

TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI
Sezione civile
Esecuzioni immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA ESECUTIVA RG n. 29/1993

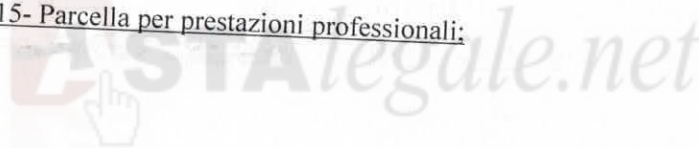
Promossa da :

Credito Fondiario s.p.a. / Contro/

RELAZIONE DI PERIZIA

ALLEGATI:

1. ALLEGATO 1- Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI;
2. ALLEGATO 2- Richiesta Permessi/sanatorie/condoni presso comune di Siderno;
3. ALLEGATO 3- Atto del Tribunale - Cancellazione Pignoramento;
4. ALLEGATO 4a - Visure catastali, e planimetrie catastali- mappali 423-1202 - "A"
ALLEGATO 4B - visura catastali, elaborato planimetrico, planimetrie catastali- mappali 1198 - "B".
5. ALLEGATO 5- estratto di mappa foglio n. 31 particelle 423-1202 - 1198;
6. ALLEGATO 6- Visura ispezioni ipotecari 6a- 6b-6c-6d-6e-6f;
7. ALLEGATO 7- planimetria lotto da 1 a 4;
8. ALLEGATO 8- Planimetria lotto 5 a 8;
9. ALLEGATO 9- Istanza sanatorie con protocollo;
10. ALLEGATO 10- Licenza /concessioni edilizia con allegati "A", via C. Battisti;
11. ALLEGATO 11- Licenza /concessioni edilizia con allegati "B", via Fiume;
12. ALLEGATO 12- Notifica sopralluogo e verbale di sopralluogo;
13. ALLEGATO 13- N. 16 foto numerate dal n. 1 al n. 16;
14. ALLEGATO 14- Ricevute di spesa;
15. ALLEGATO 15- Parcella per prestazioni professionali;



| PARAG. | INDICE DEI PARAGRAFI | |
|--------|--------------------------------------|---------|
| 1 | INCARICO E QUESITI | Pag. 4 |
| 2 | SOPRALLUOGO | Pag. 6 |
| 3 | ATTO DI PIGNORAMENTO | Pag. 7 |
| 4 | UBICAZIONE IMMOBILI PIGNORATI | Pag. 8 |
| 4.1 | DIVISIONE IN LOTTI: | Pag. 10 |
| 4.2 | STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI | Pag. 11 |
| 5.1 | DESCRIZIONE IMMOBILI E CONSISTENZA | Pag. 11 |
| 5.2 | COERENZE | Pag. 15 |
| 5.3 | PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI | Pag. 16 |
| 5.4 | RISPONDENZA URBANISTICA | Pag. 16 |
| 5.5 | SITUAZIONE CATASTALE | Pag. 17 |
| 5.6 | SITUAZIONE CONSERVATORIA RR. II. | Pag. 18 |
| 6.1 | SCELTA METODO DI STIMA | Pag. 19 |
| 6.2 | STIMA LOTTO N. 1 | Pag. 21 |
| 6.3 | STIMA LOTTO N. 2 | Pag. 21 |
| 6.4 | STIMA LOTTO N. 3 | Pag. 21 |
| 6.5 | STIMA LOTTO N. 4 | Pag. 22 |
| 6.6 | STIMA LOTTO N. 5 | Pag. 22 |
| 6.7 | STIMA LOTTO N. 6 | Pag. 22 |
| 6.8 | STIMA LOTTO N. 7 | Pag. 23 |
| 6.9 | STIMA LOTTO N. 8 | Pag. 23 |
| 7 | CONCLUSIONI | Pag. 24 |

RELAZIONE DI PERIZIA

1. *Incarico e quesiti.*

Il sottoscritto geom. Domenico Morabito, con studio in Ardore Via Gabelle snc, nominato dal Giudice dott.ssa Martina Castaldo, Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Locri, per la valutazione degli immobili oggetto di causa nella sopracitata procedura.

L'anno duemilaventuno il giorno 18 del mese di gennaio, il sottoscritto prestava giuramento di rito davanti al Cancelliere incaricato nella procedura e venivano posti al sottoscritto esperto, i seguenti quesiti:

a) prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;

b) 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;

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

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

o) formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;

p) terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima

dell'udienza fissata per il prosieguo, a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo di posta ordinaria;

q) depositi, senza possibilità di deroga, l'elaborato anche in supporto informatico digitale (cd-rom, d.v.d.) preferibilmente in formato WORD per la parte descrittiva; a tal fine dovranno essere presentate due versioni dell'elaborato, di cui una con la schermatura dei nomi dei soggetti a qualsiasi titolo interessati (cfr. Garante protezione dati personali, 7.2.2008); la copia inviata alle parti dovrà essere quella integrale;

r) compaia alla predetta udienza, qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub o).

Terminato l'elenco dei quesiti posti, si concedeva al C.T.U. per il deposito della relazione e degli elaborati, il termine ultimo, di giorni dieci prima dell'udienza fissata per il 12/07/2021. In data 26.06.2021 il sottoscritto ct chiedeva proroga inoltrando regolare istanza di giorni 60 che il sottoscritto ha disatteso per motivi di lavoro presso altra azienda in fuori sede. In data 09.11.2021 ricevo comunicazione mediante PEC di sollecito e quale termine ultimo di consegna della relazione del 15.12.2021 con fissazione prossima udienza del 13.01.2022.

2. Sopralluogo e ricerche.

In seguito al conferimento ed all'accettazione dell'incarico, il sottoscritto convocava mediante pec il custode giudiziario dott. Triveri Eugenio (all. 16) in rappresentanza della parte eseguita ed al fine di poter accedere agli immobili e la società Palatino SPV srl e il creditore Credito Fondiario in qualità di Procuratrice nella persona dell'avv. [redacted] presso i beni pignorati, mediante lettera raccomandata PEC (all. 2), per il giorno 16/03/2021, al fine di intervenire per l'inizio delle operazioni peritali.

Il giorno 16/03/2021, come stabilito nella comunicazione, alle ore 9,30, si procedeva al sopralluogo dando inizio alle operazioni peritali. Il sopralluogo è stato eseguito dal sottoscritto C.T.U. alla presenza del Custode Giudiziario e debitore esecutato Sig. [redacted] in qualità di occupante uno degli immobili e in rappresentanza [redacted] e hanno consentito l'accesso ai luoghi. Alla presenza continua dei signori sopra menzionati, con la scorta della documentazione tecnica, ovvero dell'estratto di mappa catastale, delle planimetrie catastali e degli elaborati di progetto, si è proceduto all'identificazione inequivocabile dei beni oggetto di pignoramento, contestualmente alla visione dei luoghi, veniva eseguito rilievo metrico, al fine di verificare la rispondenza urbanistica, e rilievo fotografico digitale, ed infine preso appunti sulle caratteristiche dei beni. Si precisa che le unità immobiliari pignorate, fanno parte di due edifici ad uso residenziale siti in via Fiume e via Cesare Battisti, nei quali edifici vi sono più unità immobiliari posti in più piani, la cui caratteristiche saranno descritte nel relativo paragrafo 5.1.



Al fine di reperire la documentazione, presso i pubblici uffici, sono state inviate le relative istanze o scarico diretto dei documenti on line dai portali degli enti, che di seguito si elencano per cronologia le principali operazioni peritali:

In data 07/03/2021 e date successive ho provveduto ad eseguire presso Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria, estratto di mappa della zona che contengono i beni pignorati (all. 5), visure storiche catastali, (all. 4a e 4b) planimetria dei due beni pignorati (allegato 4a e 4b), visura storica del catasto terreni (all. 4a e 4b) elaborato planimetrico (all. 4a) ;

In data 27/12/2021 ho provveduto ad eseguire visure presso il servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia delle Entrate dipartimento del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Reggio Calabria dei beni pignorati al fine di verificare variazioni significative relative al pignoramento passaggi di proprietà, iscrizioni alla data del 27/01/2020 (all. 6a,b,c,d,e,f);

In data 28/03/2021 ho provveduto ad inoltrare istanza (all. 2), mediante PEC, eseguendo le necessarie indagini sulla situazione urbanistica dei beni oggetto di pignoramento presso l'ufficio tecnico del Comune di Siderno: in data 07/05/2021 gli uffici del comune rintracciano la pratica in essere e mi concedono di poter accedere agli uffici tecnici per il ritiro e pertanto è stata rilasciata la documentazione, dietro versamento dei diritti di copia, (all. 14) con ottenimento delle copie relative ai seguenti documenti facenti parte degli elaborati di progetto:

Edificio "A" particella n. 423-1202 Concessione di Costruzione pratica n. 1736, prot. 14478 a nome di [REDACTED] in elaborati grafici con relativa variante e licenza di Costruzione Edilizia n. 230 (All. 10);

Edificio "B" particella n. 1198 - piante piano primo, pianta copertura, prospetti e sezioni, agibilità (All. 11);

Alle predette autorizzazioni si allegano le richieste di Condonò Edilizio a nome [REDACTED] progressivo domanda n. 0541273806 - a nome [REDACTED] progressivo n. 0541273705 - a nome [REDACTED] progressivo n. 0541273907 (All. 9).

3. Atto di pignoramento.

L'atto di pignoramento datato 22/02/1993 risulta depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Locri il 24/02/1993. Sulla copia estratta dal fascicolo non si notano impressi numero di repertorio e trascrizione.

Gli immobili pignorati risultano elencati nella sottostante tabella che è stata completata con i dati catastali.

Si precisa, per una corretta lettura della tabella, che gli immobili evidenziati con lo stesso colore su due righe, seppur riportati con due diversi mappali e subalterni, formano insieme un'unica unità immobiliare.

| Comune | Località | Foglio mappa | Numero particella | Sub. | Categoria e classe | Consistenza | Piano | Rendita |
|---------|------------------|--------------|-------------------|------|--------------------|-------------|-----------|---------|
| SIDERNO | Cesare. Battisti | 31 | 1202 | 2 | C/6 - classe II | 45 mq | TERRA | 104,58 |
| SIDERNO | Cesare. Battisti | 31 | 1202 | 3 | A/2 - classe III | 9,0 vani | PRIMO | 743,70 |
| SIDERNO | Cesare. Battisti | 31 | 423 | 13 | | | PRIMO | |
| SIDERNO | Cesare. Battisti | 31 | 1202 | 4 | A/2 - classe III | 8,5 vani | SECONDO | 702,38 |
| SIDERNO | Cesare. Battisti | 31 | 423 | 12 | | | SECONDO | |
| SIDERNO | Cesare. Battisti | 31 | 1202 | 5 | A/2 - classe III | 6,0 vani | TERZO | 356,36 |
| SIDERNO | Cesare. Battisti | 31 | 423 | 11 | | | TERZO | |
| SIDERNO | Via Fiume | 31 | 1198 | 3 | C/2 - classe I | 92 mq | TERRA | 161,55 |
| SIDERNO | Via Fiume | 31 | 1198 | 4 | A/3 - classe VI | 5,5 | PRIMO-1SS | 383,47 |
| SIDERNO | Via Fiume | 31 | 1198 | 5 | A/3 - classe VI | 5,0 | SECONDO | 348,61 |
| SIDERNO | Via Fiume | 31 | 1198 | 6 | A/3 - classe VI | 6,0 | TERZO-4 | 418,33 |

Tutti gli altri immobili riportati nell'atto di pignoramento, risultano venduti o stralciate dalla procedura come risultante dal documento all. 3, con provvedimento del Tribunale di Locri, riportante la data del 15/06/2018 cronologico n. 470Abis ricevuta con raccomandata n. 786018420511.

4. Ubicazione immobili pignorati.

Gli immobili pignorati, sono ubicati nel territorio comunale di Siderno, nel centro cittadino, a 100 mt circa dalla statale 106 ionica, in via cesare Battisti e via Fiume, interni ai corpi di fabbrica denominati edificio "A" con i mappali n. "423-1202" ed edificio "B" con i mappali n. "1198", individuati sul foglio di mappa n. 31 (all. 5). Di seguito, in figura 1, sulla base dell'estratto di mappa, sono stati identificati gli immobili A e B.

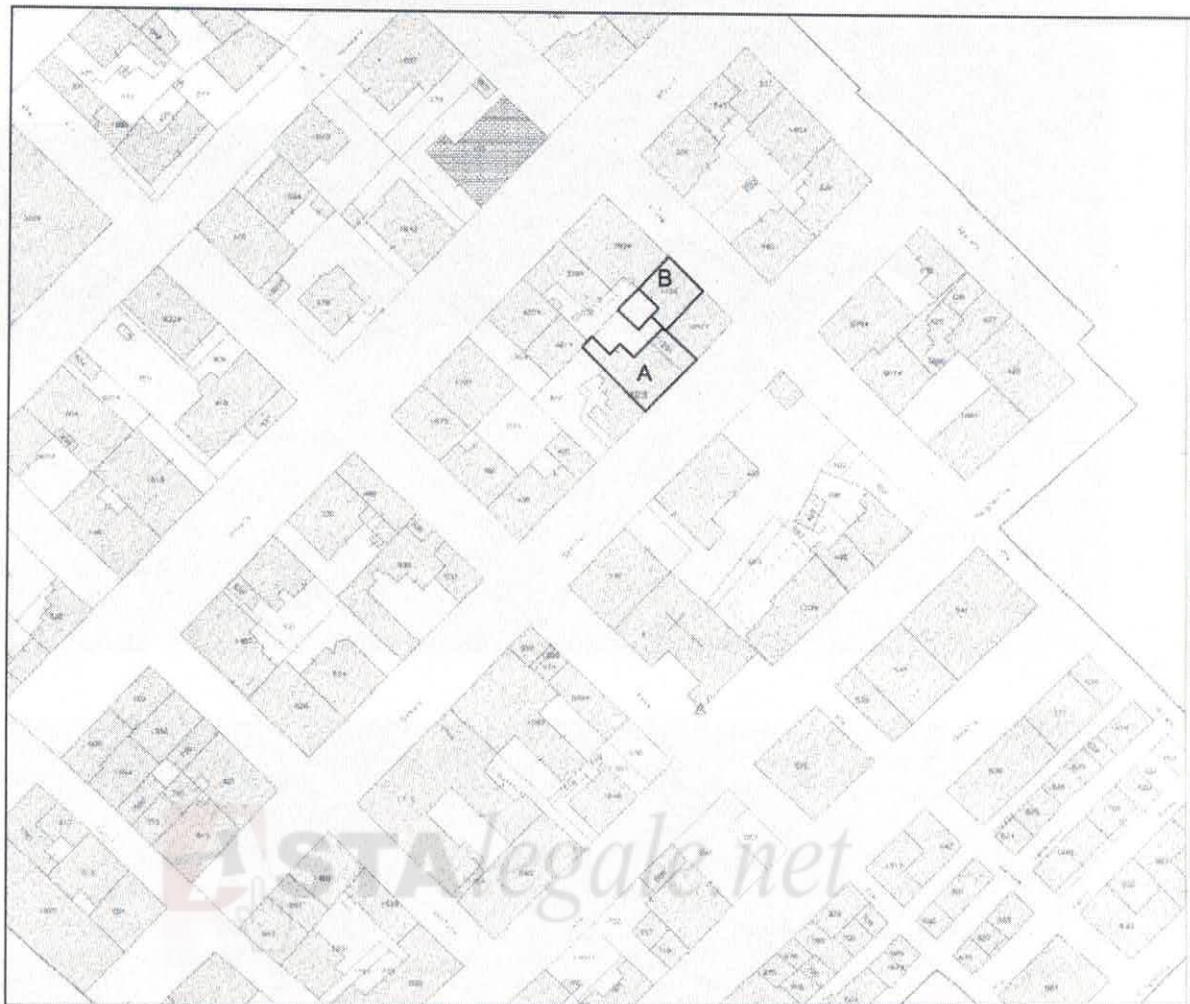
Il fabbricato individuato con i mappali n. 423-1202, è delimitato sui confini con il mappale 423 stesso, poiché non l'intero mappale non è oggetto di pignoramento oltre che non essere in proprietà a [REDACTED] con il mappale il n. 1047, (sulla mappa risulta un fabbricato mentre sui luoghi risulta un terreno libero) a sud con strada via Cesare Battisti, a ovest con residua della part. 423, a nord con cortile della part. 423 non oggetto di pignoramento e non in proprietà [REDACTED]. L'immobile identificato con il mappale 1198, confina a sud con la part. 1047, a est con la strada comunale Via Fiume, a nord con il mappale n. 380, a ovest con cortile della 1201 e con cortile del mappale n. 423.

I due edifici con i diversi immobili presenti e come sopra censiti, costituiscono i beni immobili pignorati.

Nell'immagine che segue, tratta dall'estratto di mappa catastale, sono stati rappresentati i due edifici, per come individuati e denominati con le lettera "A" e "B".



Figura 1



L'immagine, di seguito rappresentata, (figura 2) tratta da Google, comprende il territorio comunale ed aree limitrofe del comune di Siderno, ove sono riportati gli immobili oggetto di pignoramento, mentre in figura 3, ingrandita rispetto alla figura 2, sono indicati i due edifici contenenti gli immobili pignorati.





Figura 2



Figura 3

4.1. Divisione in lotti.

Identificati i due edifici con tutti gli immobili pignorati, come descritti nel paragrafo 4, a prescindere di ogni tipo di valutazione, caratteristiche, consistenze, ecc., il sottoscritto visto e constatata l'indipendenza fisica di tutti i subalterni, ritiene possibile creare numero otto lotti, pertanto si formano i lotti, così di seguito costituiti:



Lotto 1) Box garage a piano terra, nello stato di non ultimato, di mq 88,00 censito al NCEU del comune di Siderno al foglio di mappa n. 31 mappale n. 1202 sub. 2, (si precisa che su estratto di mappa il mappale è il 1201) posto al piano terra fabbricato "A" (All. 13 foto n. 1-4-5-6);

Lotto 2) Appartamento uso civile abitazione, censito al NCEU del comune di Siderno al foglio di mappa n. 31 mappale n. 423 sub. 13 graffato mappale 1202 sub. 3, PT e 1, cat. A2 via Cesare Battisti, posto al piano primo fabbricato "A" (All. n. 13- foto n. 1-7).

Lotto 3) Appartamento uso civile abitazione, censito al NCEU del comune di Siderno al foglio di mappa n. 31 mappale n. 423 sub. 12 graffato mappale 1202 sub. 4, Piano 2, cat. A2 via Cesare Battisti, posto al piano secondo fabbricato "A" (All. n. 13- foto n. 1).

Lotto 4) Appartamento uso civile abitazione, censito al NCEU del comune di Siderno al foglio di mappa n. 31 mappale n. 423 sub. 11 graffato mappale 1202 sub. 5, P3 e 1, cat. A2 via Cesare Battisti, posto al piano terzo fabbricato "A" (All. n. 13- foto n. 1).

Lotto 5) Locale deposito, censito al NCEU del comune di Siderno al foglio di mappa n. 31 mappale n. 1198 sub. 3, Piano T, cat. C2, cl 1, via Fiume, posto al piano terra fabbricato "B".

Lotto 6) Appartamento uso civile abitazione, censito al NCEU del comune di Siderno al foglio di mappa n. 31 mappale n. 1198 sub. 4, Piano 1 e 1SS, cat. A3, via Fiume, posto al piano primo e piano 1 sottostrada fabbricato "B" (All. n. 13- foto n. 3-8).

Lotto 7) Appartamento uso civile abitazione, censito al NCEU del comune di Siderno al foglio di mappa n. 31 mappale n. 1198 sub. 5, Piano 2, cat. A3 via Fiume, posto al piano secondo fabbricato "B" (All. n. 13- foto n. 3).

Lotto 8) Appartamento uso civile abitazione, censito al NCEU del comune di Siderno al foglio di mappa n. 31 mappale n. 1198 sub. 6, P. 3-4, cat. A3 via Fiume, posto al piano terzo e quarto fabbricato "B" (All. n. 13- foto n. 3-11-12-13-15).

4.2 Stato di possesso dei beni pignorati.

Al proposito è stato interrogato il custode incaricato, dott. Triveri Eugenio, il quale non fornisce nessuna documentazione in merito alla occupazione degli immobili, i quali risultano occupati, e vi ci dimorano quotidianamente come risulta alla data del sopralluogo, dai signori [redacted] che alla data del sopralluogo ha firmato il relativo verbale di sopralluogo occupante dell'edificio identificato con la lettera "A", mentre la signora [redacted] ha dichiarato nella giornata del sopralluogo, occupa l'immobile a nome [redacted] anche lo stesso [redacted] occupante di uno degli appartamenti sito in via Fiume numero identificato con lettera "B". Per una migliore descrizione con quale titolo lo si occupano, corre il caso di chiedere al dott. Triveri, il quale ribadisco, non ha fornito nessuna documentazione in merito.

5.1. Descrizione immobili e consistenza.



I due edifici, opportunamente denominati al fine di poterli distinguere celermente, "A" e "B", al cui interno sono presenti tutti i beni pignorati. In edificio denominato "A" ci si accede da via Cesare Battisti (vedi foto 1-2-4) sono presenti gli immobili che formano i lotti dal n. 1 al n. 4, mentre l'edificio denominato "B" ci si accede da via Fiume (vedi foto 3) e sono presenti gli immobili che formano i lotti dal n. 5 al n. 8, vedi elaborato planimetrico all. 4b.

Lotto n. 1 (Uno)

Fa parte dell'edificio denominato "A", cui fa parte l'immobile pignorato indentificato con il mappale 1202, in visura mentre su estratto di mappa per mero errore (si presume) e riportato il mappale numero 1201, ha una destinazione a box garage a piano terra, nello stato di non ultimato, di mq 88,00, censito al NCEU del comune di Siderno al foglio di mappa n. 31 mappale n. 1202 sub. 2, posto al piano terra fabbricato "A" (All. 13 foto n. 2-3-4-5); ci si accede dalla via C. Battisti, dalle foto e dalla visita di sopralluogo si evince che il fabbricato, ha una struttura portante in cemento armato, allo stato attuale senza pavimento e senza rifiniture, si compone da unico ambiente. Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria depositata in sede di accatastamento dell'immobile.

La pianta del sub.2 (All. 4a), allestita sulla base della planimetria catastale, al fine di migliorare la comprensione, riporta il perimetro e la superficie interna evidenziata con colore blu. Nello stesso allegato, è esposto, uno specchietto tabellare, con indicazione della superficie calcolata coperta

Lotto n. 2 (due)

Fa parte dell'edificio denominato "A", cui fa parte l'immobile pignorato indentificato con il mappale 423 sub. 13 e mappale 1202 sub. 3, appartamento a piano primo, ci si accede mediante una scala interna con annesso ripostiglio a piano terra nel sottoscala, cui l'immobile pignorato ha diritto, si accede all'interno dell'appartamento, posto al piano primo. La struttura portante è del tipo misto ovvero porzione di fabbricato, ovvero la parte ricadente nel mappale 423 è in muratura ordinaria mentre la parte ricadente nel mappale 1202 è in cemento armato, di superficie lorda pari a mq 244,00 circa, composto da cucina soggiorno, pranzo, salotto, studio, due wc, tre camere da letto oltre disimpegno e ripostigli con balconi. E' fornito da impianto elettrico, idrico e fognate, le finiture interne sono di buona fattura ed in buono stato di conservazione. La planimetria catastale risulta corrispondente allo stato di fatto, tranne qualche differente porta interna spostata, che dal punto di vista urbanistico non costituiscono aumento di volume e/o modifiche di facciate prospettiche, pertanto l'immobile può essere dichiarato commerciabile. La planimetria del subalterno (All. 4a), allestita sulla base della planimetria catastale, al fine di migliorare la comprensione, riporta il perimetro e la superficie coperta, i muri perimetrali. Nello stesso allegato, è esposto, uno specchietto tabellare, con indicazione delle superfici.

Lotto n. 3 (tre)



Fa parte dell'edificio denominato "A", cui fa parte l'immobile pignorato indentificato con il mappale 423 sub. 12 e mappale 1202 sub. 4, appartamento a piano secondo, ci si accede mediante una scala interna che da all'interno dell'appartamento. La struttura portante è del tipo misto ovvero porzione di fabbricato, ovvero la parte ricadente nel mappale 423 è in muratura ordinaria mentre la parte ricadente nel mappale 1202 è in cemento armato, di superficie lorda pari a mq 240,00 circa, composto da cucina, soggiorno, pranzo, due wc, tre camere da letto oltre a disimpegno, ripostigli e balconi. E' fornito da impianto elettrico, idrico e fognate, le finiture interne sono di buona fattura ed in buono stato di conservazione. La planimetria catastale risulta corrispondente allo stato di fatto, tranne qualche differente porta interna spostata, che dal punto di vista urbanistico non costituiscono aumento di volume e/o modifiche di facciate prospettiche, pertanto l'immobile può essere dichiarato commerciabile. La planimetria del subalterno, allestita sulla base della planimetria catastale, al fine di migliorare la comprensione, riporta il perimetro e la superficie coperta, muri perimetrali. Nello stesso allegato, è esposto, uno specchietto tabellare, con indicazione delle superfici, oltre ad essere riportata all'interno di ogni ambiente.

Lotto n. 4 (quattro)

Fa parte dell'edificio denominato "A", cui fa parte l'immobile pignorato indentificato con il mappale 423 sub. 11 e mappale 1202 sub. 5, cat. A2 cl 3 di vani 8,5, appartamento a piano terzo, ci si accede mediante una scala interna che da sulla via C. Battisti. La struttura portante è del tipo misto ovvero porzione di fabbricato, ovvero la parte ricadente nel mappale 423 è in muratura ordinaria mentre la parte ricadente nel mappale 1202 è in cemento armato, di superficie lorda pari a mq 240,00 circa, composto da quattro camere da letto, wc, ripostiglio, tettoia e terrazzi. E' fornito da impianto elettrico, idrico e fognate, le finiture interne sono di buona fattura ed in buono stato di conservazione. La planimetria catastale risulta corrispondente allo stato di fatto, tranne qualche differente porta interna spostata, che dal punto di vista urbanistico non costituiscono aumento di volume e/o modifiche di facciate prospettiche, pertanto l'immobile può essere dichiarato commerciabile. La planimetria del subalterno (All. 4a), allestita sulla base della planimetria catastale, al fine di migliorare la comprensione, riporta il perimetro e la superficie coperta, i muri perimetrali. Nello stesso allegato, è esposto, uno specchietto tabellare, con indicazione delle superfici.

Lotto n. 5 (cinque)

Fa parte dell'edificio denominato "B", cui fa parte l'immobile pignorato indentificato con il mappale 1198 sub. 3, cat. C2 cl 1, della consistenza catastale di mq 103, locale deposito a piano terra, ci si accede mediante una porta esterna che su via Fiume. La struttura portante è in cemento armato, di superficie netti interni pari a mq 110,00 circa, composto da unico locale allo stato rustico adibito a box garage - deposito. La planimetria catastale risulta corrispondente allo stato di fatto, pertanto l'immobile può essere dichiarato commerciabile. La planimetria del subalterno (All. 4b), allestita sulla base della planimetria catastale, al fine di migliorare la comprensione, riporta il perimetro e la



superficie coperta, i muri perimetrali. Nello stesso allegato, è esposto, uno specchietto tabellare, con indicazione delle superfici.

Lotto n. 6 (sei)

Fa parte dell'edificio denominato "B", cui fa parte l'immobile pignorato indentificato con il mappale 1198 sub. 4, cat. A3 cl 4 di vani 5,5, appartamento a piano primo e cantina al piano 1 sotto strada, ci si accede mediante una scala interna che da sulla via Fiume censita con il sub. n. 1. La struttura portante è in cemento armato, di superficie lorda pari a mq 143,00 circa, con destinazione residenziale, composto da ingresso, cucina soggiorno, wc, due camere da letto, due ripostigli e balconi. Al piano primo sotto strada adibito a cantina di mq 64,00 circa, non ultimato pertinenza esclusiva del sub. 4. L'appartamento è fornito da impianto elettrico, idrico e fognate, le finiture interne sono di buona fattura ed in buono stato di conservazione. La planimetria catastale risulta corrispondente allo stato di fatto, pertanto l'immobile può essere dichiarato commerciabile. La planimetria del subalterno (All. 4b), allestita sulla base della planimetria catastale, al fine di migliorare la comprensione, riporta il perimetro e la superficie coperta, i muri perimetrali. Nello stesso allegato, è esposto, uno specchietto tabellare, con indicazione delle superfici.

Lotto n. 7 (sette)

Fa parte dell'edificio denominato "B", cui fa parte l'immobile pignorato indentificato con il mappale 1198 sub. 5, cat. A3, cl 4, di vani 5,0, appartamento a piano secondo, ci si accede mediante una scala interna che da sulla via Fiume censita con il sub. n. 1 (bene comune non censibile- scala). La struttura portante è in cemento armato, di superficie lorda pari a mq 143,00 circa, con destinazione residenziale, composto da ingresso, cucina, soggiorno, wc, due camere da letto, ripostiglio e balconi. E' fornito da impianto elettrico, idrico e fognate, le finiture interne sono di buona fattura ed in buono stato di conservazione. La planimetria catastale risulta corrispondente allo stato di fatto, pertanto l'immobile può essere dichiarato commerciabile. La planimetria del subalterno (All. 4b), allestita sulla base della planimetria catastale, al fine di migliorare la comprensione, riporta il perimetro e la superficie coperta, i muri perimetrali. Nello stesso allegato, è esposto, uno specchietto tabellare, con indicazione delle superfici.

Lotto n. 8 (otto)

Fa parte dell'edificio denominato "B", cui fa parte l'immobile pignorato indentificato con il mappale 1198 sub. 6, cat. A3, cl 4 di vani 6,0, appartamento a piano terzo, e terrazzo con abbaino al piano quarto, ci si accede mediante una scala interna che da sulla via Fiume censita con il sub. n. 1 (bene comune on censibile- scala). La struttura portante è in cemento armato, di superficie lorda pari a mq 143,00 circa, con destinazione residenziale, composto da ingresso, cucina, due wc, due camere da letto, studio, ripostiglio e balcone. Dal vano scala, mediante una scala in ferro a chiocciola, si accede al terrazzo di mq 138,00. L'appartamento è fornito da impianto elettrico, idrico e fognate, le finiture interne sono di buona fattura ed in buono stato di conservazione. La planimetria catastale risulta corrispondente allo stato di fatto, pertanto l'immobile può essere dichiarato commerciabile. La



planimetria del subalterno (All. 4b), allestita sulla base della planimetria catastale, al fine di migliorare la comprensione, riporta il perimetro e la superficie coperta, i muri perimetrali. Nello stesso allegato, è esposto, uno specchio tabellare, con indicazione delle superfici.

5.2 Coerenze.

In tema di vendita immobiliare, è di estrema importanza l'esatta identificazione dell'immobile che ne costituisce l'oggetto; gli estremi di identificazione catastale devono essere integrati con l'indicazione delle cosiddette coerenze, vale a dire degli esatti confini perimetrali del bene la cui specificazione esclude la censura di indeterminatezza del bene oggetto della vendita.

Facendo riferimento a estratto della mappa catastale, in assenza dell'elaborato planimetrico catastale identificato con il foglio di mappa 31 particella n. 423 e 1202, relativamente per l'edificio "A" ed in esso i beni pignorati, è possibile determinare i seguenti confini per ciascuna delle unità immobiliari pignorate:

- **lotto n. 1** identificato con il subalterno n. 2 part. 1202, fg. 31 – da Nord in senso orario: confina con cortile della part. 1198 sub. 3, lato est. Part. Individuata su mappa n. 1047, la quale risulta fabbricato mentre dal sopralluogo è un terreno libero; a sud con la via Cesare Battisti dalla quale ci si accede, a ovest con la particella n. 423 bnc scala di accesso all'immobile edificio "A";
- **lotto n. 2** identificato con mappale 423 il sub. n. 13 e mappale 1202 sub. 3 – da Nord in senso orario: confina con cortile della part. 423 la quale sulla mappa risulta graffiata, sullo stesso lato troviamo la part. 892 e la part. 421, lato est con area mappale n. 1047; a sud con la via C. Battisti; a ovest con residua proprietà della particella 423;
- **lotto n. 3** identificato con mappale 423 il sub. n. 12 e mappale 1202 sub. 4 – da Nord in senso orario: confina con cortile della part. 423 la quale sulla mappa risulta graffiata, sullo stesso lato troviamo la part. 892 e la part. 421, lato est con area mappale n. 1047; a sud con la via C. Battisti; a ovest con residua proprietà della particella 423;
- **lotto n. 4** identificato con mappale 423 sub. n. 11 e mappale 1202 sub. 5 – da Nord in senso orario: confina con cortile della part. 423 la quale sulla mappa risulta graffiata, sullo stesso lato troviamo la part. 892 e la part. 421, lato est con area mappale n. 1047; a sud con la via C. Battisti; a ovest con residua proprietà della particella 423;
- **lotto n. 5** identificato con mappale 1198 il sub. n. 3 – da Nord in senso orario: confina con la part. 380 e 892, lato est con strada comunale via Fiume dalla quale ci si accede; a sud con la part. 1047 e con il sub. 1 bnc scala; a ovest con cortile della particella 423 e 1202;
- **lotto n. 6** identificato con mappale 1198 il sub. n. 4 – da Nord in senso orario: confina con la part. 380 e 892, lato est con strada comunale via Fiume; a sud con la part. 1047 e con il sub. 1 bnc scala; a ovest con cortile della particella 423 e 1202



- **lotto n. 7** identificato con mappale 1198 il sub. n. 5 – da Nord in senso orario: confina con la part. 380 e 892, lato est con strada comunale via Fiume dalla quale ci si accede; a sud con la part. 1047 e con il sub. 1 bene scala; a ovest con cortile della particella 423 e 1202
- **lotto n. 8** identificato con mappale 1198 il sub. n. 6 – da Nord in senso orario: confina con la part. 380 e 892, lato est con strada comunale via Fiume dalla quale ci si accede; a sud con la part. 1047 e con il sub. 1 bene scala; a ovest con cortile della particella 423 e 1202

5.3. Provenienza degli immobili pignorati.

Con atto di Donazione per notaio Cesarino Pollifroni, in data 02/07/1968 registrato a Locri il 22/07/1968 al n. 926, mod. 1 vol. 150, con il quale atto il signor [REDACTED] riceve porzione dell'edificio "A". In epoche successive il suddetto edificio viene ampliato con le richieste di autorizzazioni comunali di cui al paragrafo 5.4

5.4. Rispondenza urbanistica.

Al fine accertare la rispondenza urbanistica dei beni pignorati sono state eseguite ricerche presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Siderno, previa istanza (All. n. 2) inoltrata all'ufficio protocollo in data 31/03/2021 mediante pec al protocollo generale, indirizzata al responsabile dell'ufficio tecnico, con la quale è stato richiesto il rilascio della documentazione progettuale; in data 07/05/2021 sono stati versati i diritti di copia; alla stessa data il responsabile dell'ufficio urbanistica previa esibizione della ricevuta di pagamento, ha rilasciato la seguente documentazione:

- 1- Licenza di costruzione Edilizia n. 444 rilasciata [REDACTED] il 30/03/1972, (All. 10) con la quale si autorizzava "la costruzione di un fabbricato a pianterreno e cantinato in via Fiume", a firma dell'ing. Francesco Bonavita.
- 2- Concessione di Costruzione prot. 14478 pratica n. 1736 rilasciata [REDACTED] il 23/11/1982, (All. 11) con la quale si autorizzava "per la costruzione di un fabbricato a civile abitazione a tre piani fuori terra". Si tratta nello specifico di ampliamento del fabbricato in via Cesare Battisti, zona sul retro.
- 3- Concessione di Costruzione in variante prot. 14478 pratica n. 1736 rilasciata [REDACTED] del 19/12/1981, (All. 9) con la quale si autorizza "variante in corso d'opera per la costruzione di un fabbricato a tre piani fuori terra". Si tratta nello specifico di ampliamento del fabbricato in via Cesare Battisti, zona sul retro.

A seguito del rilascio delle Concessioni Edilizie sono state presentate diverse sanatorie, al fine di sanare gli abusi realizzati in fase di realizzazione o successivamente alla realizzazione, attestando che, pur rintracciando la richiesta di sanatoria su modulistica, non ve traccia presso gli uffici tecnici del



comune di Siderno, alla data del rilascio delle predette e descritte autorizzazioni delle relative Concessioni in Sanatoria. Le relative domande di sanatoria si allegano sotto l'allegato 10D.

CLASSE ENERGETICA

In riferimento alle due unità immobiliari pignorate, non risulta alcun attestato di prestazione energetica (A.P.E), stando alla dichiarazione verbale delle parti eseguite presenti e dal custode, anche perché, gli immobili pignorati non sono stati mai oggetto di compravendita né sono stati dati in locazione, atti pubblici registrati, che avrebbero obbligato la parte esecutata a munire l'immobile di tale attestato. Ad avvalorare tale condizione, e che all'epoca del rilascio delle Concessioni Edilizie citate, ovvero anni 70 e 80, l'A.P.E. non era tra i documenti obbligatori da allegare.

Dalla visita di sopralluogo si può tranquillamente attestare che tutte le unità immobiliari sono di classe energetica "G" ovvero la peggiore attualmente in vigore, e che per una attestazione e certificazione è necessario eseguire un calcolo dal quale risulta emerge la vera classificazione energetica.

5.5. Situazione catastale.

Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria mediante visure catastali eseguite in data 15/03/2021 - 16/03/2021- 07/03/2021-(allegato 4a e 4b) risultano che i beni oggetto della presente procedura sono riportati nel catasto fabbricati NCEU del Comune di Siderno come di seguito specificati tutti al foglio di mappa n. 31.

| Mappale e subalterno | Intestazione | Note |
|--------------------------|--------------|---|
| 1202 sub. 2 | | COSTITUZIONE in atti dal 18/05/1992 |
| 423 sub 12 – 1202 sub. 4 | | |
| 423 sub 13 – 1202 sub. 3 | | |
| 423 sub 11 – 1202 sub. 5 | | |
| 1198 sub 3 | | COSTITUZIONE in atti dal 18/05/1992 (n. 924/1989) |
| 1198 sub 4 | | |
| 1198 sub 5 | | |
| 1198 sub 6 | | |

Tali dati sono stati estratti dalle visure storiche del catasto fabbricati, in allegati 4a e b, i quali riportano correttamente i dati.

L'estratto di mappa catastale (scala 1:2000 in All. 5) riporta correttamente la sagoma dell'intera mappale 423 mappale 1202 e mappale 1198 dei due fabbricati "A" e "B" ad essa "graffati".



L'elaborato planimetrico, (scala 1:500 in All. n. 4e) riporta correttamente la sagoma dell'edificio denominato "B", mentre tale documento risulta assente per il fabbricato "A".

Come specificato nel paragrafo n. 4.1, sono stati creati numero otto lotti, identificati come di seguito:

Lotto 1) Box garage a piano terra, censito al NCEU del comune di Siderno al foglio di mappa n. 31 mappale n. 1202 sub. 2, PT , Categoria : C6 ; Classe: 2; Consistenza Catastale: 45 MQ ; Rendita Catastale: Euro 104,58; box garage ;

Lotto 2) Appartamento uso civile abitazione, censito al NCEU del comune di Siderno al foglio di mappa n. 31 mappale n. 423 sub. 13 graffato mappale 1202 sub. 3, PT - 1, via Cesare Battisti, Categoria : A2 ; Classe: 3; Consistenza Catastale: 9 vani catastali; Rendita Catastale: Euro 743,70; abitazione di tipo civile;

Lotto 3) Appartamento uso civile abitazione, censito al NCEU del comune di Siderno al foglio di mappa n. 31 mappale n. 423 sub. 12 graffato mappale 1202 sub. 4, Piano 2, via Cesare Battisti, Categoria : A2 ; Classe: 3; Consistenza Catastale: 8,5 vani catastali; Rendita Catastale: Euro 702,38; abitazione di tipo civile;

Lotto 4) Appartamento uso civile abitazione, censito al NCEU del comune di Siderno al foglio di mappa n. 31 mappale n. 423 sub. 11 graffato mappale 1202 sub. 5, P3, via Cesare Battisti, Categoria : A2 ; Classe: 1; Consistenza Catastale: 6 vani catastali; Rendita Catastale: Euro 356,36; abitazione di tipo civile;

Lotto 5) Locale deposito, censito al NCEU del comune di Siderno al foglio di mappa n. 31 mappale n. 1198 sub. 3, Piano T, via Fiume, Categoria: C2 ; Classe: 1; Consistenza Catastale: 92 MQ; Rendita Catastale: Euro 161,55; locale deposito ;

Lotto 6) Appartamento uso civile abitazione, censito al NCEU del comune di Siderno al foglio di mappa n. 31 mappale n. 1198 sub. 4, Piano 1 e 1SS, via Fiume, Categoria : A3 ; Classe: 4; Consistenza Catastale: 5,5 vani catastali; Rendita Catastale: Euro 383,47; abitazione di tipo economico;

Lotto 7) Appartamento uso civile abitazione, censito al NCEU del comune di Siderno al foglio di mappa n. 31 mappale n. 1198 sub. 5, Piano 2, via Fiume, Categoria : A3 ; Classe: 4; Consistenza Catastale: 5 vani catastali; Rendita Catastale: Euro 348,61; abitazione di tipo economico;

Lotto 8) Appartamento uso civile abitazione, censito al NCEU del comune di Siderno al foglio di mappa n. 31 mappale n. 1198 sub. 6, P. 3-4, via Fiume, Categoria : A3 ; Classe: 4; Consistenza Catastale: 6 vani catastali; Rendita Catastale: Euro 418,33; abitazione di tipo economico;

5.6. Situazione Conservatoria registri immobiliari.

Dagli accertamenti eseguiti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria, sui beni immobili in oggetto risultano iscritte le seguenti formalità:

Iscrizioni e trascrizioni

contro:



Relativamente agli immobili identificati al comune di Siderno foglio di mappa n. 31 part. 423 e part. 1202, per come risultate in origine all'epoca del pignoramento, poi questi hanno subito delle variazioni sulla consistenza oltre che variazione del subalterno identificativo:

- Atto Giudiziario del 04/11/1992 – Autorità emittente: Tribunale di Locri numero di repertorio 403/1992 - Nota di iscrizione: Registro Particolare n. 99; Registro Generale n.1790;
- Atto Giudiziario del 22/02/1993 – Autorità emittente: Tribunale di Locri numero di repertorio non riportato - Nota di Trascrizione: Registro Particolare n. 3042; Registro Generale n. 3508;
- Atto Giudiziario del 27/11/1993 – Autorità emittente: Tribunale di Locri numero di repertorio 1196/1993 - Nota di iscrizione: Registro Particolare n. 13147; Registro Generale n. 15312;
- Atto Giudiziario del 23/09/1996 – Autorità emittente: Ufficio del Registro Locri, numero di repertorio 475/187 - Nota di Trascrizione: Registro Particolare n. 10416; Registro Generale n. 12529;
- **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 23/05/1991**– Notaio Clara Fazio numero di repertorio 5161- Nota di Trascrizione: Registro Particolare n. 2217; Registro Generale n. 10748;
- Atto Giudiziario del 04/11/1992– Autorità emittente: Tribunale di Locri numero di repertorio 403/92- Nota di iscrizione: Registro Particolare n. 113; Registro Generale n. 1927;
- Atto Giudiziario del 22/02/1993– Autorità emittente: Tribunale di Locri numero di repertorio 3042- Nota di iscrizione: Registro Particolare n. 2789; Registro Generale n. 4169;
- Atto Giudiziario del 06/07/1993– Autorità emittente: Tribunale di Locri numero di repertorio 1196- Nota di iscrizione: Registro Particolare n. 15002; Registro Generale n. 21182;
- Atto Amministrativo del 24/12/1998– Autorità emittente: UFFICIO DEL REGISTRO numero di repertorio 815/195/98- DENUNCIA DI SUCCESSIONE PER CAUSA DI MORTE - Registro Particolare n. 4056; Registro Generale n. 4904;
- Atto NOTARILE PUBBLICO PER NOTAIO LABBADIA ERMINIA del 02/06/1988– Autorità emittente: Tribunale di Locri numero di repertorio 31110- Nota di iscrizione: Registro Particolare n. 1347; Registro Generale n. 9911;

6.1. Scelta del metodo di stima.

Si tratta di stimare otto unità immobiliari facenti parte di due edifici ad uso prevalente residenziale, identificati in catasto urbano al comune di Siderno, foglio di mappa n. 31 particella 423-1201 edificio denominato "A" e mappale 1198 edificio denominato "B", nello specifico, la stima mira a determinare il valore dei beni oggetto di pignoramento al fine di determinare il loro valore in un libero mercato per ogni singola unità immobiliare.

La valutazione del più probabile valore di mercato di un bene altro non è, se non la stima del valore commerciale che quel bene possiede in virtù delle caratteristiche tecniche ed economiche che lo



contraddistinguono. Accertare quale possa essere detto valore, significa, per il perito che deve analizzare il bene medesimo in tutte le sue peculiarità, confrontandolo, con altri beni simili per pervenire a quel valore cercato che possieda una valenza oggettiva e consenta di inserire il bene tra quelli mediamente rappresentati e dai quali perviene la valutazione.

Per la quotazione, sono stati tenuti in considerazione i seguenti fattori: l'ubicazione, il contesto urbanistico, la consistenza, l'aspetto estetico, la superficie a parcheggio con i relativi spazi di manovra e viabilità, la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione, l'attuale andamento del mercato immobiliare, la probabile classe energetica (come specificato nel paragrafo n. 5.1, tutti gli immobili pignorati sono sprovvisti di APE, pertanto vengono considerati in classe energetica "G" dopo aver esaminato i serramenti, le stratigrafie dei muri perimetrali, tipologia di impianti riscaldamento, assenza di fonti rinnovabili).

Il metodo applicato per la stima degli immobili, tiene conto di valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso, comparate con immobili simili posti nella stessa zona a quelli oggetto di stima, con uso della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (All. n. 1), estraendo da questa il valore al mq, secondo le caratteristiche che più si avvicinano all'immobile da stimare, e secondo le caratteristiche sopra descritte.

La superficie commerciale è stata esposta nel paragrafo 5.1 nelle rispettive descrizioni di ogni lotto, estratta dalla planimetria in allegato n. 7 e 8, per il calcolo della superficie commerciale, è stato considerato, il lordo delle murature interne (divisori interni) ed esterne perimetrali, superficie utile interna agli ambienti e dal 50% della superficie lorda dei balconi. I muri perimetrali interni e quelli perimetrali esterni, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm.

I valori reperiti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nel territorio del Comune di Siderno, fascia/zona centrale del centro cittadino come in effetti siamo in zona centro del centro abitato del comune di Siderno.

La zona è contraddistinta dalla presenza di fabbricati isolati o in aderenza uno con l'altro, e sono caratterizzate da aggregazioni lineari (generalmente, ma non necessariamente rettilinee) di unità immobiliari accorpate a due a due o più, intorno ad un collegamento verticale. In sostanza non possiedono una forma o una tipologia univoca, ma sono improvvisate ed anche adattate alla geometria del lotto a disposizione, e hanno una tipologia architettonica prevalentemente di tipo condominiale, e l'epoca del loro sviluppo si attribuisce agli anni settanta o precedente, con forte presenza di fabbricati, nella condizione di "in degrado per vetustà" e con mancata manutenzione ordinaria, in special modo sulle facciate esterne che dimostrano il degrado in cui versano.



Ad dimostrare il valore, riportato in allegato 1, sono state eseguite ricerche presso le agenzie immobiliari di zona, le quali giustificano il prezzo dell'allegato, stando anche all'attuale andamento del mercato immobiliare poco vivace, ed indicano nelle attuali loro vendite, prezzi unitari il cui valore è verosimile a quello dell'allegato 1, e l'eventuale discostamento è dovuto alle diverse caratteristiche.

6.2. Stima Lotto n. 1 (Uno)

Il metodo, così come descritto al paragrafo 6.1, prevede di estrarre il valore unitario dall'allegato 1, attinto dalla colonna "valore Mercato" dal rigo box, allo stato "normale", con valore minimo, in giustificazione che tale immobile si trova allo stato di rustico, degrado per vetusta, ed in condizioni di non ordinarietà.

Ritenuto che i valori riportati in detto allegato 1, sono inferiori rispetto ai valori reali estratti dai rogiti notarili, che ci troviamo in zona centrale al centro abitato, i valori sono gradualmente in decrescenza, si stabilisce di utilizzare il valore misura minima, ovvero euro 520,00 al mq, senza incremento per via dei motivi esposti nel paragrafo precedente, e così non alterando i valori riportati.

Valore di stima = mq 88,00 x € 520,00 = 45.836,80

6.3. Stima Lotto n. 2 (Due).

Il metodo, così come descritto al paragrafo 6.1, prevede di estrarre il valore unitario dall'allegato 1, attinto dalla colonna "valore Mercato" dal rigo abitazioni di tipo economico, allo stato "normale", con valore max. questo valore anche se inferiore a quello reale di mercato, tiene conto della vetustà, del degrado sulle facciate esterne, e della condizione di classe energetica.

Ritenuto che i valori riportati in detto allegato 1, sono inferiori rispetto ai valori reali estratti dai rogiti notarili, che ci troviamo in zona centrale al centro abitato, i valori sono gradualmente in decrescenza, si stabilisce di utilizzare il valore misura massima, ovvero euro 730,00 al mq, senza incremento per via dei motivi esposti nel paragrafo precedente, e così non alterando i valori riportati.

Valore di stima = mq 244,00 x € 730,00 = 178.120,00

6.4. Stima Lotto n. 3 (Tre).

Il metodo, così come descritto al paragrafo 6.1, prevede di estrarre il valore unitario dall'allegato 1, attinto dalla colonna "valore Mercato" dal rigo abitazioni di tipo economico, allo stato "normale", con



valore max. questo valore anche se inferiore a quello reale di mercato, tiene conto della vetustà, del degrado sulle facciate esterne, e della condizione di classe energetica.

Ritenuto che i valori riportati in detto allegato 1, sono inferiori rispetto ai valori reali estratti dai rogiti notarili, che ci troviamo in zona centrale al centro abitato, i valori sono gradualmente in decrescenza, si stabilisce di utilizzare il valore misura massima, ovvero euro 730,00 al mq, senza incremento per via dei motivi esposti nel paragrafo precedente, e così non alterando i valori riportati.

Valore di stima = mq 240,00 x € 730,00 = 175.200,00

6.5. Stima Lotto n. 4 (Quattro).

Il metodo, così come descritto al paragrafo 6.1, prevede di estrarre il valore unitario dall'allegato 1, attinto dalla colonna "valore Mercato" *dal rigo abitazioni di tipo economico, allo stato "normale"*, con valore max, questo valore anche se inferiore a quello reale di mercato, tiene conto della vetustà, del degrado sulle facciate esterne, e della condizione di classe energetica.

Ritenuto che i valori riportati in detto allegato 1, sono inferiori rispetto ai valori reali estratti dai rogiti notarili, che ci troviamo in zona centrale al centro abitato, i valori sono gradualmente in decrescenza, si stabilisce di utilizzare il valore misura massima, ovvero euro 730,00 al mq, senza incremento per via dei motivi esposti nel paragrafo precedente, e così non alterando i valori riportati.

Valore di stima = mq 240,00 x € 730,00 = 175.200,00

6.6. Stima Lotto n. 5 (Cinque).

Il metodo, così come descritto al paragrafo 6.1, prevede di estrarre il valore unitario dall'allegato 1, attinto dalla colonna "valore Mercato" *dal rigo box, allo stato "normale", con valore minimo*.

Ritenuto che i valori riportati in detto allegato 1, sono inferiori rispetto ai valori reali estratti dai rogiti notarili, che ci troviamo in zona centrale al centro abitato, i valori sono gradualmente in decrescenza, si stabilisce di utilizzare il valore misura massima, ovvero euro 520,00 al mq, senza incremento per via dei motivi esposti nel paragrafo precedente, e così non alterando i valori riportati.

Valore di stima = mq 110,00 x € 520,00 = 57.200,00

6.7. Stima Lotto n. 6 (Sei).



Il metodo, così come descritto al paragrafo 6.1, prevede di estrarre il valore unitario dall'allegato 1, attinto dalla colonna "valore Mercato" dal rigo abitazioni di tipo economico, allo stato "normale", con valore max. questo valore anche se inferiore a quello reale di mercato, tiene conto della vetustà, del degrado sulle facciate esterne, e della condizione di classe energetica.

Ritenuto che i valori riportati in detto allegato 1, sono inferiori rispetto ai valori reali estratti dai rogiti notarili, che ci troviamo in zona centrale al centro abitato, i valori sono gradualmente in decrescenza, si stabilisce di utilizzare il valore misura massima, ovvero euro 730,00 al mq, senza incremento per via dei motivi esposti nel paragrafo precedente, e così non alterando i valori riportati.

Valore di stima = mq 143,00 x € 730,00 = 104.390,00

Inoltre sono da stimare mq 64 di cantina che al fine di raggugliare la superficie, questa viene ridotta al 60% per la destinazione specifica e per lo stato di rustico ridotta ancora di un 30%

Valore di stima = mq 64,00 x 0,60 x 0,70 x € 730,00 = 19.622,00

Totale lotto 6 104.390,00+19.622,40 = 124.012,40

6.8. Stima Lotto n. 7 (Sette).

Il metodo, così come descritto al paragrafo 6.1, prevede di estrarre il valore unitario dall'allegato 1, attinto dalla colonna "valore Mercato" dal rigo abitazioni di tipo economico, allo stato "normale", con valore max. questo valore anche se inferiore a quello reale di mercato, tiene conto della vetustà, del degrado sulle facciate esterne, e della condizione di classe energetica.

Ritenuto che i valori riportati in detto allegato 1, sono inferiori rispetto ai valori reali estratti dai rogiti notarili, che ci troviamo in zona centrale al centro abitato, i valori sono gradualmente in decrescenza, si stabilisce di utilizzare il valore misura massima, ovvero euro 730,00 al mq, senza incremento per via dei motivi esposti nel paragrafo precedente, e così non alterando i valori riportati.

Valore di stima = mq 143,00 x € 730,00 = 104.390,00

6.9. Stima Lotto n. 8 (Otto).

Il metodo, così come descritto al paragrafo 6.1, prevede di estrarre il valore unitario dall'allegato 1, attinto dalla colonna "valore Mercato" dal rigo abitazioni di tipo economico, allo stato "normale", con valore max. questo valore anche se inferiore a quello reale di mercato, tiene conto della vetustà, del degrado sulle facciate esterne, e della condizione di classe energetica.

Ritenuto che i valori riportati in detto allegato 1, sono inferiori rispetto ai valori reali estratti dai rogiti notarili, che ci troviamo in zona centrale al centro abitato, i valori sono gradualmente in decrescenza,



si stabilisce di utilizzare il valore misura massima, ovvero euro 730,00 al mq, senza incremento per via dei motivi esposti nel paragrafo precedente, e così non alterando i valori riportati.

Valore di stima = mq 143,00 x € 730,00 = 140.390,00

inoltre sono da stimare mq 138 di terrazzo che al fine di ragguagliare la superficie, questa viene ridotta al 60% per la destinazione specifica, e per lo stato di ampiezza e lo stato di degrado, ulteriore riduzione ancora di un 50% con applicazione del prezzo al mq del box deposito

Valore di stima = mq 138,00 x 0,60 x 0,50 x € 520,00 = 21.528,00

Totale lotto 6 140.390,00+21.528,00 = 161.918,00

7. Conclusioni

Compiute le indagini dovute e svolte le ricerche ritenute necessarie, esaminata la documentazione disponibile, e quella ricercata nei pubblici uffici, lo scrivente è pervenuto alle seguenti conclusioni:

Che il valore dei due lotti, è così diviso

Lotto N. 1 VALORE TOTALE 45.836,80 (dicesi euro quarantacinquemilaottocentotrentasei/80)

Lotto N. 2 VALORE TOTALE 178.120,00 (dicesi euro centosettantaottomilacentoveinti/00)

Lotto N. 3 VALORE TOTALE 175.200,00 (dicesi euro centosettantacinqueduecento/00)

Lotto N. 4 VALORE TOTALE 175.200,00 (dicesi euro centosettantacinqueduecento/00)

Lotto N. 5 VALORE TOTALE 57.200,00 (dicesi euro cinquantasettemiladuecento/00)

Lotto N. 6 VALORE TOTALE 124.012,40 (dicesi euro centoventiquattromilazerododici/40)

Lotto N. 7 VALORE TOTALE 104.390,00 (dicesi euro centoquattromilatrecentonovanta/00)

Lotto N. 8 VALORE TOTALE 161.918,00 (dicesi euro centosessantunomilanoventodiciotto/00)

Questo è quanto in fede il sottoscritto C.T.U. rassegna in espletamento dell'incarico affidatogli e ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto, restando comunque a disposizione per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Arcore li martedì 28 dicembre 2021

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

Geom. Domenico Morabito



