

TRIBUNALE DI LOCRI

Procedura n 53/2023 R.G.E.S.

Giudice per l' esecuzione Immobiliare : [REDACTED]

COMUNE DI SIDERNO (R.C)

[REDACTED]
Contro
[REDACTED]
[REDACTED]

Elaborato :

RELAZIONE DI STIMA CONSULENZA TECNICA D' UFFICIO

Il CTU

Arch. Carmen Palermo
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Procedura n. 53/2023 R.G.E.S.

TRIBUNALE DI LOCRI

Giudice dell'esecuzione dott.ssa [REDACTED]

Promossa da: - [REDACTED]

rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED]

contro: [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La sottoscritta Architetto Carmen Palermo, con studio in Gioiosa Ionica (RC) alla C/da Varano n° 9, in data 11 Dicembre 2023 ha prestato giuramento telematico in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione gli ha posto i seguenti quesiti:

- 1) prima di ogni altra attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale** di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ., **segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei**;
- 2) descriva compiutamente gli immobili pignorati, **allegando altresì idonea documentazione fotografica**, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- 3) indichi l'intestazione catastale, **allegando relativa certificazione aggiornata**, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; **ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento**;



- 4) dia conto dell'attuale **stato di possesso** del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione o altro) e della eventuale registrazione; **ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;**
- 5) evidenzi l'esistenza di **formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
- 6) indichi eventuali **vincoli** storici, artistici, o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale ;
- 7) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 8) informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 9) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 10) **in caso di opere abusive**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria



e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tal fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);

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



sono assoggettabili ad IVA;

- 1) Autorizza il perito ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, Agenzia delle entrate, dell'Agenzia del Territorio o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarre copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, autorizzandolo nel contempo all'utilizzo del mezzo proprio per l'evasione dell'incarico.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1° QUESITO :

prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;

- 1) E' stato inviato al debitore l'atto di precetto di pagamento con plico raccomandato con avviso di ricevimento, notificata ai sensi dell'art. 1, della L. 53/94, in data 18.09.2023 dall' Ufficiale giudiziario addetto all' Ufficio Unico Esecuzioni e Notifiche presso il Tribunale di Locri a richiesta dell' Avvocato [REDACTED] del Foro di [REDACTED] a nella qualità di difensore , procuratore e domiciliatario di [REDACTED]; con cui si intimava al signor [REDACTED], di pagare, in solido, la somma di € [REDACTED] (di cui [REDACTED] di residuo capitale ed euro [REDACTED] per interessi oltre successivi interessi di mora maturati e maturandi dall' [REDACTED] sino al soddisfo), a causa del perdurare inadempimento stante al mancato pagamento di diverse rate del mutuo



- 2) non opposto nei termini, è divenuto esecutivo a favore di [REDACTED]

Note : Dall'atto di pignoramento immobiliare, l'istante ha dichiarato e richiesto di volere sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione i seguenti beni di proprietà del debitore esecutato, di cui fornisce e sottoscrive le seguenti descrizioni : "Quota 1/1 di piena proprietà su immobile , sito in Siderno (RC) , distinto al N.C.E.U. foglio di mappa 25, p.lla 95 sub 1 "-

"Quota 1/1 di piena proprietà su immobile, sito in Siderno (RC) , distinto al N.C.E.U. foglio di mappa 25, p.lla 95 sub 2 "-

- 3) **Il funzionario UNEP**, addetto all'Ufficio Unico Esecuzioni e Notifiche del Tribunale di Locri e a richiesta dell' Avvocato [REDACTED] nella qualità di espressa in atti , ha consegnato l'atto di pignoramento immobiliare, unitamente al titolo esecutivo ed al pignoramento, in data 26/10/2023 e lo ha depositato in cancelleria. Con atto notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Locri, è stato sottoposto a pignoramento gli immobili di proprietà del sig. [REDACTED],
[REDACTED],
relativamente all'importo di cui all'atto di precetto.

Osservazioni:

Non sono state acquisite le mappe aerofotogrammetriche, poiché esse non sono indispensabili per la corretta identificazione del bene.

E' stata eseguita una visura storica per immobile aggiornata al 20/12/2023 dalla quale si evince che le unità immobiliari identificate negli atti di causa con la p.lla 95 sub 1 e sub 2 del foglio 25 del Comune di Siderno



sono le stesse unità immobiliari intestate al signor [REDACTED]; dai certificati ipotecario aggiornati a novembre 2023 sul fascicolo in atti non si riscontrano anomalie.

E' stata eseguita una ispezione a video in data 20/03/2023 e si è constatato che la situazione catastale è rimasta invariata rispetto a quanto rilevato nella visura storica.

- Con i dati catastali è stato richiesto un EDM (Estratto di Mappa) in data 20/12/2023 e le planimetrie catastali dell'unità immobiliare dai quali si identifica perfettamente l'immobile oggetto della presente.

2° QUESITO :

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

Descrizione dell'unità immobiliare

La sottoscritta espone nella presente relazione il risultato dei rilevamenti compiuti, delle considerazioni e delle elaborazioni estimative svolte. L'accesso nell'immobile pignorato è stato effettuato in data 06 Febbraio 2024 , con il custode designato Avvocato [REDACTED] e ausiliario di fiducia autorizzato dal giudice per le operazioni peritali, come da verbale che si allega.

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento sono così identificate , sub 1 e sub 2 della particella 95 del foglio 25 , capannone industriale con strutture portanti ferro (sub 1) e ampliamento attività lavorativa nel retro del capannone (sub 2) entrambe con stessa destinazione categoria catastale. Gli immobili sopra citati ricadono, catastalmente, nel foglio di mappa n. 25 del Comune



di Siderno (RC) e sono individuati, al NCEU, con la particella 95 sub 1 e p.la 95 sub 2 (VARIAZIONE del 15/03/1988 in atti dal 17/06/1995 ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO DELL'11/11/92 (n. 1396/B.1/1988). L'unità immobiliare urbana, sub 1 e 2 della stessa particella , sono censite in catasto in categoria D7 come edificio e strutture definite "a destinazione speciale" – capannone per la produzione e la lavorazione di marmi (attività per la quale è stato costruito il capannone e che ad oggi con diversa gestione continua la produzione e la lavorazione dei marmi).

Il fabbricato è ubicato in una zona industriale del Comune di Siderno (RC), alla Contrada Pantanizzi (Via delle Industrie), e la zona in cui si trova ha caratteristiche di area urbana semiperiferica fornita di vari servizi a destinazione prevalentemente industriale di varie attività operanti in diversi settori (marmi, infissi, ...) .Nel PRG del comune di Siderno ricade nella zona omogenea "D " – **zone produttive non agricole** ". Il capannone rientrato rispetto al ciglio della strada prospetta su Via delle Industrie e circondato da vari edifici in prevalenza capannoni industriali con varie attività con la stessa conformazione architettonica ed edifici a carattere residenziale .

Al capannone si accede dalla traversa Via delle Industrie che si innesta dalla Strada Statale 106 Jonica e la zona in cui si trova ha caratteristiche di area prettamente dedicata a servizi industria e artigianato data la presenza di vari capannoni industriali .

Il capannone allo stato attuale è destinato alla produzione e vendita di marmi, a tutt' oggi operante , è ad un' unica elevazione e parte di esso soppalcato caratterizzato da uffici che continuano su *parte ampliata e al piano terra deposito , parte realizzata senza concessione edilizia*.

Il fabbricato è dotato di parcheggio interno , area di pertinenza di proprietà della stessa ditta che funge da piazzale per stoccaggio dei materiali.

L'ingresso all' attività è possibile da un'entrata principale autonoma accessibile direttamente dalla strada principale .

L'unità immobiliare (sub 1) è costituita da un' ambiente principale a campata unica e lateralmente sulla sinistra , accedendo dall' ingresso principale , un blocco servizi soppalcato costituito da uffici e servizi destinati al personale



addetto , collocati in posizione diversa rispetto alla concessione edilizia dove erano collocati sempre lateralmente all' ingresso ma sul lato destro .

Da vetrate in alluminio e vetro accediamo ad una hall con uffici e scaletta in ferro che porta al piano soppalcato dove si trovano parte degli uffici con wc annesso e da questo spazio accediamo all' altra parte di uffici che si sviluppa su una superficie pari a mq 32,37 circa che corrisponde alla parte ampliata senza concessione edilizia che si erige su una struttura costituita da pilastri in cemento armato al piano terra in adiacenza al capannone (regolarmente autorizzato con concessione n ° Conc. N°1257 del 13.11.1978).

L' area esterna di pertinenza del capannone , identificato come sub 1 , il piazzale, ha una superficie pari a mq 1829,57 che funge da deposito e stoccaggio delle materie prime; stessa funzione assolve il piazzale del sub 2 con una superficie pari a mq 317,80.

Tutta l' attività lavorativa di produzione e vendita si svolge in un unico ambiente dove sono presenti i macchinari che permettono la lavorazione dei marmi , taglio , lucidatura , levigatura ; il sub 2 svolge la medesima funzione di lavorazione dei marmi e la tettoia funge da spazio di smistamento e deposito dei materiali lavorati e da lavorare. **Le superfici espresse in mq vengono dettagliatamente elencate a seguire.**

L'altezza media rilevata è pari a ml 6,50 circa . Il capannone è dotato di ampie superfici finestrate . La struttura del capannone è caratterizzata da pilastri in ferro sormontata da lastre ondulate curve . La copertura è costituita da capriate metalliche fissate con sistemi di bullonatura ai pilastri in ferro come struttura portante . Le pareti che delimitano il capannone sono a blocchi in cls senza strato di finitura interna mentre all' esterno è presente solo il primo strato di finitura intonaco grezzo.

La parte superiore degli uffici è dotata di superficie finestrata adeguata che fornisce un buon rapporto di illuminazione . Le pareti interne che confinano i locali sono intonacate, rifinite e tinteggiate , il wc non è dotato di superficie finestrata . Si arriva alla parte superiore degli uffici, tramite scaletta in ferro situata al piano terra , direttamente in un piccolo disimpegno arredato con divani e mobili di ufficio , da questo spazio distributivo accediamo a due



uffici e ad un wc .La pavimentazione è costituita prevalentemente da marmo sulla parte degli uffici e sui servizi interni wc e spogliatoi mentre la parte operativa non è pavimentata ma è in battuta di cemento intervallata da griglie in ferro. Gli uffici sono adeguatamente arredati , porte interne e finestratura sono in alluminio e vetro.

Oltre all'impianto di riscaldamento con elementi a convettori a parete nei vari ambienti degli uffici , è presente l'impianto di climatizzazione con split per garantire il raffrescamento estivo. L' interno in alcuni tratti di solaio si presenta poco salubre per vie di piccole muffe e presenza leggera umidità (vedi doc. fotografica allegata).

Nonostante ciò lo stato di manutenzione è mediamente buono per la parte relativa agli uffici mentre la parte lavorativa e servizi annessi (wc e spogliatoi) si trovano in uno stato di medio degrado.

Lateralmente al fabbricato in adiacenza si sviluppa per una superficie pari a mq 169,93 uno spazio coperto da una tettoia in ferro e lamiera aperta su due lati , utilizzato dalla ditta come stoccaggio dei materiali , strutturalmente i muri che delimitano questo spazio hanno la stessa tipologia costruttiva del capannone. Sul retro del capannone il sub 2 è un ' altra porzione di fabbricato usata anch' essa per la lavorazione dei marmi con area di pertinenza utilizzata sempre per stoccaggio dei materiali con una superficie pari a 112.62 mq. La realizzazione del sub 2 e il vano locale macchine edificato in adiacenza alla cabina elettrica dell' Enel non fanno parte della concessione edilizia.

Si riporta, di seguito, l'articolazione della superficie utile degli immobili nei vari ambienti in cui sono suddivise le unità immobiliari in oggetto.

Idonea e dettagliata documentazione fotografica sarà allegata alla presente perizia.

SUPERFICI IN MQ

Il SUB 1 della p.lla 95 foglio 25 è così composto :

area attività lavorativa (1) :

Superficie utile capannone = mq 489,00

Superficie lorda :508,15 mq

Altezza media utile: 6,50

Volumetria VV.PP. = mq 508,15 x h media lorda 6,55 = mc 3328,38



area attività lavorativa (2) :

Superficie utile = mq 57,32

Superficie lorda : 64,30 mq

Altezza utile: 3,30

Volumetria VV.PP. = mq 64,30 x h media lorda 3,35 = mc 215,40

TETTOIA DA SANARE

Superficie utile = mq 169,93

Superficie utile complessiva = mq 169,93

Superficie lorda : 178,60 mq

Volumetria VV.PP. = mq 178,60 x h 3,55 = mc 634,03

BLOCCO SERVIZI (DEPOSITO-UFFICI) DA SANARE PIANO TERRA :

Superficie utile deposito = mq 11,96

Superficie portico con pilastri (non residenziale) = mq (23,25 x 0,60) = mq 13,95

Superficie complessiva = (Su + Snr x 0,60) = mq 25,91

Superficie lorda : 38,44 mq

Volumetria VV.PP. = mq 38,44 x h 2,30 = mc 88,41

BLOCCO SERVIZI (DEPOSITO-UFFICI) DA SANARE PIANO PRIMO :

Superficie utile ufficio = mq 32,37

Superficie utile complessiva = mq 32,37

Superficie lorda : 38,44 mq

Volumetria VV.PP. = mq 38,44 x h 2,50 = mc 96,10

**BLOCCO SERVIZI (DEPOSITO-UFFICI PIANO SOPPALCATO) -
PIANO TERRA :**

Superficie utile complessiva = mq 49,79

Superficie lorda : 60,05 mq

Volumetria VV.PP. = mq 60,05 x h lorda 2,30 = mc 138,11

**BLOCCO SERVIZI (DEPOSITO-UFFICI PIANO SOPPALCATO) PIANO
PRIMO :**

Superficie utile complessiva = mq 49,49

Superficie lorda : 60,05 mq

Volumetria VV.PP. = mq 60,05 x h 2,50 = mc 150,12

LOCALE MACCHINE DA SANARE

Superficie utile locale macchine = mq 20,88

Superficie utile complessiva = mq 20,88

Superficie lorda : 25,14 mq

Volumetria VV.PP. = mq 25,14 x h 3,10 = mc 77,93

PIAZZALE DI PERTINENZA DEL SUB 1 : Superficie = mq 1511,77

Il SUB 2 della p.lla 95 foglio 25 è così composto :

AREA ATTIVITA' LAVORATIVA DA SANARE

Superficie utile SUB 2 = mq 112,62

Superficie utile complessiva = mq 112,62

Superficie lorda : 112,95 mq

Volumetria VV.PP. = mq 119,90 x h 3,75 = mc 449,62

PIAZZALE DI PERTINENZA DEL SUB 2 : Superficie = mq 317,80

DATI FINALI SUB 1

area attività lavorativa (1) :

Superficie utile capannone = mq 489,00

area attività lavorativa (2) :

Superficie utile capannone = mq 57,32

TETTOIA

Superficie utile = mq 169,93

BLOCCO SERVIZI (DEPOSITO-UFFICI) DA SANARE PIANO TERRA :

Superficie utile deposito = mq 11,96

BLOCCO SERVIZI (DEPOSITO-UFFICI) PIANO PRIMO :

Superficie utile complessiva = mq 32,37

**BLOCCO SERVIZI (DEPOSITO-UFFICI PIANO SOPPALCATO) -
PIANO TERRA :**

Superficie utile complessiva = mq 49,79

**BLOCCO SERVIZI (DEPOSITO-UFFICI PIANO SOPPALCATO) PIANO
PRIMO :**

Superficie utile complessiva = mq 49,49

LOCALE MACCHINE DA SANARE

Superficie utile complessiva = mq 20,88

SUPERFICIE UTILE TOTALE ATTIVITA' : 880,74 MQ

SUPERFICIE UTILE TOTALE (NON PER ATTIVITA') : 13,95 MQ

SUPERFICIE COMPLESSIVA TOTALE DELL' UNITA' IMMOBILIARE : = $S_u + S_{nr}$

x 0.60 = mq (880,74 + 13,95) = mq 894,69



PIAZZALE DI PERTINENZA DEL SUB 1

Superficie = mq 1511,77

DATI FINALI SUB 2**AREA ATTIVITA' LAVORATIVA DA SANARE**

Superficie utile complessiva = mq 112,62

SUPERFICIE COMPLESSIVA TOTALE DELL' UNITA' IMMOBILIARE : mq 112,62**PIAZZALE DI PERTINENZA DEL SUB 2**

Superficie = mq 317,80

RIEPILOGO DATI IN SINTESI

	Descrizione	Consistenza totale in m2 di superficie utile
	<u>p.lla 95 sub 1</u>	
1	Locali Attività lavorativa compresa di servizi	894,69
	<u>p.lla 95 sub 2</u>	
	Locale Attività lavorativa	112,62
	Totale superficie complessiva	1007,31

Conclusioni

Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'intero fabbricato nel suo complesso risultano mediocri , necessita se in futuro si vuole optare per un riammodernamento del fabbricato di importanti lavori per una eventuale ristrutturazione sia per il ripristino e il rifacimento delle parti murarie e strutturali dove necessario, rifacimento della componente impiantistica idrica ed elettrica, per la sostituzione degli infissi. Il fabbricato dalla sua edificazione , oltre agli ampliamenti, non ha subito altri interventi di ristrutturazione.

L'unità immobiliare confina:

- 1- a Sud- Est confina con le p.lle 1066,1409 di proprietà della sig.ra [REDACTED] e la p.lla 1362 di proprietà della sig.ra [REDACTED] del foglio 25;



2- a Nord-Ovest con la comproprietà (terreno) dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] (p.lla 505 del f. 25), e comproprietà (terreno) dei sig.ri [REDACTED] [REDACTED] (p.lla 503 del f. 25);

3- a Nord-Est con la comproprietà (terreno) dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] (p.lla 504 del f. 25);

4- a Sud-Ovest con la proprietà (terreni) di proprietà della sign.ra [REDACTED] (con la p.lla 454 e 717 del f. 25)

I dati catastali di confine corrispondono con i dati riportati nell'elaborato planimetrico aggiornato , richiesto all' agenzia delle entrate in data 22/12/2023.

Attualmente il bene pignorato è occupato dall' esecutato [REDACTED] che esercita attualmente l' attività che caratterizza il capannone industriale : vendita e produzione di marmi . L' attività è attualmente e regolarmente in esercizio.

3° QUESITO

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

CRONISTORIA DEL FABBRICATO OGGETTO DI STIMA con i relativi titoli di appartenenza

Foglio 25 p.lla 95 sub 1 e sub 2

- Foglio 25 p.lla 95 sub 1 , categoria catastale : D7
C/da Pantanizzi piano terra
- Foglio 25 p.lla 95 sub 2 , categoria catastale : D7
C/da Pantanizzi piano terra



Descrizione	Titolarità e note	Anno
p.lla 95 foglio 25 sub.1 categoria catastale : D/7 c/da Pantanizzi p.t (dati derivanti da visura catastale storica per immobile aggiornata al 20/12/2023)	Ditta richiedente della Concessione Edilizia per costruzione di capannone industriale : [REDACTED] [REDACTED] per 1000/1000	Anno 1977
	Concessione edilizia : concessione rilasciata dal sindaco di Siderno a favore della ditta richiedente [REDACTED]	Conc. N°1257 del 13.11.1978
	Ultimazione dei lavori	Ottobre 1979
	Conformità del Genio Civile sui lavori eseguiti	N°12142 del 06.12.1979
	Rilascio del certificato d' uso rilasciato dalla prefettura di Reggio Calabria	N°23356 del 03.04.1980
	Certificato di Agibilità rilasciato dal sindaco del comune di Siderno	03.05.1980
	Presentazione Pratica di condono Edilizio , non evasa per mancanza di documentazione da integrare.	N°1277 del 30.09.1986
Note: dalla documentazione inerente al settore tecnico in merito agli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia, rilasciati dal Comune Di Siderno , confrontandoli con la planimetria dell' immobile depositata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (compilata dall' ing. [REDACTED] [REDACTED] 28.03.1988) la differenza che si trova è relativa alla realizzazione di corpo di fabbrica per gli uffici soppalcati, alla realizzazione di locale per attività lavorativa(sub.2) , di locale macchine e di tettoia laterale al capannone , per i quali era stata avviata pratica di condono edilizio .		



	Note in virtù dell' istanza di condono presentata , la sanabilità dell' immobile ad oggi è possibile. Proprietà dell' immobile : [REDACTED], per 1000/1000 Note: la proprietà rimane [REDACTED] L'immobile viene pignorato ai [REDACTED] [REDACTED] con procedura esecutiva n. [REDACTED]	Dal 1979 Al 19/09/2011
p.lla 95 foglio 25 sub.1 categoria catastale : D/7 c/da Pantanizzi p.t (dati derivanti da visura catastale storica per immobile aggiornata al 20/12/2023)	Proprietà dell' immobile : [REDACTED] [REDACTED] Note : PROPRIETÀ ACQUISTATA TRAMITE MUTUO IPOTECARIO , richiesto per finanziare l' acquisto dell' immobile in questione di cui [REDACTED] si è reso aggiudicatario nell' ambito della procedura esecutiva [REDACTED] [REDACTED] Trasferimento immobili a [REDACTED] [REDACTED] : Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del 19/09/2011 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede LOCRI (RC) Repertorio n. 56 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 12557.1/2011 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 23/09/2011	Dal 2011 Ad oggi- anno 2024 01.09.2011
p.lla 95 foglio 25 sub.2 categoria catastale : D/7 c/da Pantanizzi p.t (dati derivanti da visura catastale storica per immobile aggiornata al 20/12/2023)	Proprietà dell' immobile : [REDACTED] [REDACTED] per 1000/1000; Note: dalla documentazione inerente al settore tecnico in merito agli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia, rilasciati dal Comune Di Siderno , confrontandoli con la planimetria dell' immobile depositata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (compilata dall' ing. [REDACTED] [REDACTED] 28.03.1988) la differenza che	Dal 1979 Al 19/09/2011



	si trova è relativa alla realizzazione di corpo di fabbrica per gli uffici soppalcati, alla realizzazione di locale per attività lavorativa(sub.2) , di locale macchine e di tettoia laterale al capannone , per i quali era stata avviata pratica di condono edilizio. IL SUB.2 NON FA PARTE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA RELATIVA ALLA COSTRUZIONE DEL CAPANNONE PER LA QUALE È STATA PRESENTATA RICHIESTA DI CONDONO DAI PROPRIETARI [REDACTED] RICHIESTA DI CONDONO Note in virtù dell' istanza di condono presentata , la sanabilità dell' immobile ad oggi è possibile.	N°1277 del 30.09.1986
p.la 95 foglio 25 sub.2 categoria catastale : D/7 c/da Pantanizzi p.t (dati derivanti da visura catastale storica per immobile aggiornata al 20/12/2023)	Proprietà dell' immobile : [REDACTED] Note : PROPRIETÀ ACQUISTATO TRAMITE MUTUO IPOTECARIO , richiesto per finanziare l' acquisto dell' immobile in questione di cui [REDACTED] si è reso aggiudicatario nell' ambito della procedura esecutiva [REDACTED] Trasferimento immobili a [REDACTED] : Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÀ) del 19/09/2011 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede LOCRI (RC) Repertorio n. 56 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 12557.1/2011 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 23/09/2011	Dal 2011 Ad oggi- anno 2024 01.09.2011

Intestazione e dati catastali:

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono site in Siderno (RC), nella contrada Pantanizzi (zona industriale) , e sono individuata al NCEU nel



foglio di mappa n 25 , particella 95 sub 1 , categoria D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni),rendita catastale € 5.271,99; e **sub 2, categoria D/7** (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni),rendita catastale € 533,40.

particella 95 sub 1, categoria D/7

La situazione attuale degli intestati proviene dall'atto di contratto di mutuo ipotecario , richiesto per finanziare l' acquisto di immobile (oggetto alla data odierna di pignoramento) del notaio dr. [REDACTED] del 01 settembre 2011 , rep N.45.154, raccolta n. 14.363, di cui [REDACTED] si è reso aggiudicatario nell' ambito della procedura esecutiva [REDACTED] presso il Tribunale [REDACTED] ed è di seguito riportata:

- [REDACTED]
[REDACTED] – proprietario ; 1/1

Dati derivanti da : Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 19/09/2011 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede LOCRI (RC) Repertorio n. 56 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 12557.1/2011 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 23/09/2011

NOTE : La parte Mutuataria ([REDACTED]) in fase di stipula di contratto di mutuo dichiarava che il mutuo veniva richiesto per l' acquisto dell' immobile in questione di cui si era resa aggiudicataria nell' ambito della procedura esecutiva n. [REDACTED] presso il Tribunale [REDACTED]. la parte mutuataria per assicurare il pagamento del prezzo di aggiudicazione delega la parte mutuante a versare l' importo erogato [REDACTED] nei limiti dell' importo del credito fondiario per cui essa concorreva nella procedura di Ruolo Generale .

particella 95 sub 2, categoria D/7

La situazione attuale degli intestati proviene dall'atto di contratto di mutuo



ipotecario , richiesto per finanziare l' acquisto di immobile (oggetto alla data odierna di pignoramento) del notaio dr. [REDACTED] del 01 settembre 2011 , rep N.45.154, raccolta n. 14.363, di cui [REDACTED] si è reso aggiudicatario nell' ambito della procedura esecutiva [REDACTED] presso il Tribunale [REDACTED] ed è di seguito riportata:

- [REDACTED]
[REDACTED] - proprietario ; 1/1

Dati derivanti da : Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 19/09/2011 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede LOCRI (RC) Repertorio n. 56 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 12557.1/2011 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 23/09/2011

NOTE : I dati riportati nell' atto notarile di entrambi i subalterni della particella 95 foglio 25 corrispondono ai dati catastali riportati nella visura storica aggiornata e con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

A seguito della documentazione richiesta ed ottenuta dagli uffici Comunali di Siderno , ai rilievi dell'immobile eseguiti in data 06.02.2024, è stato possibile verificare la conformità dell'unità immobiliare alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate rilevando quanto segue:

- sulla scorta dell'istanza con allegato progetto a firma dell'ing. [REDACTED] [REDACTED], Il Sindaco di Siderno rilascia, al signori titolari dell' azienda di lavorazione marmi [REDACTED] “ (richiedenti concessione ed esercenti attività di produzione marmi con proprietà del capannone fino al pignoramento immobiliare) , il Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori per la realizzazione di un capannone industriale - Concessione edilizia n° 1257 del 13.11.1978 e successiva variante in corso d' opera n ° 1053. I lavori sono stati ultimati nel mese di ottobre del 1979.
- Rilasciato certificato di conformità dall'Ufficio del Genio Civile di



Reggio Calabria in data 06.12.1979 n.12142.

Lo stato dei luoghi evidenzia difformità volumetriche rispetto al progetto assentito con concessione edilizia , lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie catastali.

Per le difformità in oggetto era stata avviata una pratica di **condono edilizio (n°1277 del 30/09/1986)** non evasa per integrazione documentale mancante, con anno di ultimazione dei lavori al 1980. La superficie conteggiata nel modello D allegato alla domanda di condono edilizio corrisponde agli ampliamenti in essere : TETTOIA, AMPIAMENTO SUB 2 , AMPLIAMENTO ADIACENTE IL CAPANNONE (uffici a piano primo elevati su struttura in pilastri in c.a) E LOCALE MACCHINE (affiancato alla cabina dell' enel all' ingresso).

4° QUESITO

4) dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, locazioni, affitti; chiedi ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione o altro) e della eventuale registrazione:

Il debitore esecutato, [REDACTED] usa il capannone per svolgere regolarmente l' attività di vendita e produzione di marmi essendo proprietario dell' immobile quale aggiudicatario nell' ambito della procedura esecutiva [REDACTED] presso il Tribunale di [REDACTED] ed è stato stipulato contratto di mutuo ipotecario , per finanziare l' acquisto dell' immobile in questione (oggetto alla data odierna di pignoramento) del notaio dr. [REDACTED] del 01 settembre 2011 , rep N.45.154, raccolta n. 14.363. L'unità immobiliare non è occupata da terzi.

Non sono stati rilevati contratti registrati in data antecedente al pignoramento e ne in atto , come riferito dall' esecutato.



5° QUESITO

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

Durante le operazioni peritali per i rilievi di rito, in data 06.02.2024 , il sig. [REDACTED] (titolare dell' immobile e dell' attività in questione) riferisce alla sottoscritta che non esistono oneri di natura condominiale insoluti in quanto non esiste costituzione di condominio sul fabbricato. Nel fascicolo di causa non sono stati rilevati interventi di altri creditori .

6° QUESITO

indichi eventuali vincoli storici, artistici, o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale :

non esistono vincoli storici, artistici, o alberghieri, ne finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

7° QUESITO

dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

Non sono state rilevate formalità, vincoli o oneri. Nel certificato ipotecario allegato al fascicolo non si riscontrano formalità.

8° QUESITO

informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli



ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:

La sottoscritta non fornisce note in merito in quanto non esiste costituzione di condominio essendo capannone industriale adibito alla lavorazione di marmi.

9° QUESITO

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

L'unità immobiliare non è gravata da censo, livello o uso civico.

p.lla 95 sub . 1 , foglio 25 : Il diritto sul bene del debitore è di proprietà per come risulta dall' Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 19/09/2011 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede LOCRI (RC) Repertorio n. 56 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 12557.1/2011 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 23/09/2011 .

██████████ acquista il suddetto bene , oggetto di procedura immobiliare esecutiva , tramite mutuo ipotecario stipulato in data 01/09/2011 dal notaio dr.

██████████ repertorio n.45.154 raccolta n 14.363.

p.lla 95 sub . 2 , foglio 25: Il diritto sul bene del debitore è di proprietà per come risulta dall' Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 19/09/2011 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede LOCRI (RC) Repertorio n. 56 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 12557.1/2011 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 23/09/2011 .

██████████ acquista il suddetto bene , oggetto di procedura immobiliare esecutiva , tramite mutuo ipotecario stipulato in data 01/09/2011 dal notaio dr.

██████████ repertorio n.45.154 raccolta n 14.363.



10° QUESITO

in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tal fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);

Dalla documentazione richiesta all' Ufficio tecnico del Comune di Siderno si evince che il fabbricato in oggetto è stato costruito in base a concessione di costruzione : numero pratica 1257 protocollo n 8935 rilasciata dal sindaco del Comune di Siderno (RC) in data 13.11.1978, durante la realizzazione sono state apportate delle modifiche in corso d' opera che non hanno inciso sulla cubatura che rimane invariata ma sono state modificate le lunghezze e le altezze (variante in corso d' opera n1053), certificazione del Genio Civile di Reggio Calabria del 06.12.1978 prot. n. 12142 dove si certifica che il capannone industriale è stato realizzato in conformità al progetto presentato e risponde alle norme di edilizia antisismica.

I lavori di costruzione del capannone sono stati ultimati nel mese di ottobre del 1979 come attestazione del sindaco del comune di Siderno il 03.05.1980



e la licenza di agibilità è stata rilasciata il 03.05.1980. Ciò risulta anche dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Siderno e già esaminata al quesito n. 3.

Dai rilievi effettuati in fase di accesso all'immobile, si sono riscontrate delle difformità edilizie rispetto alla planimetria dell'unità immobiliare allegata al progetto assentito, come risulta dalla documentazione rilasciata dall' Ufficio tecnico del Comune di Siderno , diversamente dalla planimetria catastale in atti presso l'Ufficio del Territorio di Reggio Calabria, dove la situazione risulta conforme allo stato dei luoghi. – Sono state riscontrate le seguenti difformità : Ampliamento di superficie volumetrica (evidenziata anche nei disegni allegati – elaborato n° 4 sulle difformità) .

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Siderno in atti era stata avviata una pratica di condono edilizio la n.1277 con istante : XXXXXXXXXX del 30.09.1986. La normativa di riferimento : **DOMANDA DI SANATORIA** per le tipologie di abuso 1-2-3-4-5-6-7, di cui alla tabella allegata alle legge 28 Febbraio 1985 n°47.

Le OBLAZIONI calcolate nel modello allegato alla richiesta di condono : lire 3,604.015 (compresa del 12% di penale) – soluzione da dividere in tre rate , da corrisposte: lire 1,201.340 (1°rata) da corrispondere : lire 2,402.68 (2° e 3 °rata)

Cifra da corrispondere in EURO per la rimanenza : euro 1.240,88 (2° e 3 °rata)

NOTA: *La relazione finale di istruttoria della pratica n° 1277 esprime parere NON FAVOREVOLE al rilascio della concessione in sanatoria ai sensi della legge n°47/85 e successive modifiche ed integrazioni con la motivazione relativa alla non trasmissione della*



documentazione integrante alla domanda di condono richiesta con lettera raccomandata prot.n° 1166 del 20.10.1998.

CONCLUSIONI: Gli ampliamenti sono stati realizzati senza autorizzazione, Successivamente è stata richiesta una sanatoria presentata domanda di condono per gli abusi edilizi del 30/09/1986 dove era stata pagata la prima rata dell'oblazione, ma l'istanza non è stata ancora evasa. A tale riguardo si precisa che nella documentazione allegata alla domanda di condono edilizio non vi sono atti prodotti dall'istruttore dell'istanza dai quali si possa evincere la sanabilità o meno della stessa ma era stata richiesta ulteriore documentazione integrative da allegare. La sottoscritta, pertanto, ritiene si possano conteggiare le superfici ed i volumi da sanare ai fini della stima precisando a tal fine che deve essere evasa la pratica di condono depositata all'Ufficio tecnico del Comune di Siderno essendoci i presupposti per cui la pratica possa essere ripresa ad oggi sono state avviate procedure di ripresa dei condoni edilizi.

Il Progetto originario del capannone prevedeva solo il capannone centrale con blocco di servizi attinenti allo stesso. Il nucleo "centrale" di tutta la composizione volumetrica rappresentato dal capannone, edificato con concessione edilizia n° N°1257 del 13.11.1978 con strutture portanti in ferro e non oggetto di ristrutturazione nel Corso degli anni, e successivamente oggetto di ampliamenti eseguiti nella parte iniziale e nella parte finale del corpo originario si presentano difatti come realizzati senza autorizzazione.

La tipologia di abuso commessi nello specifico consiste in (rif. Elaborati grafici n°4) :

- **PARTE A** (come riportata sui disegni allegati alla presente) :
realizzazione di parte uffici soppalcata su pilastri in c.a – superficie complessiva piano terra e piano primo in MQ 44,33
- **PARTE B** (come riportata sui disegni allegati alla presente) :
realizzazione di locale macchine adiacente alla cabina Enel superficie complessiva in MQ 20,88
- **PARTE C** (come riportata sui disegni allegati alla presente) :
realizzazione di locale per attività lavorativa corrispondente al sub 2 superficie complessiva in MQ 112,68
- **PARTE D** (come riportata sui disegni allegati alla presente) :



realizzazione di tettoia superficie complessiva in MQ 169,93

TOTALE SUPERFICIE DIFFORME stato dei luoghi : MQ 347,19;

TOTALE SUPERFICIE modello 47/85-D allegato alla sanatoria richiesta : MQ 386,16;

L'istanza di sanatoria è proponibile da parte dell'aggiudicatario, con riferimento alla legge 28 febbraio 1985 n 47 per la quale è stata presentata pratica di condono n°1277 del 30.09.1986 , non evasa per richiesta integrazione documentazione .

Ad oggi l'istanza di condono può essere riproposta ed evasa .

Costi della sanatoria: **compenso professionale**

RIPRESA PRATICA CONDONO EDILIZIO (con a corredo Pratica sismica, perizia giurata per idoneità statica, ecc..) (legge 28 febbraio 1985 n 47) € 2.500,00;

Attestazione di Prestazione Energ. APE€ 200,00;

Totale € 2,700,00 esclusa cassa previdenziale INARCASSA e I.V.A.

11° QUESITO

dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica:

l'immobile, attualmente non ha l'A.P.E., ma può essere dotato di Attestazione Prestazione Energetica in quanto dal punto di vista energetico vengono detti fabbricati ad uso produttivo e, secondo la classificazione degli edifici del DPR 412/93, rientrano nella categoria: "E8 Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili.

12° QUESITO

Determini il valore commerciale degli immobili (se trattasi di quota indivisa



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

STIMA DELL'IMMOBILE

METODOLOGIA ADOTTATA per la stima degli immobili :

Scelta del valore economico e del procedimento di stima Data la presenza di un mercato attivo nella zona in cui si trova il fabbricato da stimare, si è deciso di prendere in considerazione il valore di mercato (cioè il più probabile prezzo che il bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete). Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadrato. Le quotazioni a mq dei beni si basano sui dati ufficiali dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e dall'interrogazione dei borsini immobiliari della zona per immobili equivalenti a quelli oggetto della presente



stima, i quali si basano su suddivisioni in zone relative alla tipologia abitativa e alla distinzione in zone centrali e semicentrali/periferiche e infine dal valore. Il valore finale degli immobili è stato calcolato con l'ausilio del metodo statistico, avvalendosi del prezzo unitario per mq applicato alla superficie commerciale del bene, nonché all'applicazione di parametri correttivi e parametri di merito.

L'immobile in questione, con destinazione produttiva-industriale, rispetta le caratteristiche indicate dalla norma, secondo cui, nell'ambito del perimetro urbanistico, presentano caratteristiche ubicazionali idonee per tale fine trovandosi in zona industriale del PRG del comune di Siderno.

L'area in cui ricade l'immobile è considerata area a destinazione prettamente specifica: area industriale che ospita diverse attività operanti in diversi settori industriali, percorrendo la via delle Industrie che si innesta sulla statale 106.

Tra questi, la sottoscritta ha notato l'orientamento, la maggiore o minore rispondenza allo scopo cui l'immobile è destinato, lo stato di manutenzione, le caratteristiche e le dimensioni del bene rispetto a quelle normali e la consistenza complessiva, presenza di parcheggi, caratteristiche della zona in cui è collocato il fabbricato.

Si considereranno anche altri fattori che caratterizzano gli immobili in esame tra cui le finiture edilizie, la dotazione di impianti tecnologici, lo stato di conservazione, la consistenza del fabbricato, l'esposizione, la luminosità, l'esistenza o meno di abusivismo che identificano obsolescenza e vizi del fabbricato.

1- Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato - AGENZIA DELLE ENTRATE - OSSERVATORIO IMMOBILIARE

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: REGGIO CALABRIA **Comune:** SIDERNO

Fascia/zona: Periferica/VIE CALDARA, DELLE INDUSTRIE, DROMO NORD, VALLONE SAN FILIPPO

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Capannoni industriali	NORMALE	320	460

VALORE MEDIO CAPANNONI INDUSTRIALI : VM 390 EURO

2- BORSINO IMMOBILIARE - REGGIO CALABRIA - COMUNE SIDERNO

ZONA: vie Caldara, delle Industrie, Dromo nord, vallone San Filippo

Posizione Zona **Semiperiferia**

Tipologia Prevalente **Abitazioni Civili**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Capannoni PRODUTTIVI	NORMALE	207	414

VALORE MEDIO CAPANNONI INDUSTRIALI : VM 310,50 EURO

3- VALORE DI MERCATO - COMUNE SIDERNO

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA: Capannoni Tipici / Industriali - valore di mercato dell'unità immobiliare produttiva

nell'ambito del mercato economico indagato sono stati reperiti una serie di dati di mercato localizzati nella stessa zona dell'immobile in esame e nelle zone limitrofe, relativi ad unità immobiliari libere con destinazione d'uso diversa dal residenziale e con caratteristiche ordinarie

Di seguito si riportano in sintesi i dati rilevati con indagini dirette:

Tipologia edilizia	Comune	Zona	Minimo €/mq	Massimo €/mq
--------------------	--------	------	-------------	--------------



Capannoni industriali	...	D	340	500
-----------------------	-----	---	-----	-----

VALORE MEDIO CAPANNONI INDUSTRIALI : 420 EURO

CONCLUSIONI: *Dalla media dei tre valori riportati nelle precedenti tabelle si può ritenere che il valore medio unitario (Vmu) da utilizzare come moltiplicatore economico per la stima è pari a:*

Si considera la media del valore di mercato relativo alle vendite affini del luogo (euro 420,00) e di quelli reperiti nei siti ufficiali dell'Agenzia delle Entrate (390,00 euro) e dal borsino immobiliare(310,50 euro) : $Vm = (420,00 + 390,00 + 310,50)/3 = € 1120,50/3 = EURO 373,50$

COEFFICIENTI DI MERITO E COEFFICIENTI CORRETTIVI PER IMMOBILI COMMERCIALI

La valutazione dell'immobile cambia in base alle sue caratteristiche e per la sua definizione vengono usati dei parametri conosciuti come coefficienti correttivi. Questi variano in base alla tipologia di immobile e possono sia **aumentare il valore**, nel caso vi siano punti di merito in grado di rendere la casa più appetibile per un possibile acquirente, ma anche **diminuirlo** allorché vi siano **aspetti in grado di influire negativamente** nella sua valutazione complessiva, e quindi sul suo prezzo di mercato.



COEFFICIENTI CORRETTIVI PER CAPANNONI INDUSTRIALI

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE %
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto		0.90
Vetustà	Meno di 5 anni	1.10
	Da 5 a 10 anni	1.05
	Da 10 a 20 anni	1.00
	Da 20 a 40 anni	0.90
	Più di 40 anni	0.80
Obsolescenza	Normale	1.00
	Mediocre	0.85
	Scadente	0.75

COEFFICIENTI DI MERITO SPECIFICI PER IMMOBILI COMMERCIALI (capannoni industriali)

Capannoni	Coefficiente di merito
piano terreno	0%
piano rialzato	-5%
senza accesso autoarticolati	-10%
senza aree di pertinenza	-15%



Piazzale di pertinenza sub 1 e 2	+10%
----------------------------------	------

	Coefficiente di merito %
insediamento nei comuni di maggior importanza, in zona artigianale o industriale e perciò di massima appetibilità	+1,20
insediamento nei comuni di maggior importanza non in zona perimetrata e quindi di media appetibilità	+1,10%
insediamento nei comuni in area artigianale o industriale	+1,00%

VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE - STIMA

Si ritiene di potere adottare la seguente relazione :

$$V_m = Q_i (1 + r) \sum (P_j / Q_j)$$

Dove

V_m = valore di mercato;

Q_i = consistenza del bene oggetto di stima;

r = potenziale saggio medio di rendimento annuo;

P_j = attuale prezzo di compravendita;

Q_j = consistenza del bene di riferimento

valore a mq desunto dalla media dei valori reperiti dall' osservatorio immobiliare,

borsino immobiliare e indagine di mercato locale = € 373,50/mq;



FOGLIO 25 PARTICELLA 95 SUB 1

Unità immobiliare sita a Siderno (RC) alla C/da Pantanizzi , **Piano Terra**,
Quota 1/1 di piena proprietà , **sub 1** , categoria catastale D/7 (edifici e strutture
 a destinazione speciale) .

All'unità immobiliare sita in Siderno (RC) alla C/da Pantanizzi (Via delle
 Industrie) al NCEU nel **foglio 25, particella 95 sub 1**, (unità adibita a capannone
 industriale) si attribuisce il valore:

$$V_m = Q_i (1 + r) \sum (P_j / Q_j)$$

Si considera la media dei prezzi di compravendita attribuibili ai diversi piani che
 compongono l'unità immobiliare e che si presentano in condizioni simili di finitura
 e di uso.

Posto $r = 0.3 \%$ circa

$$V_m = m_q (894,69) \times (1 + 0.003) \sum \left(\frac{(375.769,80 + 348.929,10 + 277.353,90)}{3} \right) / 894,69 = \underline{\underline{\text{€ } 335.019,65}}$$

valore a mq = € 374,45/mq;

Totale valore di stima dell' unità immobiliari : € 335.019,65;



MAGGIORAZIONI SUL PREZZO DI STIMA :

- Presenza di Piazzale di pertinenza del sub 1 (da tabella 10.00) = €
32.763,56; in tondo 32.763,60;
- insediamento nei comuni in area artigianale o industriale (da tabella 1,00)
= € 3.276,356; in tondo 3.276,30;

TOTALE MAGGIORAZIONE DA COEFFICIENTI DI MERITO : € 36.039,9 in
tondo 36.000,00;

DECURTAZIONI SUL PREZZO DI STIMA :

- Assenza di garanzia per vizi del bene venduto (da tabella 0.90) = €
2.948,715; in tondo 2.948,70;
- per la vetustà dell'immobile per gli anni di costruzione (da tabella 0.80) =
€ 2.621,0848; in tondo 2.621,00;
- per lo stato di conservazione/Obsolescenza (da tabella 0.85) = € 2.784,902;
in tondo 2.784,90

TOTALE DECURTAZIONI DA COEFFICIENTI CORRETTIVI :

€ 8.354,60 in tondo **EURO 8.355,00**

**Valore finale di mercato al netto delle maggiorazioni e dalle decurtazioni di cui
sopra:**

€ 335.019,65 + € 36.000,00 (maggiorazioni) - € 8.355,00 (decurtazioni)

= € 362.664,65 in tondo

€ 362.664,65, diconsi (euro trecentosessantaduemila e

seicentosessantaquattro/65) VALORE FINALE p.lla 95 sub 1 foglio 25



FOGLIO 25 PARTICELLA 95 SUB 2

Unità immobiliare sita a Siderno (RC) alla C/da Pantanizzi , Piano Terra,
Quota 1/1 di piena proprietà , sub 2 , categoria catastale D/7 (edifici e strutture
a destinazione speciale) .

All'unità immobiliare sita in Siderno (RC) alla C/da Pantanizzi (Via delle
Industrie) al NCEU nel **foglio 25, particella 95 sub 2**, (unità adibita a capannone
industriale) si attribuisce il valore:

$$Vm = Qi (1 + r) \sum (Pj / Qj)$$

Si considera la media dei prezzi di compravendita attribuibili ai diversi piani che
compongono l'unità immobiliare e che si presentano in condizioni simili di finitura
e di uso.

Posto $r = 0.3 \%$ circa

$$Vm = mq (112,62) \times (1 + 0.003) \sum € ((47.300,40 + 43.921,80 + 34.968,51) / 3) / 112,62) = \underline{\underline{€ 42.189,75;}}$$

valore a mq = € 374,60/mq;

Totale valore di stima dell' unità immobiliari : € 42.189,75;

MAGGIORAZIONI SUL PREZZO DI STIMA :

- Presenza di Piazzale di pertinenza del sub 2 (da tabella 10.00) = €
4218,975; in tondo 4219,00;
- insediamento nei comuni in area artigianale o industriale (da tabella 1,00)
= € 421,897 ; in tondo 421,90;



TOTALE MAGGIORAZIONE DA COEFFICIENTI DI MERITO : € 4640,90 in
tondo 4641,00;

DECURTAZIONI SUL PREZZO DI STIMA :

- Assenza di garanzia per vizi del bene venduto (da tabella 0.90) = €
379,707; in tondo 379,70;
- per la vetustà dell'immobile per gli anni di costruzione (da tabella 0.80) =
€ 337,518; in tondo 337,50;
- per lo stato di conservazione/Obsolescenza (da tabella 0.85) = € 358,612;
in tondo 358,60

TOTALE DECURTAZIONI DA COEFFICIENTI CORRETTIVI :

€ 1.075,80

Valore finale di mercato al netto delle maggiorazioni e dalle decurtazioni di cui

sopra:

€ 42.189,75 + € 4641,00 (maggiorazioni) - € 1.078,80 (decurtazioni) = €
45.751,95 in tondo € 45.752,00 , diconsi (euro
quarantacinquemilasettecentocinquantadue/00) VALORE FINALE p.lla 95
sub 2 foglio 25

TOTALE VALORE DEI SUB 1 E 2

SUB 1 € 362.664,65

SUB 2 € 45.752,00

Totale valore sub 1 e sub 2 al netto delle maggiorazioni e decurtazioni relative
ai coefficienti di merito e di demerito : **€ 408.416,65**

Inoltre per le spese relativa alla regolarità del fabbricato :



- 1- **RIPRESA PRATICA CONDONO EDILIZIO** (con a corredo Pratica sismica, perizia giurata per idoneità statica, ecc..) (legge 28 febbraio 1985 n 47).....Onorario : € 2.500,00
Totale con cassa previdenziale INARCASSA e I.V.A. : **3.150,00 EURO** ;

- 2- **Spese tecniche per la redazione Attestazione di Prestazione Energ. APE**
.....Onorario : € 200,00;
Totale con cassa previdenziale INARCASSA e I.V.A. : **252,00 EURO** ;

TOTALE DECURTAZIONI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA :
..... € 3.402,00

VALORE FINALE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI DI CUI SOPRA PER LA REGOLARIZZAZIONE :
--

€ 408.416,65 (valore delle unità immobiliari al netto di maggiorazioni e decurtazioni) - € 3.402,00 (decurtazioni per la regolarizzazione urbanistica del fabbricato) =

€ 405.014,65 DICONSI (QUATTROCENTOCINQUEMILA E QUATTORDICI EURO E 65 CENTESIMI) VALORE FINALE P.LLA 95 SUB 1 E SUB 2 DEL FOGLIO 25

FORMAZIONE DEL LOTTO: Non si procede alla formazione lotti in quanto i due subalterni fanno parte della medesima attività e non saranno divisi perché complementari.

Unità immobiliari sita in Siderno (RC) alla Contrada Pantanizzi (vie delle Industrie), al NCEU nel foglio 25, particella 95 sub 1 e 2, (tipologia



capannone industriale su unico livello con zona soppalcata e ampliamento su livello superiore)

PREZZO BASE : € 405.014,65;

- *Quota di : 1 /1 diritto di proprietà delle Unità immobiliari site in Siderno (RC) alla C/da Pantanizzi (Via delle Industrie) , al NCEU nel foglio 25, particella 95 sub 1 e sub 2 , superficie complessiva di mq 1007,31 con mq totale di area di pertinenza servente i due sub pari a mq 1829,57*

13° QUESITO

per i fabbricati rediga le piante planimetriche:

si allega la planimetria redatte in base ai rilievi effettuati in sito, con l'ausilio di personale di fiducia, in data 06/02/2024.

14° QUESITO

indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;

Per verificare il presupposto oggettivo e soggettivo per l'applicazione dell'IVA occorre stabilire se l'alienazione del compendio appreso dalla procedura giudiziaria sia "cessione di beni" ai sensi dell'articolo 2 del DPR 633/72 e sia effettuata "nell'esercizio di impresa" ai sensi dell'art. 4 del DPR 633/72.

Si premette che il bene personale del soggetto esecutati, in virtù del combinato disposto dei due articoli sopra citati, non soddisfano il requisito oggettivo, **pertanto, le operazioni che avranno per oggetto l'alienazione di tali beni non ricadono nell'ambito di applicazione dell'IVA.**



ALLEGATI:		
cron.	documenti	pagine
1)	documentazione fotografica degli immobili oggetto di stima	40- 56
2)	elaborati grafici generali e per come da rilievi eseguiti	57-61
3)	copia decreto di nomina e fissazione d'udienza	62 -75
4)	copia giuramento esperto	76 - 77
5)	da atti : procura per notaio	78 - 81
6)	da atti : fusione per notaio	82 - 105
7)	da atti : procura per notaio	106 - 109
8)	Da atti : nota di trascrizione	110-112
9)	Da atti : attestazione conformità	113
10)	Da atti: contratto di mutuo con atto di precetto	114 - 187
11)	Da atti: certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocastale	188-191
12)	Da atti: pignoramento immobiliare notificato	192-199
13)	Planimetrie catastali dell' immobile	200-201
14)	Estratto del foglio di mappa	202
15)	Elenco immobili fabbricato con Visure storiche immobile	203 - 207
16)	richiesta autoriz. ausiliario del CTU	208
17)	richiesta acquisizione documentazione tecnica al Comune di Siderno con relativa documentazione rilasciata	209 - 244
18)	copia avviso incompiuta ricezione su comunicazione al debitore per accesso all'immobile con raccomandata A/R inviata il 18/12/2023	245
19)	Comunicazione di non reperimento esecutato e accesso forzoso	246
20)	Proroga e rinvio udienza su richiesta ctu	247
21)	copia verbale di accesso del custode	248-251

Gioiosa Ionica (RC) – 04/04/2024

Il perito
Arch. Carmen Palermo

