefficienti di ragguaglio in funzione della destinazione prevalente, si perviene alla determinazione della superficie commerciale complessiva ragguagliata ad uso residenziale.

Il mercato, nel caso della tipologia residenziale, generalmente non apprezza le superfici dei balconi e delle terrazze, le superfici a verde privato esclusivo ovvero l'area scoperta ad uso esclusivo, salvo quando, in casi del tutto particolari come quello in valutazione, le stesse rappresentano pertinenze che conferiscono particolare prestigio, tono od utilità all'unità con funzione principale.

Alla luce di quanto sopra, le superfici vengono omogeneizzate all'unità principale attraverso coefficienti riduttivi definiti nell'allegato C del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998 (Gaz. Uff. n° 108 del 12 maggio 1998) e in linea con quelli applicati dalla Circolare n° 13 del 7 Dicembre 2005. Le superfici principali verranno omogeneizzate all'unità principale tramite i fattori riduttivi previsti in applicazione nell'allegato C del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. Pertanto per ogni categoria di immobile (Allegato B del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998) verranno applicati i fattori riduttivi determinati in applicazione dell'Allegato C del D.P.R. n° 138 del 23 marzo 1998.



Il complesso edilizia oggetto di valutazione comprende diversi edifici che, per semplicità, denomineremo **corpo A** (part. n° 610), **corpo B** (part. n° 857)

11.1 - Descrizione immobile "Fabbricato Corpo A"

Trattasi di un complesso edilizio composto: fabbricato con strutture portanti in cemento armato a quattro piani fuori terra oltre seminterrato realizzato su un terreno, di sua pertinenza, ed occupa una superficie di circa 723 metri quadrati, è composto, rispettivamente al piano seminterrato da un locale destinato a magazzino e deposito, piano terra ed il primo piano sono destinati a esposizione, mentre il secondo e terzo piano fuori terra sono in corso di costruzione; fabbricato con strutture portanti in cemento armato ad un piano fuori terra oltre seminterrato ed occupa una superficie di 107metri quadrati. Il piano seminterrato è destinato attualmente a deposito mentre il piano terra è destinato a negozio.

Il complesso edilizio, riportato nel N.C.E.U. del Comune di San Lorenzo al foglio di mappa n° 37, particella n° 610, è suddiviso in diversi subalterni. Il sub 9, sub 11 e sub 12 riguardano il fabbricato a quattro piani fuori terra oltre seminterrato, mentre il sub 10 riguarda il fabbricato ad un piano fuori terra oltre seminterrato.

L'accesso al fabbricato a quattro piani fuori terra oltre seminterrato (sub 9, sub 11, sub 12), avviene attraverso l'ingresso principale posto sulla via Vittorio Emanuele o in alternativa mediante l'utilizzo della rampa carrabile di accesso al seminterrato, posta anch'essa sulla via Vittorio Emanuele, utilizzata per il carico e scarico merci. Tutti e tre i piani sono dotati di ampie finestre di alluminio che consentono un adeguato ricambio dell'aria ed una sufficiente illuminazione. Tutti i piani dal seminterrato al piano terzo, non sono divisi in ambienti con tramezzature ma sono formati da un unico ambiente.



L'immobile nel suo complesso è buona fattura, risulta rifinito internamente ad esclusione del piano secondo e del piano terzo dove risulta ancora a rustico. Tutte le unità immobiliari sono dotate di tutti gli impianti elettrico, idrico e fognario. La copertura a tetto è a falde inclinate. Le facciate esterne non sono completamente rifinite. Il prospetto lato sud è rustico, i balconi non risultano rifiniti mancano le finestre negli ultimi due piani. I restanti prospetti sono intonacati a rustico ma manca la finitura definitiva compresa la tinteggiatura.

L'accesso al fabbricato a due piani fuori terra oltre seminterrato, (sub 10), avviene attraverso l'ingresso principale posto sulla via Vittorio Emanuele. Tutti e due i piani sono dotati di ampie finestre di alluminio che consentono un adeguato ricambio dell'aria ed una sufficiente illuminazione. Sia il piano seminterrato che il piano terra, si presentano privi di tramezzature interne e formano singolarmente un unico ambiente. L'immobile nel suo complesso è buona fattura, risulta rifinito internamente Tutte le unità immobiliari sono dotate di tutti gli impianti elettrico, idrico e fognario. La copertura a tetto è piana. Le facciate esterne sono rifinite.

La superficie totale destinata a pertinenza esterna dell'intero complesso residenziale (es. giardini, corti esclusive), è di 478 metri quadrati.

11.2 - Dati metrici di consistenza "Fabbricato Corpo A"

L'immobile, ha una consistenza complessiva di 8.152 mc, categoria D/8, rendita catastale € 11.468,00, e risulta intestato al sig. È costituito da unità immobiliari tutte collegate tra di loro attraverso il vano scale. Il piano seminterrato è destinato a deposito/magazzino, il piano terra ed il piano primo sono destinati a negozio ed esposizione per la vendita, mentre gli ultimi due piani sono i corso di costruzione,



pertanto non sono definiti catastalmente ma per una valutazione saranno considerati come abitazioni di tipo economico. Per la determinazione della categoria di interesse e delle superfici si farà riferimento al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, precisamente agli allegati "B" e "C". Nel caso in esame in applicazione dell'allegato "B" l'immobile oggetto di stima ricade all'interno del gruppo T sottogruppo T/1 (Negozzi e locali assimilabili). L'allegato "C", per il sottogruppo T/1 prescrive per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

- a. della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
- b. della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:
 - del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
 - del 25 per cento se non comunicanti;
- c. della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
- d. della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici principali (camere, cucina, ingresso, corridoi, bagni, wc, ripostigli, scale interne) verranno omogeneizzate all'unità principale tramite il seguente coefficiente riduttivo: 1,00. Le superfici accessorie, direttamente accessibili da superfici principali (*es. cantine, o soffitte accessibili tramite scale interne*) verranno omogeneizzate tramite



il seguente coefficiente riduttivo: 0,50. Le superfici accessorie non direttamente accessibili da superfici principali (*es. cantine, o soffitte accessibili tramite scale esterne o tramite accesso esterno*), verranno omogeneizzate tramite il seguente coefficiente riduttivo: 0,25. Le superfici destinate a balconi o terrazzi verranno omogeneizzate tramite il seguente coefficiente riduttivo: 0,10. Le superfici destinate pertinenze esterne (*es. giardini, corti esclusive*) verranno omogeneizzate tramite il seguente coefficiente riduttivo: 0,20. I dati metrici di consistenza dell'immobile denominato Corpo A sono stati ricavati secondo quanto descritto al punto 11.1.

Si precisa che, con specifico riferimento ai dati forniti, sono state accertate, per il plesso in oggetto, le consistenze, suddivise per piano e per destinazione.

Tabella superfici commerciali

	Complesso edilizio	Superficie commerciale m2
Lotto 1 - Sub 9	Piano seminterrato	
	Locale magazzino	606,00
	Totale 606,00	
	Piano terra	
	Negozi	551,00
	Ripostiglio:	32,00
	Wc	23,00
	Balcone 1 – P.T.	5,00
	Balcone 2 – P.T.	6,00
	Balcone 3 – P.T.	9,00
	Balcone 4 – P.T.	19,00
	Terrazzo	195,00
	Totale 840,00	
	Piano primo	
	Negozi	380,00
	Balcone 1 – P.1	5,00
	Balcone 2 – P.1	6,00
	Balcone 3 – P.1	9,00
	Balcone 4 – P.1	19,00
	Totale 419,00	



Lotto 2 - Sub 10	Piano seminterrato	
	Negozi	117,00
	Totale 117,00	
	Piano terra	
	Negozi	117,00
	Terrazzo	117,00
Totale 234,00		
Lotto - 3 - sub 11	Piano secondo	
	Negozi	380,00
	Balcone 1 - P.2	5,00
	Balcone 2 - P.2	6,00
	Balcone 3 - P.2	9,00
	Balcone 4 - P.2	19,00
Totale 419,00		
Lotto - 4 - sub 12	Piano terzo	
	Negozi	380,00
	Balcone 1 - P.3	5,00
	Balcone 2 - P.3	6,00
	Balcone 3 - P.3	9,00
	Balcone 4 - P.3	19,00
Totale 419,00		

Per ogni lotto si sono determinate le superfici catastali. Applicando quanto riportato al presente paragrafo vengono determinate le superfici ragguagliate per ogni singolo lotto di vendita:

Calcolo delle superfici ragguagliate

LOTTO 1 - SUB 9			
	Superficie Utile (m²)	Coeff. di ragguaglio	Superficie ragguagliata (m²)
Magazzino P.S.	606,00	1	606,00
Ripostiglio - P.T.	32,00	1	32,00
Bagni e wc - P.T.	23,00	1	23,00
Negozi P.T.	551,00	1	551,00
Balcone 1 - P.T.	5,00	0,1	0,50
Balcone 2 - P.T.	6,00	0,1	0,60
Balcone 3 - P.T.	9,00	0,1	0,90
Balcone 4 - P.T.	19,00	0,1	1,90
Negozi P.1	380,00	1	380,00



Balcone 1 – P.1	5,00	0,1	0,50
Balcone 2 – P.1	6,00	0,1	0,60
Balcone 3 – P.1	9,00	0,1	0,90
Balcone 4 – P.1	19,00	0,1	1,90
Area di pertinenza	478	0,2	96,0
TOTALE SUPERFFICI RAGGUAGLIATE LOTTO 1			1.696

Calcolo delle superfici ragguagliate

LOTTO 2 – SUB 10			
Piano S. - Piano T.	Superficie Utile (m²)	Coeff. di ragguaglio	Superficie ragguagliata (m²)
Magazzino P.S.	117,00	1	117,00
Negozi P.T.	117,00	1	117,00
Terrazzo	117,00	0,1	11,70
TOTALE SUPERFFICI RAGGUAGLIATE LOTTO 2			245,00

Calcolo delle superfici ragguagliate

LOTTO 3 – SUB 11 (CORSO DI COSTRUZIONE)			
Piano 2	Superficie Utile (m²)	Coeff. di ragguaglio	Superficie ragguagliata (m²)
Negozi P.2	380,00	1	380,00
Balcone 1 – P.2.	5,00	0,1	0,50
Balcone 2 – P.2	6,00	0,1	0,60
Balcone 3 – P.2	9,00	0,1	0,90
Balcone 4 – P.2	23,50	0,1	2,40
TOTALE SUPERFFICI RAGGUAGLIATE LOTTO 3			384,00

Calcolo delle superfici ragguagliate

LOTTO 4 – SUB 12 (CORSO DI COSTRUZIONE)			
Piano 3	Superficie Utile (m²)	Coeff. di ragguaglio	Superficie ragguagliata (m²)
Negozi P.3	380	1	380,00
Balcone 1 – P.3	5,00	0,1	0,50
Balcone 2 – P.3	6,00	0,1	0,60
Balcone 3 – P.3	9,00	0,1	0,90
Balcone 4 – P.3	23,50	0,1	2,40
TOTALE SUPERFFICI RAGGUAGLIATE LOTTO 4			384,00



11.3 - Giudizio di stima sintetico "Lotto 1 – sub 9"

Per la corretta individuazione del criterio e della metodologia estimativa da adottare per la valutazione degli immobili in esame è opportuno richiamare quanto segue. In generale la valutazione si basa sui valori normali di mercato di immobili simili al fabbricato oggetto di stima opportunamente ponderati attraverso i rispettivi parametri qualitativi e dimensionali. La presente stima è stilata secondo criteri prudenziali sulla base delle informazioni raccolte in loco e attraverso indagini di mercato, circa la dimensione e la qualità delle finiture di immobili analoghi a quello in esame. È opportuno precisare che la superficie dell'immobile è quella «catastale» così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. La superficie catastale appare particolarmente adatta per arrivare al probabile valore di mercato dei cespiti, in quanto direttamente confrontabile con i prezzi unitari desumibili del mercato medesimo. Il valore più probabile di mercato del fabbricato oggetto della stima avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche. Dati i valori di questi e noti i parametri di confronto è possibile risolvere l'equazione:

$$V_x = (\Sigma V / \Sigma p) \Sigma p_x$$

dove V_x è il valore dell'immobile oggetto della stima, ΣV è la somma dei valori trovati per immobili simili, Σp è la sommatoria dei valori delle rispettive superfici, p_x è la superficie dell'immobile oggetto della stima. Nel caso in esame è maggiormente efficace rapportare il valore di mercato alla superficie catastale che, in prima approssimazione, coincide con la superficie «commerciale», comunemente utilizzata nel campo immobiliare per indicare la consistenza di immobili ad uso civile. Le informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari, presso tecnici che operano nella zona e attraverso le fonti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riporta per la zona



di interesse per locali destinati a magazzino valori compresi tra €/mq 285,00 ed €/mq 420,00, mentre per locali adibiti a negozio i valori variano tra 570 €/mq ed 750,00 €/mq. Nel caso in esame, possiamo applicare un valore di stima pari ad €/mq 600,00 per locali destinati a negozio ed €/mq 300,00 per locali destinati a magazzini. L'area di pertinenza la si è valutata ad € 120,00.

Applicando i sopraddetti valori unitari alle superfici commerciali del compendio si ottiene:

LOTTO 1 – SUB 9			
Tipologia	Superficie raggugiata (m ²)	€/m2	€
Piano Seminterrato	606,00	€ 300,00	€ 181.800,00
Ripostigli – P.T.	32,00	€ 600,00	€ 19.200,00
Bagni e wc – P.T.	23,00	€ 600,00	€ 13.800,00
Negozi P.T.	551,00	€ 600,00	€ 330.600,00
Balcone 1 – P.T.	0,50	€ 600,00	€ 300,00
Balcone 2 – P.T.	0,60	€ 600,00	€ 360,00
Balcone 3 – P.T.	0,90	€ 600,00	€ 540,00
Balcone 4 – P.T.	1,90	€ 600,00	€ 1.140,00
Negozi P.I	380,00	€ 600,00	€ 228.000,00
Balcone 1 – P.I	0,50	€ 600,00	€ 300,00
Balcone 2 – P.I	0,60	€ 600,00	€ 360,00
Balcone 3 – P.I	0,90	€ 600,00	€ 540,00
Balcone 4 – P.I	1,90	€ 600,00	€ 1.140,00
Area di pertinenza	96,0	€ 120,00	€ 11.580,00
Totale stima approssimata			€ 789.660,00

11.4 - Giudizio di stima per capitalizzazione "Lotto 1 – Sub 9"

Il presente metodo fornisce un valido parametro di confronto del valore dell'immobile a partire dalle quotazioni delle locazioni. Sebbene il metodo sintetico è il più attendibile



per valutare gli immobili ad uso civile inseriti in zone urbanizzate, appare utile esporre un ulteriore criterio di stima anche per fornire una visione più ampia dello studio eseguito. Le informazioni raccolte attraverso le fonti dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari, riporta per la zona di interesse valori di locazione, per locali adibiti a magazzino, compresi tra 1,20 (€/mq x mese) ed 1,60 (€/mq x mese), mentre per locali adibiti a negozio i valori variano tra 2,70 €/mq x mese ed i 3,80 €/mq x mese. La pratica estimale insegna a determinare il più probabile prezzo di mercato degli immobili, che corrisponde al valore inteso come valore economico, ricavabile in una contrattazione di compravendita. In termini diversi, il prezzo che spunterebbero gli immobili se messi in vendita, al di fuori di circostanze eccezionali, in regime di libera concorrenza. Il procedimento estimativo si risolve per accumulazione iniziale dei redditi netti futuri, portati all'attualità ad un determinato tasso di capitalizzazione. Si procederà, quindi, a stimare il probabile valore di mercato dell'immobile in trattazione, in funzione della capitalizzazione del reddito netto, sulla base dei fitti teorici come sopra accertati. Con riferimento al reddito netto ricavabile, bisogna detrarre dal canone annuo lordo le seguenti causali di spesa, se necessarie:

- Amministrazione
- Assicurazione
- Sfitto e inesigibilità
- Manutenzione ordinaria interna
- TASI/IMU
- IRPEF

Per quanto riguarda il saggio di capitalizzazione negli investimenti immobiliari, gli studi condotti sui saggi di rendimento degli investimenti immobiliari hanno condotto ad



accertare che il saggio medio di capitalizzazione per i fabbricati urbani oscilla tra il 3% ed 6%, mentre per immobili commerciali il saggio di capitalizzazione si aggira tra il 4% ed il 5%, dipendenti dal rischio che comporta l'investimento. Nel nostro caso, considerate le influenze positive e negative, si ritiene equo scegliere quale saggio di capitalizzazione il valore del 4,0%, ritenuto congruente in relazione al rischio dell'operazione commerciale. Svolgendo le operazioni aritmetiche, si ha:

Superficie utile ragguagliata	mq	1696,00	-
Valore locatizio per metro quadrato	€	2,30	-
Reddito mensile lordo =	1.696,00	€ 2,30	€ 3.900,80
Reddito annuo lordo =	€ 3.900,80	12	€ 46.809,60
Detrazioni dal canone annuo lordo per:			
Amministrazione	0,00%		
Assicurazione	0,00%		
Sfitto e inesigibilità	2,00%		
Manutenzione ordinaria	5,00%		
Vetustà	0,50%		
Sommano	7,50%		
Importo della detrazione =	€ 46.809,60	-7,50%	-€ 3.510,72
Detrazione per TASI			
Rendita catastale			
€ 9.950,00			-€ 1.358,00
Detrazione per IRPEF con aliquota del 38%			
€ 46.809,60	0,85	€ 39.788,16	-38%
			-€ 15.119,50
Sommano le detrazioni			-€ 19.988,22
REDDITO ANNUO NETTO	€ 46.809,60	-€ 19.988,22	€ 26.821,38
VALORE DEL BENE I PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ANNUO NETTO AL SAGGIO DEL 4,0% =			
	€ 26.821,38		0,04
VALORE PROBABILE DEL LOTTO 1			
	€ 670.534,48		
IN CIFRA TONDA		€ 670.500,00	



Il probabile valore di mercato come sopra determinato tiene conto dello stato di fatto in cui si trova l'immobile ed è congruente rispetto alle attuali quotazioni del mercato immobiliare, riferito al valore per metro quadrato. Infatti, dividendo l'importo complessivo di € 670.500,00 per i metri quadrati di superficie lorda ragguagliata, pari a mq 1.696 circa, si ottiene il valore per metro quadrato:

$$€ 670.500,00 / \text{mq } 1.696 = 395,00 \text{ €/mq}$$

11.5 - Giudizio di stima sintetico "Lotto 2 – sub 10"

Per la corretta individuazione del criterio e della metodologia estimativa da adottare per la valutazione degli immobili in esame è opportuno richiamare quanto segue. In generale la valutazione si basa sui valori normali di mercato di immobili simili al fabbricato oggetto di stima opportunamente ponderati attraverso i rispettivi parametri qualitativi e dimensionali. La presente stima è stilata secondo criteri prudenziali sulla base delle informazioni raccolte in loco e attraverso indagini di mercato, circa la dimensione e la qualità delle finiture di immobili analoghi a quello in esame. È opportuno precisare che la superficie dell'immobile è quella «catastale» così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. La superficie catastale appare particolarmente adatta per arrivare al probabile valore di mercato dei cespiti, in quanto direttamente confrontabile con i prezzi unitari desumibili del mercato medesimo. Il valore più probabile di mercato del fabbricato oggetto della stima avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche. Dati i valori di questi e noti i parametri di confronto è possibile risolvere l'equazione:

$$V_x = (\Sigma V / \Sigma p) \Sigma p_x$$



dove V_x é il valore dell'immobile oggetto della stima, ΣV é la somma dei valori trovati per immobili simili, Σp é la sommatoria dei valori delle rispettive superfici, p_x é la superficie dell'immobile oggetto della stima. Nel caso in esame è maggiormente efficace rapportare il valore di mercato alla superficie catastale che, in prima approssimazione, coincide con la superficie «commerciale», comunemente utilizzata nel campo immobiliare per indicare la consistenza di immobili ad uso civile. Le informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari, presso tecnici che operano nella zona e attraverso le fonti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riporta per la zona di interesse per locali destinati a magazzino valori compresi tra €/mq 285,00 ed €/mq 420,00, mentre per locali adibiti a negozio i valori variano tra 570 €/mq ed 750,00 €/mq. Nel caso in esame, possiamo applicare un valore di stima pari ad €/mq 600,00 per locali destinati a negozio ed €/mq 300,00 per locali destinati a magazzini.

Applicando i sopradetti valori unitari alle superfici commerciali del compendio si ottiene:

LOTTO 2 – SUB 10			
Tipologia	Superficie raggugliata (m²)	€/m2	€
Piano Seminterrato	117,00	€ 300,00	€ 35.100,00
Negozi P.T.	117,00	€ 600,00	€ 70.200,00
Terrazzo	11,70	€ 600,00	€ 7.020,00
Totale stima approssimata			€ 112.320,00

11.6 - Giudizio di stima per capitalizzazione “Lotto 2 – Sub 10”

Il presente metodo fornisce un valido parametro di confronto del valore dell'immobile a partire dalle quotazioni delle locazioni. Sebbene il metodo sintetico è il più attendibile per valutare gli immobili ad uso civile inseriti in zone urbanizzate, appare utile esporre



un ulteriore criterio di stima anche per fornire una visione più ampia dello studio eseguito. Le informazioni raccolte attraverso le fonti dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari, riportano per la zona di interesse valori di locazione, per locali adibiti a magazzino, compresi tra 1,20 (€/mq x mese) ed 1,60 (€/mq x mese), mentre per locali adibiti a negozio i valori variano tra 2,50 €/mq x mese ed i 3,80 €/mq x mese. La pratica estimale insegna a determinare il più probabile prezzo di mercato degli immobili, che corrisponde al valore inteso come valore economico, ricavabile in una contrattazione di compravendita. In termini diversi, il prezzo che spunterebbero gli immobili se messi in vendita, al di fuori di circostanze eccezionali, in regime di libera concorrenza. Il procedimento estimativo si risolve per accumulazione iniziale dei redditi netti futuri, portati all'attualità ad un determinato tasso di capitalizzazione. Si procederà, quindi, a stimare il probabile valore di mercato dell'immobile in trattazione, in funzione della capitalizzazione del reddito netto, sulla base dei fitti teorici come sopra accertati. Con riferimento al reddito netto ricavabile, bisogna detrarre dal canone annuo lordo le seguenti causali di spesa, se necessarie:

- Amministrazione
- Assicurazione
- Sfitto e inesigibilità
- Manutenzione ordinaria interna
- TASI/IMU
- IRPEF

Per quanto riguarda il saggio di capitalizzazione negli investimenti immobiliari, gli studi condotti sui saggi di rendimento degli investimenti immobiliari hanno condotto ad accertare che il saggio medio di capitalizzazione per i fabbricati urbani oscilla tra il 3% ed il 6%, mentre per immobili commerciali il saggio di capitalizzazione si aggira tra il 4% ed il 5%, dipendenti dal rischio che comporta l'investimento. Nel nostro caso, considerate le influenze positive e negative, si ritiene equo scegliere quale saggio di



capitalizzazione il valore del 4,50%, ritenuto congruente in relazione al rischio dell'operazione commerciale. Svolgendo le operazioni aritmetiche, si ha:

Superficie utile ragguagliata	mq	245,00	-
Valore locatizio per metro quadrato	€	2,30	-
Reddito mensile lordo =	245,00	€ 2,30	€ 563,50
Reddito annuo lordo =	€ 563,50	12	€ 6.762,00
Detrazioni dal canone annuo lordo per:			
Amministrazione	0,00%		
Assicurazione	0,00%		
Sfitto e inesigibilità	2,00%		
Manutenzione ordinaria	5,00%		
Vetustà	0,50%		
Sommano	7,50%		
Importo della detrazione =	€ 6.762,00	-7,50%	-€ 507,15
Detrazione per IMU			
Rendita catastale			
€ 1.518,00			-€ 207,00
Detrazione per IRPEF con aliquota del 23%			
€ 6.762,00	0,85	€ 5.747,70	-23%
			-€ 1.321,97
Sommano le detrazioni			-€ 2.036,12
REDDITO ANNUO NETTO	€ 6.762,00	-€ 2.036,12	€ 4.725,88
VALORE DEL BENE 1 PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ANNUO NETTO AL SAGGIO DEL 4,5% =			
	€ 4.725,88		0,045
VALORE PROBABILE DEL LOTTO 1			
	€ 105.019,53		
IN CIFRA TONDA	€ 105.000,00		

Il probabile valore di mercato come sopra determinato tiene conto dello stato di fatto in cui si trova l'immobile ed è congruente rispetto alle attuali quotazioni del mercato immobiliare, riferito al valore per metro quadrato. Infatti, dividendo l'importo



complessivo di € 105.000,00 per i metri quadrati di superficie lorda ragguagliata, pari a mq 245 circa, si ottiene il valore per metro quadrato:

$$€ 105.000,00 / \text{mq } 245 = 428,00 \text{ €/mq}$$

11.7 - Giudizio di stima sintetico "Lotto 3 – sub 11"

Per la corretta individuazione del criterio e della metodologia estimativa da adottare per la valutazione degli immobili in esame è opportuno richiamare quanto segue. In generale la valutazione si basa sui valori normali di mercato di immobili simili al fabbricato oggetto di stima opportunamente ponderati attraverso i rispettivi parametri qualitativi e dimensionali. La presente stima è stilata secondo criteri prudenziali sulla base delle informazioni raccolte in loco e attraverso indagini di mercato, circa la dimensione e la qualità delle finiture di immobili analoghi a quello in esame. È opportuno precisare che la superficie dell'immobile è quella «catastale» così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. La superficie catastale appare particolarmente adatta per arrivare al probabile valore di mercato dei cespiti, in quanto direttamente confrontabile con i prezzi unitari desumibili del mercato medesimo. Il valore più probabile di mercato del fabbricato oggetto della stima avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche. Dati i valori di questi e noti i parametri di confronto è possibile risolvere l'equazione:

$$V_x = (\Sigma V / \Sigma p) \Sigma p_x$$

dove V_x è il valore dell'immobile oggetto della stima, ΣV è la somma dei valori trovati per immobili simili, Σp è la sommatoria dei valori delle rispettive superfici, p_x è la superficie dell'immobile oggetto della stima. Nel caso in esame è maggiormente efficace rapportare il valore di mercato alla superficie catastale che, in prima



approssimazione, coincide con la superficie «commerciale», comunemente utilizzata nel campo immobiliare per indicare la consistenza di immobili ad uso civile. Le informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari, presso tecnici che operano nella zona e attraverso le fonti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riporta per la zona di interesse per locali destinati ad abitazioni economiche valori compresi tra €/mq 340,00 ed €/mq 495,00 in buono stato di conservazione. Nel caso in esame, possiamo applicare un valore di €/mq 400,00 ipotizzando che l'unità immobiliare sia nuova. Successivamente decurteremo la somma necessaria per i lavori di completamento. Applicando i sopradetti valori unitari alle superfici commerciali del compendio si ottiene:

LOTTO 3 – SUB 11			
Tipologia	Superficie ragguagliata (m²)	€/m2	€
Negozio P.2	384,00	€ 400,00	€ 153.600,00
Totale stima approssimata			€ 153.600,00

11.8 - Giudizio di stima per capitalizzazione "Lotto 3 – Sub 11"

Il presente metodo fornisce un valido parametro di confronto del valore dell'immobile a partire dalle quotazioni delle locazioni. Sebbene il metodo sintetico è il più attendibile per valutare gli immobili ad uso civile inseriti in zone urbanizzate, appare utile esporre un ulteriore criterio di stima anche per fornire una visione più ampia dello studio eseguito. Le informazioni raccolte attraverso le fonti dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari, riportano per la zona di interesse valori di locazione, per locali adibiti ad abitazione economica, compresi tra 1,20 (€/mq x mese) ed 1,70 (€/mq x mese). La



pratica estimale insegna a determinare il più probabile prezzo di mercato degli immobili, che corrisponde al valore inteso come valore economico, ricavabile in una contrattazione di compravendita. In termini diversi, il prezzo che spunterebbero gli immobili se messi in vendita, al di fuori di circostanze eccezionali, in regime di libera concorrenza. Il procedimento estimativo si risolve per accumulazione iniziale dei redditi netti futuri, portati all'attualità ad un determinato tasso di capitalizzazione. Si procederà, quindi, a stimare il probabile valore di mercato dell'immobile in trattazione, in funzione della capitalizzazione del reddito netto, sulla base dei fitti teorici come sopra accertati. Con riferimento al reddito netto ricavabile, bisogna detrarre dal canone annuo lordo le seguenti causali di spesa, se necessarie:

- Amministrazione
- Assicurazione
- Sfitto e inesigibilità
- Manutenzione ordinaria interna
- TASI/IMU
- IRPEF

Per quanto riguarda il saggio di capitalizzazione negli investimenti immobiliari, gli studi condotti sui saggi di rendimento degli investimenti immobiliari hanno condotto ad accertare che il saggio medio di capitalizzazione per i fabbricati urbani oscilla tra il 3% ed il 6%, mentre per immobili commerciali il saggio di capitalizzazione si aggira tra il 4% ed il 5%, dipendenti dal rischio che comporta l'investimento. Nel nostro caso, considerate le influenze positive e negative, si



ritiene equo scegliere quale saggio di capitalizzazione il valore del 3,50%, ritenuto congruente in relazione al rischio dell'operazione commerciale. Svolgendo le operazioni aritmetiche, si ha:

Superficie utile ragguagliata	mq	384,00	-
Valore locatizio per metro quadrato	€	1,40	-
Reddito mensile lordo =	384,00 €	1,40 €	537,60 €
Reddito annuo lordo =	€ 537,60	12	€ 6.451,20
Detrazioni dal canone annuo lordo per:			
Amministrazione	0,00%		
Assicurazione	0,00%		
Sfitto e inesigibilità	2,00%		
Vetustà	0,00%		
Sommano	2,00%		
Importo della detrazione =	€ 6.451,20	-2,00%	-€ 129,02
Detrazione per IMU			
Rendita catastale			
€ -			€ -
Detrazione per IRPEF con aliquota del 23%			
€ 6.451,20	0,85 €	5.483,52	0%
			€ -
Sommano le detrazioni			-€ 129,02
REDDITO ANNUO NETTO	€ 6.451,20	-€ 129,02	€ 6.322,18
VALORE DEL BENE 1 PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ANNUO NETTO AL SAGGIO DEL 3,5% =			
	€ 6.322,18		0,035
VALORE PROBABILE DEL LOTTO 1	€ 180.633,60		
IN CIFRA TONDA	€ 180.600,00		

Il probabile valore di mercato come sopra determinato tiene conto come se l'immobile fosse in ottimo stato di conservazione. Dividendo l'importo complessivo di €



180.600,00 per i metri quadrati di superficie lorda ragguagliata, pari a mq 384 circa, si ottiene il valore per metro quadrato:

$$€ 180.600,00 / mq 384 = 470,00 €/mq$$

Al probabile valore di mercato determinato, è necessario decurtare la somma relativa ai lavori di completamento, escluso arredi. Nel caso in esame possiamo ritenere congruo un valore di €/mq 300. Per l'unità immobiliare con una superficie di 384 mq, la somma necessaria per i lavori di completamento è pari ad € 115.200

11.9 - Giudizio di stima sintetico "Lotto 4 – sub 12"

Per la corretta individuazione del criterio e della metodologia estimativa da adottare per la valutazione degli immobili in esame è opportuno richiamare quanto segue. In generale la valutazione si basa sui valori normali di mercato di immobili simili al fabbricato oggetto di stima opportunamente ponderati attraverso i rispettivi parametri qualitativi e dimensionali. La presente stima è stilata secondo criteri prudenziali sulla base delle informazioni raccolte in loco e attraverso indagini di mercato, circa la dimensione e la qualità delle finiture di immobili analoghi a quello in esame. È opportuno precisare che la superficie dell'immobile è quella «catastale» così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. La superficie catastale appare particolarmente adatta per arrivare al probabile valore di mercato dei cespiti, in quanto direttamente confrontabile con i prezzi unitari desumibili del mercato medesimo. Il valore più probabile di mercato del fabbricato oggetto della stima avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche. Dati i valori di questi e noti i parametri di confronto è possibile risolvere l'equazione:

$$V_x = (\Sigma V / \Sigma p) \Sigma p_x$$



dove V_x è il valore dell'immobile oggetto della stima, ΣV è la somma dei valori trovati per immobili simili, Σp è la sommatoria dei valori delle rispettive superfici, p_x è la superficie dell'immobile oggetto della stima. Nel caso in esame è maggiormente efficace rapportare il valore di mercato alla superficie catastale che, in prima approssimazione, coincide con la superficie «commerciale», comunemente utilizzata nel campo immobiliare per indicare la consistenza di immobili ad uso civile. Le informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari, presso tecnici che operano nella zona e attraverso le fonti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riporta per la zona di interesse per locali destinati ad abitazioni economiche valori compresi tra €/mq 340,00 ed €/mq 495,00 in buono stato di conservazione. Nel caso in esame, possiamo applicare un valore di €/mq 400,00 considerando che l'unità immobiliare sia nuova e successivamente sottrarremo la somma necessaria per i lavori di completamento. Applicando i sopradetti valori unitari alle superfici commerciali del compendio si ottiene:

LOTTO 4 – SUB 12			
Tipologia	Superficie ragguagliata (m ²)	€/m2	€
Negozio P.3	384,00	€ 400,00	€ 153.600,00
Totale stima approssimata			€ 153.600,00

11.10 - Giudizio di stima per capitalizzazione "Lotto 4 – Sub 12"

Il presente metodo fornisce un valido parametro di confronto del valore dell'immobile a partire dalle quotazioni delle locazioni. Sebbene il metodo sintetico è il più attendibile per valutare gli immobili ad uso civile inseriti in zone urbanizzate, appare utile esporre



un ulteriore criterio di stima anche per fornire una visione più ampia dello studio eseguito. Le informazioni raccolte attraverso le fonti dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari, riportano per la zona di interesse valori di locazione, per locali adibiti ad abitazione economica, compresi tra 1,20 (€/mq x mese) ed 1,70 (€/mq x mese). La pratica estimale insegna a determinare il più probabile prezzo di mercato degli immobili, che corrisponde al valore inteso come valore economico, ricavabile in una contrattazione di compravendita. In termini diversi, il prezzo che spunterebbero gli immobili se messi in vendita, al di fuori di circostanze eccezionali, in regime di libera concorrenza. Il procedimento estimativo si risolve per accumulazione iniziale dei redditi netti futuri, portati all'attualità ad un determinato tasso di capitalizzazione. Si procederà, quindi, a stimare il probabile valore di mercato dell'immobile in trattazione, in funzione della capitalizzazione del reddito netto, sulla base dei fitti teorici come sopra accertati. Con riferimento al reddito netto ricavabile, bisogna detrarre dal canone annuo lordo le seguenti causali di spesa, se necessarie:

- Amministrazione
- Assicurazione
- Sfitto e inesigibilità
- Manutenzione ordinaria interna
- TASI/IMU
- IRPEF

Per quanto riguarda il saggio di capitalizzazione negli investimenti immobiliari, gli studi condotti sui saggi di rendimento degli investimenti immobiliari hanno condotto ad accertare che il saggio medio di capitalizzazione per i fabbricati urbani oscilla tra il 3% ed 6%, mentre per immobili commerciali il saggio di capitalizzazione si aggira tra il 4%



ed il 5%, dipendenti dal rischio che comporta l'investimento. Nel nostro caso, considerate le influenze positive e negative, si ritiene equo scegliere quale saggio di capitalizzazione il valore del 3,50%, ritenuto congruente in relazione al rischio dell'operazione commerciale. Svolgendo le operazioni aritmetiche, si ha:

Superficie utile ragguagliata	mq	384,00	-
Valore locatizio per metro quadrato	€	1,40	-
Reddito mensile lordo =	384,00 €	1,40	€ 537,60
Reddito annuo lordo =	€ 537,60	12	€ 6.451,20
Detrazioni dal canone annuo lordo per:			
Amministrazione	0,00%		
Assicurazione	0,00%		
Sfitto e inesigibilità	2,00%		
Vetustà	0,00%		
Sommano	2,00%		
Importo della detrazione =	€ 6.451,20	-2,00%	-€ 129,02
Detrazione per IMU			
Rendita catastale			
€ -			€ -
Detrazione per IRPEF con aliquota del 23%			
€ 6.451,20	0,85	€ 5.483,52	0%
			€ -
Sommano le detrazioni			-€ 129,02
REDDITO ANNUO NETTO	€ 6.451,20	-€ 129,02	€ 6.322,18
VALORE DEL BENE 1 PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ANNUO NETTO AL SAGGIO DEL 3,50% =			
	€ 6.322,18		0,035
VALORE PROBABILE DEL LOTTO 1			
	€ 180.633,60		
IN CIFRA TONDA		€ 180.600,00	



Il probabile valore di mercato come sopra determinato tiene conto come se l'immobile fosse in ottimo stato di conservazione. Dividendo l'importo complessivo di € 180.600,00 per i metri quadrati di superficie lorda ragguagliata, pari a mq 384 circa, si ottiene il valore per metro quadrato:

$$€ 180.600,00 / \text{mq } 384 = 470,00 \text{ €/mq}$$

Al probabile valore di mercato determinato, è necessario decurtare la somma relativa ai lavori di completamento, escluso arredi. Nel caso in esame possiamo ritenere congruo un valore di €/mq 300. Per l'unità immobiliare con una superficie di 384 mq, la somma necessaria per i lavori di completamento è pari ad € 115.200

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti d'informazioni che hanno permesso di determinare i valori basati su differenti metodi estimativi, il sottoscritto ritiene che il le unità immobiliari, oggetto di stima, in considerazione dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive, oggi possano avere il seguente valore:

Lotto	Giudizio di stima sintetico (€)	Stima per capitalizzazione (€)	Valore medio di mercato del bene (€)	Lavori di completamento (€)
Lotto 1 – Sub 9	€ 789.660,00	€ 670.500,00	€ 730.080,00	//
Lotto 2 – Sub 10	€ 112.320,00	€ 105.000,00	€ 108.660,00	//
Lotto 3 – Sub 11	€ 153.600,00	€ 180.600,00	€ 167.100,00	€ 115.200,00
Lotto 4 – Sub 12	€ 153.600,00	€ 180.600,00	€ 167.100,00	€ 115.200,00

11.11 - Descrizione immobile "Fabbricato Corpo B"

Il fabbricato denominato Corpo B, è un fabbricato realizzato in muratura a tre piani fuori terra oltre seminterrato ed occupa una superficie di circa 155 metri quadrati, è



composto, rispettivamente al piano seminterrato da un locale destinato a magazzino e deposito, piano terra destinato a negozio, il piano secondo è destinato a civile abitazione ed terzo piano fuori terra è in corso di costruzione.

Le difformità catastali ed urbanistiche riscontrate sono state già trattate ai punti precedenti della perizia in risposta ai quesiti posti. Il fabbricato, riportato nel N.C.E.U. del Comune di San Lorenzo al foglio di mappa n° 37, particella n° 857, è suddiviso in diversi subalterni:

- Piano seminterrato mq 145, locale destinato a magazzino censito al sub. 5, categoria catastale C/2, consistenza 106 mq, rendita catastale € 295,62;
- Piano terra 79 mq, locale destinato a negozio, censito al sub 4, categoria catastale C/1, consistenza 42 mq, rendita catastale € 813,42;
- Piano terra 75 mq, locale destinato a negozio, censito al sub 6, categoria catastale C/1, consistenza 37 mq, rendita catastale € 716,58;
- Piano primo 179 mq, locale destinato ad abitazione di tipo economico, censito al sub 8, categoria catastale A/3, consistenza 6 vani, rendita catastale € 278,89;
- Piano secondo 145 mq, in corso di costruzione censito al sub 9.

L'accesso al fabbricato, relativamente ai sub 4, 5, 8, e 9, avviene attraverso l'ingresso principale posto sulla via Vittorio Emanuele, mentre il sub 6, destinato a negozio, ha un ingresso indipendente in quanto in locazione per attività commerciale nella vendita di carni. L'immobile nel suo complesso è di buona fattura, risulta rifinito internamente ad esclusione del piano secondo che è in corso di costruzione. Tutte le unità immobiliari sono dotate di tutti gli impianti elettrico, idrico e fognario. La copertura a tetto è a falde inclinate. Le facciate esterne sono in buono stato di conservazione risultano intonacate ma non tinteggiate quelle che esposte ad est, mentre la facciata sulla Via Vittorio



Emanuele necessita di una ritinteggiata. Il balconi sul lato strada si presentano in discreto stato di conservazione, sono evidenti lesioni sui frontalini causati con molta probabilità dall'infiltrazione d'acqua che ha causato l'ossidazione del ferro d'armatura. I balconi lato cortile interno, necessitano di essere tinteggiati. L'appartamento, posto al piano primo destinato ad abitazione si presenta in discreto stato di conservazione, è occupato dalla sig.ra [REDACTED]. Come già descritto precedentemente, non risulta a nome della [REDACTED] contratto di affitto o locazione. Il fabbricato si trova in località Chorio frazione del Comune di San Lorenzo in fregio alla via Vittorio Emanuele. Il contesto in cui è ubicato il fabbricato, ha vocazione prevalentemente residenziale, con tessuto urbanistico costituito da abitazioni risalenti ai primi anni '60 - '70 e da nuovi insediamenti sorti nell'ultimo decennio. La zona è facilmente raggiungibile sia con mezzi privati che con mezzi pubblici, percorrendo la strada statale 183. Il fabbricato è situato a poche centinaia di metri dalla Fiumara Melito.

Proprio per la orografia del territorio, ne consegue un interesse molto scarso da parte degli operatori economici del settore immobiliare, che sono attratti, invece, da investimenti più redditizi di natura commerciale, che assicurano una maggiore sicurezza e una adeguata rendita fondiaria ai capitali impiegati.

11.12 - Dati metrici di consistenza "Fabbricato Corpo B"

L'immobile, ha una consistenza di 2.081 mc, e risulta intestato al [REDACTED]. È costituito da unità immobiliari tutte collegate tra di loro attraverso il vano scale. Il piano seminterrato è destinato a deposito/magazzino, il piano terra ed il piano primo sono destinati a negozio ed esposizione per la vendita, mentre gli ultimi due piani sono i



corso di costruzione, pertanto non sono definiti catastalmente. Per la determinazione della categoria di interesse e delle superfici si farà riferimento al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, precisamente agli allegati “B” e “C”. Nel caso in esame in applicazione dell’allegato “B” l’immobile oggetto di stima ricade all’interno del gruppo R sottogruppo R/1 limitatamente al sub 8 destinato ad abitazione, all’interno del gruppo T sottogruppo T/1 per il sub 4 ed il sub 6 destinati a negozio, mentre il sub 5 destinato a magazzino ricade all’interno del gruppo T sottogruppo T/1.

L’allegato “C”, per il sottogruppo “R/1” (Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui) prescrive per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo “R” (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari), che la superficie catastale è data dalla somma:

- a. della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b. della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c. della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.



Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d. della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

L'allegato "C", per il sottogruppo T/1 prescrive per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

a. della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

b. della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:

- del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
- del 25 per cento se non comunicanti;



- c. della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
- d. della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici principali (camere, cucina, ingresso, corridoi, bagni, wc, ripostigli, scale interne) verranno omogeneizzate all'unità principale tramite il seguente coefficiente riduttivo: 1,00. Le superfici accessorie, direttamente accessibili da superfici principali (*es. cantine, o soffitte accessibili tramite scale interne*) verranno omogeneizzate tramite il seguente coefficiente riduttivo: 0,50. Le superfici accessorie non direttamente accessibili da superfici principali (*es. cantine, o soffitte accessibili tramite scale esterne o tramite accesso esterno*), verranno omogeneizzate tramite il seguente coefficiente riduttivo: 0,25. Le superfici destinate a balconi o terrazzi verranno omogeneizzate tramite il seguente coefficiente riduttivo: 0,3. Le superfici destinate pertinenze esterne (*es. giardini, corti esclusive*) verranno omogeneizzate tramite il seguente coefficiente riduttivo: 0,20. I dati metrici di consistenza dell'immobile denominato Corpo B sono stati ricavati secondo quanto descritto nel presente paragrafo. Si precisa che, con specifico riferimento ai dati forniti, sono state accertate, per il plesso in oggetto, le consistenze, suddivise per piano e per destinazione.



	Complesso edilizio	Superficie commerciale m ²
Lotto 1 - Sub 5	Piano seminterrato	
	Locale magazzino	145,00
	Totale 145,00	
Lotto 2 - Sub 4	Piano terra	
	Negozi	94,00
	Totale 94,00	
Lotto 3 - Sub 6	Piano terra	
	Negozi	61,00
	Balcone	12,00
	Totale 73,00	
Lotto 4 - Sub 8	Piano primo	
	Camere, cucina e stanze	91,00
	Bagni, wc	6,00
	Corridoi ripostigli	8,00
	Balcone 1 - P1	6,00
	Totale 111,00	
Lotto 5 - Sub 9	Piano primo	
	Unico ambiente	145,00
	Totale 145,00	

Per ogni lotto si sono determinate le superfici catastali. Applicando quanto riportato al presente paragrafo vengono determinate le superfici raggugliate per ogni singolo lotto di vendita:

Calcolo delle superfici raggugliate

LOTTO 1 - SUB 5			
	Superficie Utile (m ²)	Coeff. di ragguaglio	Superficie ragguagliata (m ²)
Locale magazzino	145,00	1	145,00
TOTALE SUPERFFICI RAGGUAGLIATE LOTTO 1			145,00



Calcolo delle superfici ragguagliate

LOTTO 2 – SUB 4			
	Superficie Utile (m ²)	Coeff. di ragguaglio	Superficie ragguagliata (m ²)
Negoziò	79,00	1	94,00
TOTALE SUPERFFICI RAGGUAGLIATE LOTTO 2			79,00

Calcolo delle superfici ragguagliate

LOTTO 3 – SUB 6			
	Superficie Utile (m ²)	Coeff. di ragguaglio	Superficie ragguagliata (m ²)
Negoziò	76,00	1	61,00
Balcone	12,00	0,1	1,20
TOTALE SUPERFFICI RAGGUAGLIATE LOTTO 3			62,00

Calcolo delle superfici ragguagliate

LOTTO 4 – SUB 8			
	Superficie Utile (m ²)	Coeff. di ragguaglio	Superficie ragguagliata (m ²)
Camere, cucina e stanze	91,00	1	91,00
Bagni, wc	6,00	1	6,00
Corridoi ripostigli	8,00	1	8,00
Balcone 1 – P1	6,00	0,3	1,80
TOTALE SUPERFFICI RAGGUAGLIATE LOTTO 4			107,00

Calcolo delle superfici ragguagliate

LOTTO 5 – SUB 9			
	Superficie Utile (m ²)	Coeff. di ragguaglio	Superficie ragguagliata (m ²)
In corso di costruzione	145,00	1	145,00
TOTALE SUPERFFICI RAGGUAGLIATE LOTTO 5			145,00



11.13 - Giudizio di stima sintetico "Lotto 1 – sub 5"

Per la corretta individuazione del criterio e della metodologia estimativa da adottare per la valutazione degli immobili in esame è opportuno richiamare quanto segue. In generale la valutazione si basa sui valori normali di mercato di immobili simili al fabbricato oggetto di stima opportunamente ponderati attraverso i rispettivi parametri qualitativi e dimensionali. La presente stima è stilata secondo criteri prudenziali sulla base delle informazioni raccolte in loco e attraverso indagini di mercato, circa la dimensione e la qualità delle finiture di immobili analoghi a quello in esame. È opportuno precisare che la superficie dell'immobile è quella «catastale» così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. La superficie catastale appare particolarmente adatta per arrivare al probabile valore di mercato dei cespiti, in quanto direttamente confrontabile con i prezzi unitari desumibili del mercato medesimo. Il valore più probabile di mercato del fabbricato oggetto della stima avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche. Dati i valori di questi e noti i parametri di confronto è possibile risolvere l'equazione:

$$V_x = (\Sigma V / \Sigma p) \Sigma p_x$$

dove V_x è il valore dell'immobile oggetto della stima, ΣV è la somma dei valori trovati per immobili simili, Σp è la sommatoria dei valori delle rispettive superfici, p_x è la superficie dell'immobile oggetto della stima. Nel caso in esame è maggiormente efficace rapportare il valore di mercato alla superficie catastale che, in prima approssimazione, coincide con la superficie «commerciale», comunemente utilizzata nel campo immobiliare per indicare la consistenza di immobili ad uso civile. Le informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari, presso tecnici che operano nella zona e attraverso le fonti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riporta per la zona



di interesse per locali destinati a magazzino valori compresi tra €/mq 285,00 ed €/mq 420,00, mentre per locali adibiti a negozio i valori variano tra 570 €/mq ed 750,00 €/mq. Nel caso in esame, possiamo applicare un valore di stima pari ad €/mq 600,00 per locali destinati a negozio ed €/mq 300,00 per locali destinati a magazzini.

Applicando i sopradetti valori unitari alle superfici commerciali del compendio si ottiene:

LOTTO 1 – SUB 5			
Tipologia	Superficie ragguagliata (m²)	€/m2	€
Piano Seminterrato	145,00	€ 300,00	€ 43.500,00
Totale stima approssimata			€ 43.500,00

11.14 - Giudizio di stima per capitalizzazione "Lotto 1 – Sub 5"

Il presente metodo fornisce un valido parametro di confronto del valore dell'immobile a partire dalle quotazioni delle locazioni. Sebbene il metodo sintetico è il più attendibile per valutare gli immobili ad uso civile inseriti in zone urbanizzate, appare utile esporre un ulteriore criterio di stima anche per fornire una visione più ampia dello studio eseguito. Le informazioni raccolte attraverso le fonti dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari, riporta per la zona di interesse valori di locazione, per locali adibiti a magazzino, compresi tra 1,20 (€/mq x mese) ed 1,60 (€/mq x mese), mentre per locali adibiti a negozio i valori variano tra 2,70 €/mq x mese ed i 3,80 €/mq x mese. La pratica estimale insegna a determinare il più probabile prezzo di mercato degli immobili, che corrisponde al valore inteso come valore economico, ricavabile in una contrattazione di compravendita. In termini diversi, il prezzo che spunterebbero gli immobili se messi in



vendita, al di fuori di circostanze eccezionali, in regime di libera concorrenza. Il procedimento estimativo si risolve per accumulazione iniziale dei redditi netti futuri, portati all'attualità ad un determinato tasso di capitalizzazione. Si procederà, quindi, a stimare il probabile valore di mercato dell'immobile in trattazione, in funzione della capitalizzazione del reddito netto, sulla base dei fitti teorici come sopra accertati. Con riferimento al reddito netto ricavabile, bisogna detrarre dal canone annuo lordo le seguenti causali di spesa, se necessarie:

- Amministrazione
- Assicurazione
- Sfitto e inesigibilità
- Manutenzione ordinaria interna
- TASI/IMU
- IRPEF

Per quanto riguarda il saggio di capitalizzazione negli investimenti immobiliari, gli studi condotti sui saggi di rendimento degli investimenti immobiliari hanno condotto ad accertare che il saggio medio di capitalizzazione per i fabbricati urbani oscilla tra il 3% ed il 6%, mentre per immobili commerciali il saggio di capitalizzazione si aggira tra il 4% ed il 5%, dipendenti dal rischio che comporta l'investimento. Nel nostro caso, considerate le influenze positive e negative, si ritiene equo scegliere quale saggio di capitalizzazione il valore del 4,00%, ritenuto congruente in relazione al rischio dell'operazione commerciale. Svolgendo le operazioni aritmetiche, si ha:



Superficie utile ragguagliata	mq	145,00	-
Valore locatizio per metro quadrato	€	1,40	-
Reddito mensile lordo =	145,00	€ 1,40	€ 203,00
Reddito annuo lordo =	€ 203,00	12	€ 2.436,00
Detrazioni dal canone annuo lordo per:			
Amministrazione	0,00%		
Assicurazione	0,00%		
Sfitto e inesigibilità	2,00%		
Manutenzione ordinaria	2,00%		
Vetustà	0,50%		
Sommano	4,50%		
Importo della detrazione =	€ 2.436,00	-4,50%	-€ 109,62
Detrazione per IMU			
Rendita catastale			
€ 295,62			€ 100,00
Detrazione per IRPEF con aliquota del 23%			
€ 2.436,00	0,85	€ 2.070,60	-23%
			-€ 476,24
Sommano le detrazioni			-€ 485,86
REDDITO ANNUO NETTO	€ 2.436,00	-€ 485,86	€ 1.950,14
VALORE DEL BENE I PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ANNUO NETTO AL SAGGIO DEL 4,0% =			
		€ 1.950,14	0,04
VALORE PROBABILE DEL LOTTO 1		€ 48.753,55	
IN CIFRA TONDA		€ 48.750,00	

Il probabile valore di mercato come sopra determinato tiene conto dello stato di fatto in cui si trova l'immobile ed è congruente rispetto alle attuali quotazioni del mercato immobiliare, riferito al valore per metro quadrato. Infatti, dividendo l'importo complessivo di € 48.750,00 per i metri quadrati di superficie lorda ragguagliata, pari a mq 145 circa, si ottiene il valore per metro quadrato:

$$€ 48.750,00 / \text{mq } 145 = 336,00 \text{ €/mq}$$



11.15 - Giudizio di stima sintetico "Lotto 2 – sub 4"

Per la corretta individuazione del criterio e della metodologia estimativa da adottare per la valutazione degli immobili in esame è opportuno richiamare quanto segue. In generale la valutazione si basa sui valori normali di mercato di immobili simili al fabbricato oggetto di stima opportunamente ponderati attraverso i rispettivi parametri qualitativi e dimensionali. La presente stima è stilata secondo criteri prudenziali sulla base delle informazioni raccolte in loco e attraverso indagini di mercato, circa la dimensione e la qualità delle finiture di immobili analoghi a quello in esame. È opportuno precisare che la superficie dell'immobile è quella «catastale» così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. La superficie catastale appare particolarmente adatta per arrivare al probabile valore di mercato dei cespiti, in quanto direttamente confrontabile con i prezzi unitari desumibili del mercato medesimo. Il valore più probabile di mercato del fabbricato oggetto della stima avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche. Dati i valori di questi e noti i parametri di confronto è possibile risolvere l'equazione:

$$V_x = (\Sigma V / \Sigma p) \Sigma p_x$$

dove V_x è il valore dell'immobile oggetto della stima, ΣV è la somma dei valori trovati per immobili simili, Σp è la sommatoria dei valori delle rispettive superfici, p_x è la superficie dell'immobile oggetto della stima. Nel caso in esame è maggiormente efficace rapportare il valore di mercato alla superficie catastale che, in prima approssimazione, coincide con la superficie «commerciale», comunemente utilizzata nel campo immobiliare per indicare la consistenza di immobili ad uso civile. Le informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari, presso tecnici che operano nella zona e attraverso le fonti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riporta per la zona



di interesse per locali destinati a magazzino valori compresi tra €/mq 285,00 ed €/mq 420,00, mentre per locali adibiti a negozio i valori variano tra 570 €/mq ed 750,00 €/mq.

Nel caso in esame, possiamo applicare un valore di stima pari ad €/mq 600,00 per locali destinati a negozio ed €/mq 300,00 per locali destinati a magazzini.

Applicando i sopraddetti valori unitari alle superfici commerciali del compendio si ottiene:

LOTTO 2 – SUB 4			
Tipologia	Superficie ragguagliata (m²)	€/m2	€
Piano Terra	94,00	€ 600,00	€ 56.400,00
Totale stima approssimata			€ 56.400,00

11.16 - Giudizio di stima per capitalizzazione “Lotto 2 – Sub 4”

Il presente metodo fornisce un valido parametro di confronto del valore dell'immobile a partire dalle quotazioni delle locazioni. Sebbene il metodo sintetico è il più attendibile per valutare gli immobili ad uso civile inseriti in zone urbanizzate, appare utile esporre un ulteriore criterio di stima anche per fornire una visione più ampia dello studio eseguito. Le informazioni raccolte attraverso le fonti dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari, riporta per la zona di interesse valori di locazione, per locali adibiti a magazzino, compresi tra 1,20 (€/mq x mese) ed 1,60 (€/mq x mese), mentre per locali adibiti a negozio i valori variano tra 2,70 €/mq x mese ed i 3,80 €/mq x mese. La pratica estimale insegna a determinare il più probabile prezzo di mercato degli immobili, che corrisponde al valore inteso come valore economico, ricavabile in una contrattazione di compravendita. In termini diversi, il prezzo che spunterebbero gli immobili se messi in



vendita, al di fuori di circostanze eccezionali, in regime di libera concorrenza. Il procedimento estimativo si risolve per accumulazione iniziale dei redditi netti futuri, portati all'attualità ad un determinato tasso di capitalizzazione. Si procederà, quindi, a stimare il probabile valore di mercato dell'immobile in trattazione, in funzione della capitalizzazione del reddito netto, sulla base dei fitti teorici come sopra accertati. Con riferimento al reddito netto ricavabile, bisogna detrarre dal canone annuo lordo le seguenti causali di spesa, se necessarie:

- Amministrazione
- Assicurazione
- Sfitto e inesigibilità
- Manutenzione ordinaria interna
- TASI/IMU
- IRPEF

Per quanto riguarda il saggio di capitalizzazione negli investimenti immobiliari, gli studi condotti sui saggi di rendimento degli investimenti immobiliari hanno condotto ad accertare che il saggio medio di capitalizzazione per i fabbricati urbani oscilla tra il 3% ed il 6%, mentre per immobili commerciali il saggio di capitalizzazione si aggira tra il 4% ed il 5%, dipendenti dal rischio che comporta l'investimento. Nel nostro caso, considerate le influenze positive e negative, si ritiene equo scegliere quale saggio di capitalizzazione il valore del 4,00%, ritenuto congruente in relazione al rischio dell'operazione commerciale. Svolgendo le operazioni aritmetiche, si ha:



Superficie utile ragguagliata	mq	94,00	-
Valore locatizio per metro quadrato	€	2,70	-
Reddito mensile lordo =	94,00	€ 2,70	€ 253,80
Reddito annuo lordo =	€ 253,80	12	€ 3.045,60
Detrazioni dal canone annuo lordo per:			
Amministrazione	0,00%		
Assicurazione	0,00%		
Sfitto e inesigibilità	2,00%		
Manutenzione ordinaria	3,00%		
Vetustà	2,00%		
Sommano	7,00%		
Importo della detrazione =	€ 3.045,60	-7,00%	-€ 213,19
Detrazione per IMU			
Rendita catastale			
€ 813,42			€ 93,95
Detrazione per IRPEF con aliquota del 23%			
€ 3.045,60	0,85	€ 2.588,76	-23%
			-€ 595,41
Sommano le detrazioni			-€ 714,66
REDDITO ANNUO NETTO	€ 3.045,60	-€ 714,66	€ 2.330,94
VALORE DEL BENE 1 PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ANNUO NETTO AL SAGGIO DEL 4,0% =			
		€ 2.330,94	0,04
VALORE PROBABILE DEL LOTTO 1			
		€ 58.273,58	
IN CIFRA TONDA		€ 58.200,00	

Il probabile valore di mercato come sopra determinato tiene conto dello stato di fatto in cui si trova l'immobile ed è congruente rispetto alle attuali quotazioni del mercato immobiliare, riferito al valore per metro quadrato. Infatti, dividendo l'importo complessivo di € 58.200,00 per i metri quadrati di superficie lorda ragguagliata, pari a mq 94 circa, si ottiene il valore per metro quadrato:

$$€ 58.200,00 / 94 \text{ mq} = 619,00 \text{ €/mq}$$



11.17 - Giudizio di stima sintetico "Lotto 3 – sub 6"

Per la corretta individuazione del criterio e della metodologia estimativa da adottare per la valutazione degli immobili in esame è opportuno richiamare quanto segue. In generale la valutazione si basa sui valori normali di mercato di immobili simili al fabbricato oggetto di stima opportunamente ponderati attraverso i rispettivi parametri qualitativi e dimensionali. La presente stima è stilata secondo criteri prudenziali sulla base delle informazioni raccolte in loco e attraverso indagini di mercato, circa la dimensione e la qualità delle finiture di immobili analoghi a quello in esame. È opportuno precisare che la superficie dell'immobile è quella «catastale» così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. La superficie catastale appare particolarmente adatta per arrivare al probabile valore di mercato dei cespiti, in quanto direttamente confrontabile con i prezzi unitari desumibili del mercato medesimo. Il valore più probabile di mercato del fabbricato oggetto della stima avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche. Dati i valori di questi e noti i parametri di confronto è possibile risolvere l'equazione:

$$V_x = (\Sigma V / \Sigma p) \Sigma p_x$$

dove V_x è il valore dell'immobile oggetto della stima, ΣV è la somma dei valori trovati per immobili simili, Σp è la sommatoria dei valori delle rispettive superfici, p_x è la superficie dell'immobile oggetto della stima. Nel caso in esame è maggiormente efficace rapportare il valore di mercato alla superficie catastale che, in prima approssimazione, coincide con la superficie «commerciale», comunemente utilizzata nel campo immobiliare per indicare la consistenza di immobili ad uso civile. Le informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari, presso tecnici che operano nella zona e attraverso le fonti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riporta per la zona



di interesse per locali destinati a magazzino valori compresi tra €/mq 285,00 ed €/mq 420,00, mentre per locali adibiti a negozio i valori variano tra 570 €/mq ed 750,00 €/mq. Nel caso in esame, possiamo applicare un valore di stima pari ad €/mq 600,00 per locali destinati a negozio ed €/mq 300,00 per locali destinati a magazzini.

Applicando i sopraddetti valori unitari alle superfici commerciali del compendio si ottiene:

LOTTO 3 – SUB 6			
Tipologia	Superficie ragguagliata (m²)	€/m2	€
Piano Terra	62,00	€ 600,00	€ 37.200,00
Totale stima approssimata			€ 37.200,00

11.18 - Giudizio di stima per capitalizzazione “Lotto 3 – Sub 6”

Il presente metodo fornisce un valido parametro di confronto del valore dell'immobile a partire dalle quotazioni delle locazioni. Sebbene il metodo sintetico è il più attendibile per valutare gli immobili ad uso civile inseriti in zone urbanizzate, appare utile esporre un ulteriore criterio di stima anche per fornire una visione più ampia dello studio eseguito. Le informazioni raccolte attraverso le fonti dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari, riporta per la zona di interesse valori di locazione, per locali adibiti a magazzino, compresi tra 1,20 (€/mq x mese) ed 1,60 (€/mq x mese), mentre per locali adibiti a negozio i valori variano tra 2,70 €/mq x mese ed i 3,80 €/mq x mese. La pratica estimale insegna a determinare il più probabile prezzo di mercato degli immobili, che corrisponde al valore inteso come valore economico, ricavabile in una contrattazione di compravendita. In termini diversi, il prezzo che spunterebbero gli immobili se messi in



vendita, al di fuori di circostanze eccezionali, in regime di libera concorrenza. Il procedimento estimativo si risolve per accumulazione iniziale dei redditi netti futuri, portati all'attualità ad un determinato tasso di capitalizzazione. Si procederà, quindi, a stimare il probabile valore di mercato dell'immobile in trattazione, in funzione della capitalizzazione del reddito netto, sulla base dei fitti teorici come sopra accertati. Con riferimento al reddito netto ricavabile, bisogna detrarre dal canone annuo lordo le seguenti causali di spesa, se necessarie:

- Amministrazione
- Assicurazione
- Sfitto e inesigibilità
- Manutenzione ordinaria interna
- TASI/IMU
- IRPEF

Per quanto riguarda il saggio di capitalizzazione negli investimenti immobiliari, gli studi condotti sui saggi di rendimento degli investimenti immobiliari hanno condotto ad accertare che il saggio medio di capitalizzazione per i fabbricati urbani oscilla tra il 3% ed il 6%, mentre per immobili commerciali il saggio di capitalizzazione si aggira tra il 4% ed il 5%, dipendenti dal rischio che comporta l'investimento. Nel nostro caso, considerate le influenze positive e negative, si ritiene equo scegliere quale saggio di capitalizzazione il valore del 4,0%, ritenuto congruente in relazione al rischio dell'operazione commerciale. Svolgendo le operazioni aritmetiche, si ha:



Superficie utile raggugiata	mq	62,00	-
Valore locatizio per metro quadrato	€	2,70	-
Reddito mensile lordo =	62,00	€ 2,70	€ 167,40
Reddito annuo lordo =	€ 167,40	12	€ 2.008,80
Detrazioni dal canone annuo lordo per:			
Amministrazione	0,00%		
Assicurazione	0,00%		
Sfitto e inesigibilità	0,00%		
Manutenzione ordinaria	2,00%		
Vetustà	2,00%		
Sommano	4,00%		
Importo della detrazione =	€ 2.008,80	-4,00%	-€ 80,35
Detrazione per IMU			
Rendita catastale			
€ 716,58			€ 82,76
Detrazione per IRPEF con aliquota del 23%			
€ 2.008,80	0,85	€ 1.707,48	-23%
			-€ 392,72
Sommano le detrazioni			-€ 390,31
REDDITO ANNUO NETTO			
€ 2.008,80		-€ 390,31	€ 1.618,49
VALORE DEL BENE 1 PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ANNUO NETTO AL SAGGIO DEL 4,0% =			
		€ 1.618,49	0,04
VALORE PROBABILE DEL LOTTO 1			
		€ 40.462,19	
IN CIFRA TONDA		€ 40.500,00	

Il probabile valore di mercato come sopra determinato tiene conto dello stato di fatto in cui si trova l'immobile ed è congruente rispetto alle attuali quotazioni del mercato immobiliare, riferito al valore per metro quadrato. Infatti, dividendo l'importo complessivo di € 40.500,00 per i metri quadrati di superficie lorda raggugiata, pari a mq 62 circa, si ottiene il valore per metro quadrato:

$$€ 40.500,00 / \text{mq } 62 = 653,00 \text{ €/mq}$$



11.19 - Giudizio di stima sintetico "Lotto 4 – sub 8"

Per la corretta individuazione del criterio e della metodologia estimativa da adottare per la valutazione degli immobili in esame è opportuno richiamare quanto segue. In generale la valutazione si basa sui valori normali di mercato di immobili simili al fabbricato oggetto di stima opportunamente ponderati attraverso i rispettivi parametri qualitativi e dimensionali. La presente stima è stilata secondo criteri prudenziali sulla base delle informazioni raccolte in loco e attraverso indagini di mercato, circa la dimensione e la qualità delle finiture di immobili analoghi a quello in esame. È opportuno precisare che la superficie dell'immobile è quella «catastale» così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. La superficie catastale appare particolarmente adatta per arrivare al probabile valore di mercato dei cespiti, in quanto direttamente confrontabile con i prezzi unitari desumibili del mercato medesimo. Il valore più probabile di mercato del fabbricato oggetto della stima avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche. Dati i valori di questi e noti i parametri di confronto è possibile risolvere l'equazione:

$$V_x = (\Sigma V / \Sigma p) \Sigma p_x$$

dove V_x è il valore dell'immobile oggetto della stima, ΣV è la somma dei valori trovati per immobili simili, Σp è la sommatoria dei valori delle rispettive superfici, p_x è la superficie dell'immobile oggetto della stima. Nel caso in esame è maggiormente efficace rapportare il valore di mercato alla superficie catastale che, in prima approssimazione, coincide con la superficie «commerciale», comunemente utilizzata nel campo immobiliare per indicare la consistenza di immobili ad uso civile. Le informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari, presso tecnici che operano nella zona e attraverso le fonti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riporta per la zona



di interesse per locali destinati ad abitazioni economiche valori compresi tra €/mq 340,00 ed €/mq 495,00 in buono stato di conservazione. Nel caso in esame, possiamo applicare un valore di stima pari ad €/mq 400,00.

Applicando i sopradetti valori unitari alle superfici commerciali del compendio si ottiene:

LOTTO 4 – SUB 8			
Tipologia	Superficie ragguagliata (m²)	€/m2	€
Camere, cucina e stanze	91,00	€ 400,00	€ 36.400,00
Bagni, wc	6,00	€ 400,00	€ 2.400,00
Corridoi ripostigli	8,00	€ 400,00	€ 3.200,00
Balcone I – P1	1,80	€ 400,00	€ 720,00
Totale stima approssimata			€ 42.720,00

11.20 - Giudizio di stima per capitalizzazione “Lotto 4 – Sub 8”

Il presente metodo fornisce un valido parametro di confronto del valore dell’immobile a partire dalle quotazioni delle locazioni. Sebbene il metodo sintetico è il più attendibile per valutare gli immobili ad uso civile inseriti in zone urbanizzate, appare utile esporre un ulteriore criterio di stima anche per fornire una visione più ampia dello studio eseguito. Le informazioni raccolte attraverso le fonti dell’Osservatorio dei Valori Immobiliari, riportano per la zona di interesse valori di locazione, per locali adibiti ad abitazione economica, compresi tra 1,20 (€/mq x mese) ed 1,70 (€/mq x mese). La pratica estimale insegna a determinare il più probabile prezzo di mercato degli immobili, che corrisponde al valore inteso come valore economico, ricavabile in una contrattazione di compravendita. In termini diversi, il prezzo che spunterebbero gli



immobili se messi in vendita, al di fuori di circostanze eccezionali, in regime di libera concorrenza. Il procedimento estimativo si risolve per accumulazione iniziale dei redditi netti futuri, portati all'attualità ad un determinato tasso di capitalizzazione. Si procederà, quindi, a stimare il probabile valore di mercato dell'immobile in trattazione, in funzione della capitalizzazione del reddito netto, sulla base dei fitti teorici come sopra accertati. Con riferimento al reddito netto ricavabile, bisogna detrarre dal canone annuo lordo le seguenti causali di spesa, se necessarie:

- Amministrazione
- Assicurazione
- Sfitto e inesigibilità
- Manutenzione ordinaria interna
- TASI/IMU
- IRPEF

Per quanto riguarda il saggio di capitalizzazione negli investimenti immobiliari, gli studi condotti sui saggi di rendimento degli investimenti immobiliari hanno condotto ad accertare che il saggio medio di capitalizzazione per i fabbricati urbani oscilla tra il 3% ed il 6%, mentre per immobili commerciali il saggio di capitalizzazione si aggira tra il 4% ed il 5%, dipendenti dal rischio che comporta l'investimento. Nel nostro caso, considerate le influenze positive e negative, si ritiene equo scegliere quale saggio di capitalizzazione il valore del 4,00%, ritenuto congruente in relazione al rischio dell'operazione commerciale. Svolgendo le operazioni aritmetiche, si ha:



Superficie utile ragguagliata	mq	107,00	-
Valore locatizio per metro quadrato	€	1,60	-
Reddito mensile lordo =	107,00	€ 1,60	€ 171,20
Reddito annuo lordo =	€ 171,20	12	€ 2.054,40
Detrazioni dal canone annuo lordo per:			
Amministrazione	0,00%		
Assicurazione	0,00%		
Sfitto e inesigibilità	2,00%		
Manutenzione ordinaria	1,00%		
Vetustà	1,00%		
Sommano	4,00%		
Importo della detrazione =	€ 2.054,40	-4,00%	-€ 82,18
Detrazione per TASI			
Rendita catastale			
€ 278,89			€ 93,71
Detrazione per IRPEF con aliquota del 23%			
€ 2.054,40	0,85	€ 1.746,24	-23%
			-€ 401,64
Sommano le detrazioni			-€ 390,10
REDDITO ANNUO NETTO			€ 1.664,30
VALORE DEL BENE I PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ANNUO NETTO AL SAGGIO DEL 4,0% =			€ 1.664,30
VALORE PROBABILE DEL LOTTO 1			€ 41.607,47
IN CIFRA TONDA			€ 41.600,00

Il probabile valore di mercato come sopra determinato tiene conto dello stato di fatto in cui si trova l'immobile ed è congruente rispetto alle attuali quotazioni del mercato immobiliare, riferito al valore per metro quadrato. Infatti, dividendo l'importo complessivo di € 41.600,00 per i metri quadrati di superficie lorda ragguagliata, pari a mq 107 circa, si ottiene il valore per metro quadrato:

$$€ 41.600,00 / \text{mq } 107 = 389,00 \text{ €/mq}$$



11.21 - Giudizio di stima sintetico "Lotto 5 – sub 9"

Per la corretta individuazione del criterio e della metodologia estimativa da adottare per la valutazione degli immobili in esame è opportuno richiamare quanto segue. In generale la valutazione si basa sui valori normali di mercato di immobili simili al fabbricato oggetto di stima opportunamente ponderati attraverso i rispettivi parametri qualitativi e dimensionali. La presente stima è stilata secondo criteri prudenziali sulla base delle informazioni raccolte in loco e attraverso indagini di mercato, circa la dimensione e la qualità delle finiture di immobili analoghi a quello in esame. È opportuno precisare che la superficie dell'immobile è quella «catastale» così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. La superficie catastale appare particolarmente adatta per arrivare al probabile valore di mercato dei cespiti, in quanto direttamente confrontabile con i prezzi unitari desumibili del mercato medesimo. Il valore più probabile di mercato del fabbricato oggetto della stima avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche. Dati i valori di questi e noti i parametri di confronto è possibile risolvere l'equazione:

$$V_x = (\Sigma V / \Sigma p) \Sigma p_x$$

dove V_x è il valore dell'immobile oggetto della stima, ΣV è la somma dei valori trovati per immobili simili, Σp è la sommatoria dei valori delle rispettive superfici, p_x è la superficie dell'immobile oggetto della stima. Nel caso in esame è maggiormente efficace rapportare il valore di mercato alla superficie catastale che, in prima approssimazione, coincide con la superficie «commerciale», comunemente utilizzata nel campo immobiliare per indicare la consistenza di immobili ad uso civile. Le informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari, presso tecnici che operano nella zona e attraverso le fonti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riporta per la zona



di interesse per locali destinati ad abitazioni economiche valori compresi tra €/mq 340,00 ed €/mq 495,00 in buono stato di conservazione. Nel caso in esame, possiamo applicare un valore di €/mq 400,00 ipotizzando che l'unità immobiliare sia nuova. Successivamente decurteremo la somma necessaria per i lavori di completamento. Applicando i sopradetti valori unitari alle superfici commerciali del compendio si ottiene:

LOTTO 5 – SUB 9			
Tipologia	Superficie ragguagliata (m²)	€/m2	€
Piano Secondo	145,00	€ 400,00	€ 58.000,00
Totale stima approssimata			€ 58.000,00

11.22 - Giudizio di stima per capitalizzazione "Lotto 5 – Sub 9"

Il presente metodo fornisce un valido parametro di confronto del valore dell'immobile a partire dalle quotazioni delle locazioni. Sebbene il metodo sintetico è il più attendibile per valutare gli immobili ad uso civile inseriti in zone urbanizzate, appare utile esporre un ulteriore criterio di stima anche per fornire una visione più ampia dello studio eseguito. Le informazioni raccolte attraverso le fonti dell'Osservatorio dei Valori e del Borsino Immobiliare, riportano per la zona di interesse valori di locazione, per locali adibiti ad abitazione economica, compresi tra 1,20 (€/mq x mese) ed 1,70 (€/mq x mese). La pratica estimale insegna a determinare il più probabile prezzo di mercato degli immobili, che corrisponde al valore inteso come valore economico, ricavabile in una contrattazione di compravendita. In termini diversi, il prezzo che spunterebbero gli



immobili se messi in vendita, al di fuori di circostanze eccezionali, in regime di libera concorrenza.

Il procedimento estimativo si risolve per accumulazione iniziale dei redditi netti futuri, portati all'attualità ad un determinato tasso di capitalizzazione. Si procederà, quindi, a stimare il probabile valore di mercato dell'immobile in trattazione, in funzione della capitalizzazione del reddito netto, sulla base dei fitti teorici come sopra accertati. Con riferimento al reddito netto ricavabile, bisogna detrarre dal canone annuo lordo le seguenti causali di spesa, se necessarie:

- Amministrazione
- Assicurazione
- Sfitto e inesigibilità
- Manutenzione ordinaria interna
- TASI/IMU
- IRPEF

Per quanto riguarda il saggio di capitalizzazione negli investimenti immobiliari, gli studi condotti sui saggi di rendimento degli investimenti immobiliari hanno condotto ad accertare che il saggio medio di capitalizzazione per i fabbricati urbani oscilla tra il 3% ed il 6%, mentre per immobili commerciali il saggio di capitalizzazione si aggira tra il 4% ed il 5%, dipendenti dal rischio che comporta l'investimento. Nel nostro caso, considerate le influenze positive e negative, si ritiene equo scegliere quale saggio di capitalizzazione il valore del 4,00%, ritenuto congruente in relazione al rischio dell'operazione commerciale. Svolgendo le operazioni aritmetiche, si ha:



Superficie utile raggugiata	mq	145,00	-
Valore locatizio per metro quadrato	€	1,60	-
Reddito mensile lordo =	145,00	€ 1,60	€ 232,00
Reddito annuo lordo =	€ 232,00	12	€ 2.784,00
Detrazioni dal canone annuo lordo per:			
Amministrazione	0,00%		
Assicurazione	0,00%		
Sfitto e inesigibilità	2,00%		
Vetustà	1,00%		
Sommario	3,00%		
Importo della detrazione =	€ 2.784,00	-3,00%	-€ 83,52
Detrazione per IMU			
Rendita catastale			
€ -			€ -
Detrazione per IRPEF con aliquota del 23%			
€ 2.784,00	0,85	€ 2.366,40	0%
			€ -
Sommario le detrazioni			-€ 83,52
REDDITO ANNUO NETTO			
€ 2.784,00		-€ 83,52	€ 2.700,48
VALORE DEL BENE 1 PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ANNUO NETTO AL SAGGIO DEL 4,0% =			
		€ 2.700,48	0,04
VALORE PROBABILE DEL LOTTO 1			
		€ 67.512,00	
IN CIFRA TONDA		€ 67.500,00	

Il probabile valore di mercato come sopra determinato tiene conto dello stato di fatto in cui si trova l'immobile ed è congruente rispetto alle attuali quotazioni del mercato immobiliare, riferito al valore per metro quadrato. Infatti, dividendo l'importo complessivo di € 67.500,00 per i metri quadrati di superficie lorda raggugiata, pari a mq 145 circa, si ottiene il valore per metro quadrato:

$$€ 67.500,00 / \text{mq } 145 = 466,00 \text{ €/mq}$$



Al probabile valore di mercato determinato, è necessario decurtare la somma relativa ai lavori di completamento, escluso arredi. Nel caso in esame possiamo ritenere congruo un valore di €/mq 300. Per l'unità immobiliare con una superficie di 145 mq, la somma necessaria per i lavori di completamento è pari ad € 43.500

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti d'informazioni che hanno permesso di determinare i valori basati su differenti metodi estimativi, il sottoscritto ritiene che il le unità immobiliari, oggetto di stima, in considerazione dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive, oggi possano avere il seguente valore:

Lotto	Giudizio di stima sintetico (€)	Stima per capitalizzazione (€)	Valore medio di mercato del bene (€)	Lavori di completamento (€)
Lotto 1 – Sub 5	€ 43.500,00	€ 48.750,00	€ 46.125,00	//
Lotto 2 – Sub 4	€ 56.400,00	€ 58.200,00	€ 57.300,00	//
Lotto 3 – Sub 6	€ 37.200,00	€ 40.500,00	€ 38.850,00	//
Lotto 4 – Sub 8	€ 42.720,00	€ 41.600,00	€ 42.160,00	//
Lotto 5 – Sub 9	€ 58.000,00	€ 67.500,00	€ 62.750,00	€ 43.500,00

11.24 - Determinazione del valore di mercato del terreno

Il criterio valutativo adottato è quello normale ed usuale dell'estimo, che si basa sulla stima sintetico – comparativa relativa alla consistenza degli immobili in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato. Si ritiene opportuno precisare che l'attribuzione dei valori unitari probabili per metro quadrato dei fondi agricoli dipende principalmente da alcuni fattori che caratterizzano le aree in esame, che possono variare anche tra particelle limitrofe:



- dal tipo di coltura;
- dalla facilità di accesso;
- dal tipo di giacitura, se pianeggiante o scoscesa;
- stato delle colture e del terreno;
- stima dei costi di bonifica per i fondi in stato di abbandono.

11.25 - Descrizione terreno particelle n° 171 e n° 173

Da accertamenti effettuati presso gli uffici del Catasto di Reggio Calabria e la Conservatoria dei Registri Immobiliari, è emerso che il [REDACTED] proprietario di alcuni terreni ubicati nella frazione di Chorio del Comune di San Lorenzo San Lorenzo. Come già ampiamente descritto nei capitoli precedenti, i terreni riguardano la particella n° 76 del foglio di mappa n° 36 e le particelle n° 171 e n° 173 del foglio di mappa n° 37.

Particelle n° 171 e n° 173

Con atto di trascrizione a favore Reg. n° 11303/1972, donazione in data 06.09.1972 voltura n° 16584 registrata a Mellito Porto Salvo (RC), il 18.09.1972 al Rep. n° 628, sono stati donati al sig. [REDACTED] le seguenti proprietà:

- 1) Un appezzamento di terreno ubicato nella frazione di Chorio del Comune di San Lorenzo, identificato al Catasto Terreni – foglio 37 – particella 171 – qualità Seminativo Arborato di classe I – Superficie 27 mq – Reddito Dominicale € 0,15 – Reddito Agrario € 0.05 - confinante, a nord, con la particella 170, a sud, con la particella 172, ad est, con la Via Verduci, ad ovest, con la particella 174.



2) Un appezzamento di terreno ubicato nella frazione di Chorio del Comune di San Lorenzo, identificato al Catasto Terreni – foglio 37 – particella 173 – riportato come Ente Urbano - confinante, a nord, con la particella 172, a sud, con la particella 175, ad est, con la via Verduci, ad ovest, con la particella 178;

Sulle due particelle insistono i ruderi di un fabbricato con annesso orto e cortile. I due appezzamenti di terreno, all'atto del sopralluogo risultano incolti. Sono ubicati nella zona alta della frazione di Chorio e sono facilmente accessibili attraverso la Via Verduci. Le due particelle sono recintate. Gli appezzamenti di terreno, giusta nota del Comune prot. n° 1629 del 09.03.2015, ricadono in “**ZONA B1 – Residenziale Satura**”. L'art. 49 delle N.T.A. del PRG. Prescrive che in tale zona sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione esterna, ristrutturazione edilizia.

Nel rispetto dei limiti fissati dalla normativa sismica è consentito:

- l'ampliamento per sopraelevazione solo al fine di armonizzare l'altezza del fabbricato con quelle dei fabbricati limitrofi;
- la trasformazione in locali abitabili nel sottotetto preesistente, o la creazione di un nuovo sottotetto abitabile, su edifici coperti a terrazza, con una cubatura max 180 mc, con altezza media interna pari a m. 2,70;

Ed in parte in “**ZONA F1 – Verde pubblico attrezzato**”. L'art. 64 lett.A) ... Tali zone riguardano aree destinate al verde pubblico (parchi, giardini) di interesse territoriale e locale. Sono zone destinate al gioco, alla realizzazione di attrezzature, ricreative, culturali legate all'attività di tempo libero. In generale, nelle zone destinate a parchi e giardini è vietata l'edificazione con la sola eccezione dei locali riservati ai servizi igienici, alla manutenzione, alla custodia ed alle piccole attrezzature di ristoro



(chioschi). In prossimità degli accessi ai parchi debbono essere predisposte adeguate aree a parcheggio. L'utilizzazione di tali zone avviene esclusivamente sulla base di programmi e progetti dell'Amministrazione Comunale. All'attuazione del P.R.G. per zone di dimensioni superiori o uguali ad un ettaro, si provvede mediante Piano Particolareggiato e si applicheranno i seguenti indici: $S_m = 10.000 \text{ m}^2$; $I_f = 0,20 \text{ m}^3/\text{m}^2$; $D_f =$ secondo le indicazioni del Piano Particolareggiato e in ogni caso minimo $20,00 \text{ m}$; $D_c =$ secondo le indicazioni del Piano Particolareggiato e in ogni caso minimo $10,00 \text{ m}$; $D_s =$ secondo quanto indicato all'art. 69 delle presenti norme $H = 6,50 \text{ m}$; $R_c = 15\%$. Particolare cura deve essere posta, inoltre, nella scelta delle essenze arboree. E' obbligatoria la realizzazione di impianti di annaffiamento e la definizione di modalità di raccolta dei rifiuti.

11.26 - Dati del mercato immobiliare

Come già anticipato precedentemente, il criterio di stima adottato è quello sintetico che prende in esame l'andamento dei prezzi delle transazioni eseguite nella medesima zona relativamente a ai terreni omogenei a quelli di interesse. Pertanto trovato un prezzo unitario per un terreno in buono stato di conservazione desunto dall'analisi del mercato dal lato dell'offerta, occorre sottrarre una quota per tenere conto di una trattativa. Accurate indagini di mercato effettuate nella zona, inerenti terreni di caratteristiche più prossime a quello in esame, sia per destinazione urbanistica che per consistenza, hanno evidenziato un andamento dell'offerta, tra un minimo di €/mq. 50,00 e un massimo di €/mq. 70,00 in considerazione dell'ubicazione del terreno, della sua dimensione e della sua comodità alla realizzazione di attrezzature di interesse generale. Considerati i prezzi



precedentemente esposti, le caratteristiche del terreno in esame e la sua superficie si ottengono i seguenti valori di stima

LOTTO 1 – PARTICELLA N° 171			
Terreno	Superficie (m²)	€/m2	€
Terreno edificabile	27,00	€ 60,00	€ 1.620,00
Totale stima approssimata			€ 1.650,00

LOTTO 2 – PARTICELLA N° 173			
Terreno	Superficie (m²)	€/m2	€
Terreno edificabile	36,00	€ 60,00	€ 2.160,00
Totale stima approssimata			€ 2.200,00

Particella n° 76

Con atto di trascrizione del 06.09.1972 Voltura n° 16684 in atti dal 01.01.1985 Rep. n° 107681, registrato a Melito Porto Salvo, Volume 109, n° 628 del 19.09.1972. Il sig.  proprietario per un mezzo di un un appezzamento di terreno ubicato nella frazione di Chorio del Comune di San Lorenzo, identificato al Catasto Terreni – foglio 36 – particella 76 Porz. AA: Seminativo di classe 2 – Superficie mq 100 – Reddito Dominicale € 0,34 – Reddito Agrario € 0.13; Porz. AB: Querceto di classe 3 – Superficie mq 40 – Reddito Dominicale € 0,01 – Reddito Agrario € 0.01 - confinante, a nord, con le particelle 72 e 77, a sud ad est ed ovest è confinante con la strada Vicinale Furimeno. Il terreno all'atto del sopralluogo risulta incolto. È ubicato in una zona collinare di Chorio di non facile accesso in quanto la strada vicinale utilizzata per



accedere all'area è una strada sterrata e scarsamente mantenuta. La particella si affaccia sul Torrente d'Argento affluente della Fiumara Melito e dista qualche chilometro dal centro di Chorio. L'appezzamento di terreno, giusta nota del Comune prot. n° 1629 del 09.03.2015, ricade in "ZONA E – Agricola" dello strumento urbanistico all'art. 63 delle N.T.A. del PRG. Riguardano aree da destinare prevalentemente all'esercizio dell'attività agricola o connessa con l'uso agricolo, agli incolti, al verde boschivo. In tali zone è consentita anche l'edificazione di abitazioni in base ai seguenti indici: $I_f = 0,03$ mc/mq; $D_f = 10,00$ m; $D_c = 5,00$ m; $D_s = 20,00$ m; $H = 7,00$ m; $P = 2$ (escluso il seminterrato)

Per i terreni prospicienti strade pubbliche sarà consentita l'edificazione secondo i seguenti parametri: $I_f = 0,10$ mc/mq; $D_f = 10,00$ m e $20,00$ m da fabbricati adibiti al ricovero animali; $D_c = 5,00$ m; $D_s = 10,00$ m; $H = 4,50$ m sul fronte strada; $P = 2$ (escluso il seminterrato).

11.27 - Dati del mercato immobiliare

Come già anticipato precedentemente, il criterio di stima adottato è quello sintetico che prende in esame l'andamento dei prezzi delle transazioni eseguite nella medesima zona relativamente a terreni omogenei a quelli di interesse. Pertanto trovato un prezzo unitario per un terreno in buono stato di conservazione desunto dall'analisi del mercato dal lato dell'offerta, occorre sottrarre una quota per tenere conto di una trattativa. Accurate indagini di mercato effettuate nella zona, inerenti terreni di caratteristiche più prossime a quello in esame, sia per destinazione urbanistica che per consistenza, hanno evidenziato un andamento dell'offerta, tra un minimo di €/mq. 5,00 e un massimo di



€/mq. 15,00 in considerazione dell'ubicazione del terreno, della sua dimensione e della sua accessibilità.

Considerati i prezzi precedentemente esposti, le caratteristiche del terreno in esame e la sua superficie si ottengono i seguenti valori di stima:

LOTTO 3 – PARTICELLA N° 76			
Tipologia terreno	Superficie (m ²)	€/m ²	€
Terreno agricolo	140	€ 10,00	€ 1.400,00
Totale stima approssimata			€ 1.500,00

12. Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio per x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco, ecc.) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero vani, vicinanza del terreno ad infrastrutture pubbliche e private, ubicazione dello stesso rispetto al centro abitato, accessibilità dalle strade pubbliche, ecc.). Alleghi all'elaborato almeno tre fotografie del bene immobile.

Il patrimonio immobiliare censito di proprietà del sig. [REDACTED] riguarda due fabbricati e tre terreni. Il fabbricato denominato **Corpo "A"**, è stato costruito in periodi differenti, regolarmente autorizzato dal Comune di San Lorenzo. Con la prima concessione n° 39/1968, il sig. [REDACTED] lizzava un complesso edilizio composto da un corpo di fabbrica in cemento armato ad un piano fuori terra, destinato a negozio, ed un seminterrato, destinato a magazzino. Da un secondo corpo di fabbrica,



costituito da un piano seminterrato destinato a magazzino e costruito in aderenza alla particella n° 610, ed un terzo corpo di fabbrica costituito da una prima parte ad un piano fuori terra oltre seminterrato avanzata ed in aderenza agli altri due corpi di fabbrica.

Con la seconda concessione edilizia n°577/1985, il Comune di San Lorenzo autorizzava il sig. _____ alla demolizione di due dei tre fabbricati realizzati ed alla

costruzione di un fabbricato in cemento armato ad un piano fuori terra, destinato a magazzino, ed un piano seminterrato, destinato a negozio. Il complesso edilizio, riportato nel N.C.E.U. del Comune di San Lorenzo al foglio di mappa n° 37, particella n° 610, è suddiviso in diversi subalterni. Il sub 9, sub 11 e sub 12 riguardano il fabbricato a quattro piani fuori terra oltre seminterrato, mentre il sub 10 riguarda il fabbricato in cemento armato ad un piano fuori terra oltre seminterrato, costruito con regolare concessione edilizia n° 577/1985.

L'immobile nel suo complesso è buona fattura, risulta rifinito internamente ad esclusione del piano secondo e del piano terzo dove risulta ancora a rustico. Tutte le unità immobiliari sono dotate di tutti gli impianti elettrico, idrico e fognario. La copertura a tetto è a falde inclinate. Le facciate esterne non sono completamente rifinite. Il prospetto lato sud è rustico, i balconi non risultano rifiniti mancano le finestre negli ultimi due piani. I restanti prospetti sono intonacati a rustico ma manca la finitura definitiva compresa la tinteggiatura.

Il fabbricato denominato **Corpo "B"**, è un fabbricato realizzato in muratura a tre piani fuori terra oltre seminterrato ed occupa una superficie di circa 155 metri quadrati, è composto, rispettivamente al piano seminterrato da un locale destinato a magazzino e deposito, piano terra destinato a negozio, il piano primo destinato a civile abitazione ed il secondo piano terra è in corso di costruzione. È riportato nel N.C.E.U. del Comune di



San Lorenzo al foglio di mappa n° 37, particella n° 857, ed è suddiviso in diversi subalterni, il piano seminterrato con il sub 5, il piano terra destinato a negozio è suddiviso in due sub, il sub 4 ed il sub 6, il primo piano con il sub 8 destinato a civile abitazione ed infine l'ultimo piano in corso di costruzione è definito con il sub 9. La superficie totale destinata a pertinenza esterna dell'intero complesso residenziale (es. giardini, corti esclusive), è di 479 metri quadrati.

Fabbricato Corpo "A"

Il fabbricato denominato Corpo "A", come già precedentemente descritto, è un immobile suddiviso in diversi sub con destinazioni diverse, il piano seminterrato destinato a magazzino mentre il piano terra ed il primo piano sono destinati a negozio. L'unità immobiliare, facilmente raggiungibile percorrendo la SS 183, è situata nella frazione di Chorio (270 m s.l.m.) a pochi chilometri dal centro abitato del Comune di San Lorenzo ed in fregio alla via Vittorio Emanuele II°. Il complesso edilizio è situato a poche centinaia di metri dall'argine destro della Fiumara Melito ed a circa 9 chilometri dalla strada statale 106 Jonica. L'accesso al fabbricato relativamente ai sub 9, sub 11, sub 12, può avvenire attraverso l'ingresso principale posto sulla via Vittorio Emanuele II o in alternativa mediante l'utilizzo della rampa carrabile di accesso al seminterrato, posta anch'essa sulla via Vittorio Emanuele II, utilizzata per il carico e scarico merci. Relativamente al sub 10, l'accesso al fabbricato avviene attraverso l'ingresso principale posto sulla via Vittorio Emanuele II. L'immobile nel suo complesso è di buona fattura. Tutte le unità immobiliari sono dotate di tutti gli impianti elettrico, idrico e fognario ad esclusione del sub 11 e del sub 12.



La particella n° 610, giusta nota del Comune prot. n° 1629 del 09.03.2015, ricade in “ZONA B2.1 – Residenziale di Completamento”.

- 1) **Lotto 1 – sub 9 particella n° 610:** il sub 9, della superficie complessiva di 1.639 mq, comprende tre unità immobiliari, rispettivamente piano seminterrato destinato a magazzino, piano terra e piano primo destinato a negozio, cat. catastale D/8. Anno di costruzione 1968. L’immobile si presenta in buono stato di conservazione, internamente è ben rifinito. Le pareti interne del piano terra e del piano primo sono tinteggiate con pittura lavabile di colore bianco, così come il soffitto. Non si evidenziano distaccamenti e fessurazioni degli intonaci.
- 2) **Lotto 2 – sub 10 particella n° 610:** il sub 10, della superficie complessiva di 234 mq, comprende due unità immobiliari, rispettivamente piano seminterrato destinato a magazzino, piano terra destinato a negozio, cat. catastale D/8. Anno di costruzione 1985. L’immobile si presenta in ottimo stato di conservazione, internamente è ben rifinito. Le pareti interne del piano terra sono tinteggiate con pittura lavabile di colore chiaro, così come il soffitto. Non si evidenziano distaccamenti e fessurazioni degli intonaci.
- 3) **Lotto 3 – sub 11 particella n° 610:** il sub 11, della superficie complessiva di 380 mq, riguarda l’unità immobiliare a piano secondo in corso di costruzione con destinazione futura a civile abitazione. Anno di costruzione 1968. L’immobile si presenta a rustico devono essere completati tutti gli impianti elettrici, idrici e fognari, e tutte le finiture interne. Le pareti interne sono intonacate a rustico.
- 4) **Lotto 4 – sub 12 particella n° 610:** il sub 12, della superficie complessiva di 380 mq, riguarda l’unità immobiliare a piano secondo in corso di costruzione



con destinazione futura a civile abitazione. Anno di costruzione 1968. L'immobile si presenta a rustico devono essere completati tutti gli impianti elettrici, idrici e fognari, e tutte le finiture interne. Le pareti interne sono intonacate a rustico

Fabbricato Corpo "B"

Il fabbricato denominato Corpo "B", come già precedentemente descritto, è un fabbricato realizzato in muratura a tre piani fuori terra oltre seminterrato ed occupa una superficie di circa 155 metri quadrati, riportato nel N.C.E.U. del Comune di San Lorenzo al foglio di mappa n° 37, particella n° 857. È un immobile suddiviso in diversi sub con destinazioni diverse, il piano seminterrato (sub 5) destinato a magazzino, il piano terra (sub 4 e sub 6) destinato a negozio, il piano primo (sub 8) destinato a civile abitazione e l'ultimo piano è in corso di costruzione. L'accesso al fabbricato, relativamente ai sub 4, 5, 8, e 9, avviene attraverso l'ingresso principale posto sulla via Vittorio Emanuele II°, mentre il sub 6, destinato a negozio, ha un ingresso indipendente in quanto in locazione per attività commerciale nella vendita di carni. L'immobile nel suo complesso è di buona fattura, risulta rifinito internamente ad esclusione del piano secondo che è in corso di costruzione. Il fabbricato in muratura ordinaria, costruito in aderenza al fabbricato ricadente nella particella n° 610 e di proprietà del [REDACTED] [REDACTED] trova nella frazione di Chorìo a pochi chilometri dal centro abitato del Comune di San Lorenzo, anch'esso in fregio alla via Vittorio Emanuele II°. Il contesto in cui è ubicato il fabbricato ha vocazione prevalentemente residenziale, con tessuto urbanistico costituito da abitazioni risalenti ai primi anni '60 - '70 e da nuovi insediamenti sorti nell'ultimo decennio. La zona è facilmente raggiungibile sia con

mezzi privati che con mezzi pubblici, percorrendo la strada statale 183. Il fabbricato è situato a poche centinaia di metri dalla Fiumara Melito ed a circa 9 chilometri dalla strada statale 106 Jonica.

- 1) **Lotto 5 – sub 5 particella n° 857:** il sub 5, piano seminterrato della superficie complessiva di mq 145, locale destinato a magazzino, categoria catastale C/2. Anno di costruzione 1968. L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione, internamente necessita di una tinteggiatura e di qualche lavoro di ripristino intonaci.
- 2) **Lotto 6 – sub 4 particella n° 857:** il sub 4, piano terra della superficie complessiva di 79 mq, locale destinato a negozio, categoria catastale C/1. Anno di costruzione 1968. L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione, internamente necessita di una tinteggiatura e di qualche lavoro di ripristino intonaci. Tutti gli impianti elettrici e idrici sono funzionanti.
- 3) **Lotto 7 – sub 6 particella n° 857:** il sub 6, piano terra della superficie complessiva di 75 mq, locale destinato a negozio, categoria catastale C/1. Anno di costruzione 1968. L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione. Attualmente l'immobile è in locazione per la vendita di carni. Internamente necessita di una tinteggiatura e di qualche lavoro di ripristino intonaci. Tutti gli impianti elettrici e idrici sono funzionanti.
- 4) **Lotto 8 – sub 8 particella n° 857:** il sub 8, piano primo della superficie complessiva di 179 mq, locale destinato ad abitazione di tipo economico, categoria catastale A/3, consistenza 6 vani. Anno di costruzione 1968. L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione. Attualmente l'immobile è occupato, senza contratto di locazione, dalla sig.ra 



[REDACTED]. Internamente necessita di una tinteggiatura e di qualche lavori di ripristino intonaci. Tutti gli impianti elettrici e idrici sono funzionanti.

- 5) **Lotto 9 – sub 9 particella n° 857:** il sub 9, piano secondo della superficie complessiva di 145 mq, locale destinato ad abitazione di tipo economico, categoria catastale A/3, consistenza 6 vani. Anno di costruzione 1968. L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione. Attualmente l'immobile è occupato, senza contratto di locazione, dalla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED]. Internamente necessita di una tinteggiatura e di qualche lavori di ripristino intonaci. Tutti gli impianti elettrici e idrici sono funzionanti.

Il sig. Polimeni Santo, inoltre, è proprietario di tre appezzamenti di terreno, due dei quali ubicati nella frazione di Chorio di San Lorenzo e il terzo appezzamento di terreno ubicato in zona collinare in località Furimeno a pochi chilometri dalla Frazione di Chorio. Gli appezzamenti di terreno ricadono rispettivamente nel foglio 37 particella n° 171 e n° 173 e nel foglio n° 36 particella n° 76.

- 6) **Lotto 10 – particella n° 171.** Appezzamento di terreno ubicato nella frazione di Chorio del Comune di San Lorenzo, identificato al Catasto Terreni – foglio 37 – particella 171 – qualità Seminativo Arborato di classe I – Superficie 27 mq – Reddito Dominicale € 0,15 – Reddito Agrario € 0.05 - confinante, a nord, con la particella 170, a sud, con la particella 172, ad est, con la Via Verduci, ad ovest, con la particella 174.

- 7) **Lotto 11 – particella n° 173.** Appezzamento di terreno ubicato nella frazione di Chorio del Comune di San Lorenzo, identificato al Catasto Terreni – foglio 37 –



particella 173 – riportato come Ente Urbano – Superficie 36 mq - confinante, a nord, con la particella 172, a sud, con la particella 175, ad est, con la via Verduci, ad ovest, con la particella 178;

Sulle due particelle insistono i ruderi di un fabbricato con annesso orto e cortile. I due appezzamenti di terreno, all'atto del sopralluogo risultano incolti. Sono ubicati nella zona alta della frazione di Chorio e sono facilmente accessibili attraverso la Via Verduci. Le due particelle sono recintate. Gli appezzamenti di terreno, giusta nota del Comune prot. n° 1629 del 09.03.2015, ricadono in “ZONA B1 – Residenziale Saturata” e parte in “ZONA F1 – Verde pubblico attrezzato”.

- 8) Lotto 12 - particelle n° 76.** Appezzamento di terreno ubicato nella frazione di Chorio del Comune di San Lorenzo, identificato al Catasto Terreni – foglio 36 – particella 76 Porz. AA: Seminativo di classe 2 – Superficie mq 100 – Reddito Dominicale € 0,34 – Reddito Agrario € 0.13; Porz. AB: Querceto di classe 3 - Superficie mq 40 – Reddito Dominicale € 0,01 – Reddito Agrario € 0.01 - confinante, a nord, con le particelle 72 e 77, a sud ad est ed ovest è confinante con la strada Vicinale Furimeno. Il terreno all'atto del sopralluogo risulta incolto. È ubicato in una zona collinare di Chorio di non facile accesso in quanto la strada vicinale utilizzata per accedere all'area è una strada sterrata e scarsamente manutentata. La particella si affaccia sul Torrente d'Argento affluente della Fiumara Melito e dista qualche chilometro dal centro di Chorio. L'appezzamento di terreno, giusta nota del Comune prot. n° 1629 del 09.03.2015, ricade in “ZONA E – Agricola” dello strumento urbanistico del PRG.



13. Elenchi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita.

Dalle ispezioni eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria, per l'accertamento delle iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli avvenute nel ventennio, sono emerse le seguenti note:

- TRASCRIZIONE A FAVORE – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA del 01/04/1985. Reg. Part. n° 4280 – Reg. Gen, n° 4763. Appezamento di terreno ricadente ne foglio di mappa n° 37 particella n° 610.
- ISCRIZIONE CONTRO DEL 12/04/1986 – Reg. Part. 259 – Reg. Gen. 4582 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO SOGGETTO DEBITORE. Annotazione n° 1008 del 17/10/1997 (CANCELLAZIONE TOTALE).
- ISCRIZIONE CONTRO DEL 07/07/1994 – Reg. Part. 838 – Reg. Gen. 10766 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO. Annotazione n° 839 del 26/08/1994 (EROGAZIONE A SALDO).
- ISCRIZIONE CONTRO DEL 01/03/2003 – Reg. Part. 371 – Reg. Gen. 3220 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in SAN LORENZO (RC) – SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA.
- ISCRIZIONE CONTRO DEL 02/03/2007 – Reg. Part. 1579 – Reg. Gen. 4902 Pubblico Ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Rep. 1038/94 del 12/02/2007 IPOTECA LEGALE derivante da NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973



NUM. 602. Immobili siti in SAN LORENZO (RC). SOGGETTO DEBITORE.

Annotazione n° 1796 del 15/09/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE).

- ISCRIZIONE CONTRO DEL 14/11/2011 – Reg. Part. 3110 – Reg. Gen. 20234
IPOTECA VOLONTARIA derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in
SAN LORENZO (RC). SOGGETTO DEBITORE.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 20/02/2012 – Reg. Part. 2853 Reg. Gen. 3289
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Rep. 231 del 03/02/2012. ATTO GIUDIZIARIO –
SENTANZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Immobili siti in SAN
LORENZO.

Dopo la vendita dovrà essere cancellata l'ipoteca volontaria derivante dal decreto ingiuntivo, Reg. Part. n° 3110, Reg. Gen. n° 20234.

14. Dica se la vendita degli immobili sia soggetta a I.V.A. o imposta proporzionale di registro a carico dell'aggiudicatario e l'importo delle eventuali imposte da versare.

A parere dello scrivente la vendita degli immobili censiti al s[redacted] anche se riguarda il fallimento della società [redacted] non è soggetta a I.V.A. ma solo all'imposta di registro all'imposta catastale e imposta ipotecaria.

Nelle tabelle di seguito vengono riportate tutte le somme da versare per le varie imposte. Per ogni immobile si è ipotizzato il calcolo con il "prezzo valore" cioè in base alla rendita catastale e con la valutazione di mercato.

Inoltre, si è ipotizzato il caso in cui le vendite siano da parte di soggetto privato, le cui imposte vengono calcolate sia sulla rendita catastale che sul valore venale del bene.



Particella n° 610

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Categoria catastale	Rendita Catastale (€)	Imponibile catastale (€)	Valutazione immobile (€)
Lotto 1	37	610	9	D/8	9.950	626.850	730.080
<i>Imposte da valore catastale (metodo del prezzo/valore) se la vendita avviene da un soggetto privato</i>				<i>Imposte da valore venale se la vendita avviene da soggetto privato</i>			
IVA		No		IVA		No	
Imposta di registro		€ 56.416,50		Imposta di registro		€ 64.267,20	
Imposta ipotecaria		€ 50,00		Imposta ipotecaria		€ 50,00	
Imposta catastale		€ 50,00		Imposta catastale		€ 50,00	
Totale		€ 56.516,50		Totale		€ 64.367,20	

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Categoria catastale	Rendita Catastale (€)	Imponibile catastale (€)	Valutazione immobile (€)
Lotto 2	37	610	10	D/8	1.158	95.634	108.660
<i>Imposte da valore catastale (metodo del prezzo/valore) se la vendita avviene da un soggetto privato</i>				<i>Imposte da valore venale se la vendita avviene da soggetto privato</i>			
IVA		No		IVA		No	
Imposta di registro		€ 8.607,06		Imposta di registro		€ 9.779,40	
Imposta ipotecaria		€ 50,00		Imposta ipotecaria		€ 50,00	
Imposta catastale		€ 50,00		Imposta catastale		€ 50,00	
Totale		€ 8.707,06		Totale		€ 9.879,40	

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Categoria catastale	Rendita Catastale (€)	Imponibile catastale (€)	Valutazione immobile (€)
Lotto 3	37	610	11	In corso di costruzione	//	//	167.100
<i>Imposte da valore catastale (metodo del prezzo/valore) se la vendita avviene da un soggetto privato</i>				<i>Imposte da valore venale se la vendita avviene da soggetto privato</i>			
IVA		No		IVA		No	
Imposta di registro		//		Imposta di registro		€ 15.039,00	
Imposta ipotecaria		//		Imposta ipotecaria		€ 50,00	
Imposta catastale		//		Imposta catastale		€ 50,00	
Totale		//		Totale		€ 15.139,00	



Immobile	Foglio	Particella	Sub	Categoria catastale	Rendita Catastale (€)	Imponibile catastale (€)	Valutazione immobile (€)
Lotto 4	37	610	12	In corso di costruzione	//	//	167.100
<i>Imposte da valore catastale (metodo del prezzo/valore) se la vendita avviene da un soggetto privato</i>				<i>Imposte da valore venale se la vendita avviene da soggetto privato</i>			
IVA		No		IVA		No	
Imposta di registro		//		Imposta di registro		€ 15.039,00	
Imposta ipotecaria		//		Imposta ipotecaria		€ 50,00	
Imposta catastale		//		Imposta catastale		€ 50,00	
Totale		//		Totale		€ 15.139,00	

Particella n° 857

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Categoria catastale	Rendita Catastale (€)	Imponibile catastale (€)	Valutazione immobile (€)
Lotto 1	37	857	5	C/2	295,62	34.144	46.125
<i>Imposte da valore catastale (metodo del prezzo/valore) se la vendita avviene da un soggetto privato e acquirente gode dell'agevolazione prima casa</i>				<i>Imposte da valore catastale (metodo del prezzo/valore) se la vendita avviene da un soggetto privato e acquirente non gode dell'agevolazione prima casa</i>			
IVA		No		IVA		No	
Imposta di registro		€ 1.000,00		Imposta di registro		€ 3.352,33	
Imposta ipotecaria		€ 50,00		Imposta ipotecaria		€ 50,00	
Imposta catastale		€ 50,00		Imposta catastale		€ 50,00	
Totale		€ 1.100,00		Totale		€ 3.452,33	

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Categoria catastale	Rendita Catastale (€)	Imponibile catastale (€)	Valutazione immobile (€)
Lotto 2	37	857	4	C/1	813,42	34.846	57.300
<i>Imposte da valore catastale (metodo del prezzo/valore) se la vendita avviene da un soggetto privato</i>				<i>Imposte da valore venale se la vendita avviene da soggetto privato</i>			
IVA		No		IVA		No	
Imposta di registro		€ 3.136,22		Imposta di registro		€ 5.157,00	
Imposta ipotecaria		€ 50,00		Imposta ipotecaria		€ 50,00	
Imposta catastale		€ 50,00		Imposta catastale		€ 50,00	
Totale		€ 3.236,22		Totale		€ 5.257,00	



Immobile	Foglio	Particella	Sub	Categoria catastale	Rendita Catastale (€)	Imponibile catastale (€)	Valutazione immobile (€)
Lotto 3	37	857	6	C/1	716,58	30.698	38.850
<i>Imposte da valore catastale (metodo del prezzo/valore) se la vendita avviene da un soggetto privato</i>				<i>Imposte da valore venale se la vendita avviene da soggetto privato</i>			
IVA		No		IVA		No	
Imposta di registro		€ 2.762,85		Imposta di registro		€ 3.496,50	
Imposta ipotecaria		€ 50,00		Imposta ipotecaria		€ 50,00	
Imposta catastale		€ 50,00		Imposta catastale		€ 50,00	
Totale		€ 2.862,85		Totale		€ 3.596,50	

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Categoria catastale	Rendita Catastale (€)	Imponibile catastale (€)	Valutazione immobile (€)
Lotto 4	37	857	8	A/3	716,58	32.211	42.160
<i>Imposte da valore catastale (metodo del prezzo/valore) se la vendita avviene da un soggetto privato e acquirente gode dell'agevolazione prima casa</i>				<i>Imposte da valore venale se la vendita avviene da un soggetto privato e acquirente gode dell'agevolazione prima casa</i>			
IVA		No		IVA		No	
Imposta di registro		€ 1.000,00		Imposta di registro		€ 1.000,00	
Imposta ipotecaria		€ 50,00		Imposta ipotecaria		€ 50,00	
Imposta catastale		€ 50,00		Imposta catastale		€ 50,00	
Totale		€ 1.100,00		Totale		€ 1.100,00	
<i>Imposte da valore catastale (metodo del prezzo/valore) se la vendita avviene da un soggetto privato e acquirente non gode dell'agevolazione prima casa</i>				<i>Imposte da valore venale se la vendita avviene da un soggetto privato e acquirente non gode dell'agevolazione prima casa</i>			
IVA		No		IVA		No	
Imposta di registro		€ 3.162,62		Imposta di registro		€ 3.794,40	
Imposta ipotecaria		€ 50,00		Imposta ipotecaria		€ 50,00	
Imposta catastale		€ 50,00		Imposta catastale		€ 50,00	
Totale		€ 3.262,61		Totale		€ 3.894,40	



Immobile	Foglio	Particella	Sub	Categoria catastale	Rendita Catastale (€)	Imponibile catastale (€)	Valutazione immobile (€)
Lotto 5	37	857	9	In corso di costruzione	//	//	62.750
<i>Imposte da valore catastale (metodo del prezzo/valore) se la vendita avviene da un soggetto privato</i>				<i>Imposte da valore venale se la vendita avviene da soggetto privato</i>			
IVA		No		IVA		No	
Imposta di registro		//		Imposta di registro		€ 5.647,50	
Imposta ipotecaria		//		Imposta ipotecaria		€ 50,00	
Imposta catastale		//		Imposta catastale		€ 50,00	
Totale		//		Totale		€ 5.747,50	

15. *Inserisca nella perizia una scheda elencante, per ogni lotto di vendita proposto: 1) la quota di proprietà del fallito - 2) se il bene cade nella comunione legale con il coniuge - 3) tipologia ed ubicazione del bene - 4) dati catastali del bene - 5) suoi confini e superficie - 6) eventuali abusi edilizi e somma necessaria per sanarli - 7) gli estremi delle autorizzazioni edilizie - 8) esistenza di diritti reali e servitù - 9) esistenza di locazioni specificando se opponibili - 10) descrizione degli elementi utili per la vendita (punto 9 dei quesiti) - 11) la specificazione degli impianti, ove sussistano e ove soggetti alla normativa di sicurezza- 11) il valore venale del bene o della quota di bene immobile.*



Scheda riepilogativa

Lotto di vendita	Valore del bene (€)	Quota proprietà Follio (€)	Comunione legale coniuge	Tipologia ed Ubicazione del bene	Dati catastali	Superficie (mq)	Confini	Abusi edilizi somma necessaria sanarli	Estremi autorizzazioni Edilizie	Esistenza diritti reali e servitù	Esistenza di locazioni	Elementi atti per la vendita	Specifiche degli impianti
1	730.080	730.080	No	Commerciante Ubicato in Choro di San Lorenzo Via V Emanuele II°	Foglio di mappa n° 37 Particella n° 610 - sub 9	1.619	Nord part n° 1075 Sud part n° 857 Est part n° 598 Ovest SS 183	Variazione prospettica con la realizzazione di nuovi balconi Aumento di cubatura Somma per sanatoria € 2.000	C. E. n° 39/1968	No	No	Immobile Libero	Impianto elettrico da adeguare
2	108.660	54.330	No	Commerciante Ubicato in Choro di San Lorenzo Via V Emanuele II°	Foglio di mappa n° 37 Particella n° 610 - sub 10	234	Nord part n° 1075 Sud part n° 857 Est part n° 598 Ovest SS 183	Nessun abuso	C. E. n° 577/1985	No	No	Immobile Libero	Impianto elettrico da adeguare
3	51.900	51.900	No	Residenziale in corso di costruzione Ubicato in Choro di San Lorenzo Via V Emanuele II°	Foglio di mappa n° 37 Particella n° 610 - sub 11	380	Nord part n° 1075 Sud part n° 857 Est part n° 598 Ovest SS 183	Variazione prospettica con la realizzazione di nuovi balconi Aumento di cubatura Somma per sanatoria € 2.000	C. E. n° 39/1968	No	No	Immobile Libero in corso di costruzione	Immobile da completare
4	51.900	51.900	No	Residenziale in corso di costruzione Ubicato in Choro di San Lorenzo Via V Emanuele II°	Foglio di mappa n° 37 Particella n° 610 - sub 12	380	Nord part n° 1075 Sud part n° 857 Est part n° 598 Ovest SS 183	Variazione prospettica con la realizzazione di nuovi balconi Aumento di cubatura Somma per sanatoria € 2.000	C. E. n° 39/1968	No	No	Immobile Libero in corso di costruzione	Immobile da completare
5	46.125	46.125	No	Magazzino Ubicato in Choro di San Lorenzo Via V Emanuele II°	Foglio di mappa n° 37 Particella n° 857 - sub 5	115	Nord part n° 610 Sud part n° 856 Est part n° 610 Ovest SS 183	Nessuna difformità	Domanda di Condono in corso di definizione	No	No	Immobile Libero	Impianto elettrico da adeguare
6	57.300	57.300	No	Negozi Ubicato in Choro di San Lorenzo Via V Emanuele II°	Foglio di mappa n° 37 Particella n° 857 - sub 4	91	Nord part n° 610 Sud part n° 856 Est part n° 610 Ovest SS 183	Aumento di cubatura Somma per sanatoria € 4.148,80	Domanda di Condono in corso di definizione Sanatoria ai sensi della Legge n° 326/2003	No	No	Immobile Libero	Impianto elettrico da adeguare

7	38.850	38.850	No	Negozi Ubicato in Choro di San Lorenzo Via V Emamele II'	Foglio di mappa n° 37 Particella n° 857 - sub 6	61	Nord part n° 610 Sud part n° 856 Est part n° 610 Ovest SS 183	Aumento di cubatura Somma per sanatoria € 4.032,60	Domanda di Condono in corso di definizione Sanatoria ai sensi della Legge n° 326/2003	No	Si	Immobile in locazione	Impianto elettrico da adeguare
8	42.160	42.160	No	Abitazione tipo economico Choro di San Lorenzo Via V. Emamele II'	Foglio di mappa n° 37 Particella n° 857 - sub 8	105	Nord part n° 610 Sud part n° 856 Est part n° 610 Ovest SS 183	Aumento di cubatura Somma per sanatoria € 6.154,00	Domanda di Condono in corso di definizione Sanatoria ai sensi della Legge n° 326/2003	No	No	Immobile occupato dalla sig.ra Tripodi Francesca Non risulta contratto di locazione in atto	Impianto elettrico da adeguare
9	19250	19.250	No	Residenziale in corso di costruzione Choro di San Lorenzo Via V. Emamele II'	Foglio di mappa n° 37 Particella n° 857 - sub 9	115	Nord part n° 610 Sud part n° 856 Est part n° 610 Ovest SS 183	Aumento di cubatura Somma per sanatoria € 14.161	Domanda di Condono in corso di definizione Sanatoria ai sensi della Legge n° 326/2003	No	No	Immobile Libero in corso di costruzione	Immobile da completare
10	1.650	1.650	No	Apprezzamento di terreno edificabile ubicato nella frazione di Choro del Comune di San Lorenzo, Via Verduci	Foglio di mappa n° 37 Particella n° 171	27	Nord part n° 170 Sud part n° 172 Est Via Verduci Ovest part n° 174	//	//	No	No	Terreno libero	/
11	2.200	2.200	No	Apprezzamento di terreno edificabile ubicato nella frazione Choro del Comune di San Lorenzo, Via Verduci	Foglio di mappa n° 37 Particella n° 173	36	Nord part n° 172 Sud part n° 175 Est Via Verduci Ovest part n° 178	//	//	No	No	Terreno libero	/
12	1.500	750	No	Apprezzamento di terreno ubicato nella frazione di Choro del Comune di San Lorenzo, Località Furtimeno	Foglio di mappa n° 36 Particella n° 76	140	Nord part n° 72 Sud, Est ed Ovest e confine con la strada Vicinale Furtimeno.	//	//	No	No	Terreno libero	/

Per concludere, si conferma che il valore probabile delle quote di proprietà degli immobili, ancora nella disponibilità del fallito ██████████ ammonta ad € 1.425.475 in cifra tonda.

Quanto precede, in fede, e ad evasione dell'incarico conferitomi.

Reggio Calabria, 30 marzo 2015

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Ing. Pasquale Penna)

