



# **TRIBUNALE DI LOCRI**

## **SEZIONE FALLIMENTARE**

|                                 |                                |
|---------------------------------|--------------------------------|
| <b>Tipo Procedimento</b>        | <b>Fallimentare</b>            |
| <b>Numero di Ruolo Generale</b> | <b>1/2020 R.G.E.S.</b>         |
| <b>Curatore Fallimentare:</b>   | <b>Dr.ssa CAMINITI SARINA</b>  |
| <b>Giudice Istruttore:</b>      | <b>Dr.ssa CARDONA GIUSEPPE</b> |

|                   |  |
|-------------------|--|
| <b>Elaborato:</b> | <b>Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio</b> |
| <b>Data:</b>      | <b>Aprile 2023</b>                               |

|  |  |
|--|--|
| <b>Il Tecnico:</b><br><br>Ing. Filippo Musolino<br><br>-----<br><br>Iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria al n. A 2472.<br>Studio professionale:<br>Via Taranto n°11 – 89034 – Bovalino Marina (RC)<br>Tel/fax:09461039 – solo fax: 1782200511 – cel: 3493217577<br><br><b>Email:</b> <a href="mailto:ingfilippomusolino@gmail.com">ingfilippomusolino@gmail.com</a><br><br>Email certificata: <a href="mailto:filippo.musolino@ingpec.eu">filippo.musolino@ingpec.eu</a> |  |
| <b>Timbro per Avvenuto deposito</b>  |  |

-----  
Studio di Ingegneria e Consulenza  
Dr. Ing. Filippo Musolino  
Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)

|  |    |
|--|----|
| 0 - <b>Quesiti</b> .....   | 4  |
| 1- <b>Premessa</b> .....   | 5  |
| 1.1 <b>Operazioni Peritali ed Indagine Tecnica</b> .....                           | 5  |
| <b>2 - Risposta al quesito (a)</b> .....   | 6  |
| 2.1 – <b>Acquisizione documentazione ipocatastale</b> .....                        | 6  |
| <b>3 - Risposta al quesito (a)</b> .....   | 6  |
| <b>4 - Risposta al quesito (a)</b> .....   | 8  |
| <b>5 - Risposta al quesito (a)</b> .....   | 9  |
| <b>6 - Risposta al quesito (a)</b> .....   | 14 |
| <b>6.0 - Descrizione Generale</b> .....  | 15 |
| 6.1.1 – <b>Lotto 1- Ubicazione</b> .....   | 17 |
| 6.1.10 – <b>lotto 1 - Regolarità Edilizia</b> .....                                | 23 |
| 6.1.11 – <b>lotto 1 - Considerazione sul mercato immobiliare della zona</b> .....  | 24 |
| 6.1.12 – <b>Lotto 1 - Stima sul valore di mercato immobiliare della zona</b> ..... | 24 |
| 6.1.13 – <b>lotto 1 – Conclusioni</b> .....  | 26 |
| 6.1.2 – <b>Lotto 1 -Ditta proprietaria</b> .....                                   | 17 |
| 6.1.3 – <b>lotto 1 - Destinazione d’uso</b> .....                                  | 17 |
| 6.1.4 – <b>lotto 1 - Dati Urbanistici</b> .....                                    | 17 |
| 6.1.5 – <b>lotto 1 - Descrizione dell’area</b> .....                               | 18 |
| 6.1.6 – <b>lotto 1 - Descrizione dell’immobile</b> .....                           | 18 |
| 6.1.7 – <b>lotto 1 - Stato locativo</b> .....                                      | 20 |
| 6.1.8 – <b>lotto 1 - Consistenza</b> .....   | 21 |
| 6.1.9 – <b>lotto 1 - Stato di Conservazione</b> .....                              | 22 |
| <b>6.2.0 - LOTTO 2</b> .....   | 27 |
| 6.2.1 – <b>Lotto 2- Ubicazione</b> .....   | 27 |
| 6.2.10 – <b>lotto 2 - Regolarità Edilizia</b> .....                                | 38 |
| 6.2.10.a– <b>Parti abusive e possibilità di sanarle</b> .....                      | 38 |
| 6.2.10.b - <b>Costo sanatoria parti abusive ed altri costi</b> .....               | 39 |
| 6.2.11 – <b>lotto 2 - Considerazione sul mercato immobiliare della zona</b> .....  | 40 |
| 6.2.12 – <b>Lotto 2 - Stima sul valore di mercato immobiliare della zona</b> ..... | 41 |
| 6.2.13 – <b>lotto 2 – Conclusioni</b> .....  | 41 |
| 6.2.2 – <b>Lotto 2 -Ditta proprietaria</b> .....                                   | 28 |
| 6.2.3 – <b>Lotto 2 - Destinazione d’uso</b> .....                                  | 28 |
| 6.2.4 – <b>Lotto 2-3 - Dati Urbanistici</b> .....                                  | 28 |
| 6.2.5 – <b>lotto 2 - Descrizione dell’area</b> .....                               | 32 |
| 6.2.6 – <b>lotto 2 - Descrizione dell’immobile</b> .....                           | 32 |
| 6.2.7 – <b>lotto 2 - Stato locativo</b> .....                                      | 34 |
| 6.2.8 – <b>lotto 2 - Consistenza</b> .....   | 34 |
| 6.2.9 – <b>lotto 2 - Stato di Conservazione</b> .....                              | 38 |
| 6.2.9.b - <b>Costo sanatoria parti abusive ed altri</b> .....                      | 64 |
| <b>6.3.0 - LOTTO 3</b> .....   | 41 |
| 6.3.1 – <b>Lotto 3- Ubicazione</b> .....   | 41 |
| 6.3.10 – <b>lotto 3 - Regolarità Edilizia</b> .....                                | 50 |
| 6.3.10.a– <b>Parti abusive e possibilità di sanarle</b> .....                      | 50 |
| 6.3.11 – <b>lotto 3 - Considerazione sul mercato immobiliare della zona</b> .....  | 52 |
| 6.3.12 – <b>Lotto 3 - Stima sul valore di mercato immobiliare della zona</b> ..... | 52 |
| 6.3.13 – <b>lotto 3 – Conclusioni</b> .....  | 54 |
| 6.3.2 – <b>Lotto 3 -Ditta proprietaria</b> .....                                   | 42 |
| 6.3.3 – <b>Lotto 3 - Destinazione d’uso</b> .....                                  | 42 |
| 6.3.4 – <b>Lotto 3 - Dati Urbanistici</b> .....                                    | 42 |
| 6.3.6 – <b>lotto 3 - Descrizione dell’immobile</b> .....                           | 42 |

|  |           |
|--|-----------|
| 6.3.7 – lotto 3 - Stato locativo .....                                     | 46        |
| 6.3.8 – lotto 3 – Consistenza .....  | 46        |
| 6.3.9 – lotto 3 - Stato di Conservazione .....                             | 49        |
| <b>6.4.0 - LOTTO 4</b> .....   | <b>54</b> |
| 6.4.1 – Lotto 4- Ubicazione .....  | 55        |
| 6.4.10 – lotto 4 – Conclusioni.....  | 58        |
| 6.4.2 – Lotto 4 -Ditta proprietaria .....                                  | 55        |
| 6.4.3 – Lotto 4 - Destinazione d’uso.....                                  | 55        |
| 6.4.4 – Lotto 4 - Dati Urbanistici .....                                   | 55        |
| 6.4.5 – lotto 4 - Descrizione dell’area.....                               | 55        |
| 6.4.6 – lotto 4 - Stato locativo .....                                     | 56        |
| 6.4.7 – lotto 4 – Consistenza .....  | 57        |
| 6.4.8 – lotto 4 - Considerazione sul mercato immobiliare della zona.....   | 57        |
| 6.4.9 – Lotto 3 - Stima sul valore di mercato immobiliare della zona.....  | 57        |
| <b>6.5.0 - LOTTO 5</b> .....   | <b>58</b> |
| 6.5.1 – Lotto 5- Ubicazione .....  | 58        |
| 6.5.10 – lotto 4 - Considerazione sul mercato immobiliare della zona.....  | 66        |
| 6.5.11 – Lotto 5 - Stima sul valore di mercato immobiliare della zona..... | 66        |
| 6.5.12 – lotto 5 – Conclusioni.....  | 66        |
| 6.5.3 – Lotto 5 - Destinazione d’uso.....                                  | 59        |
| 6.5.4 – Lotto 4 - Dati Urbanistici .....                                   | 59        |
| 6.5.5 – lotto - Descrizione dell’area.....                                 | 60        |
| 6.5.6 – lotto 5 - Stato locativo .....                                     | 62        |
| 6.5.7 – lotto 5 – Consistenza .....  | 62        |
| 6.5.8 – lotto 5 - Regolarità Edilizia .....                                | 63        |
| 6.5.9.a– Parti abusive e possibilità di sanarle.....                       | 64        |
| 7.0.0 – RIEPILOGO LOTTI.....   | 67        |
| 8- Riepilogo Allegati .....  | 69        |

# RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

**Tribunale di LOCRI - Sezione FALLIMENTARE –**  
**Curatore Fallimentare: Dott.ssa CAMINITI SARINA**  
**Giudice Relatore: Dr.ssa CARDONA GIUSEPPE**

## RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

alla causa: 1/2020 R.G.E.S.

attore principale: [REDACTED]  
n.q. di socio accomandatario della suddetta società.

visto

- che il curatore fallimentare dr.ssa Sarina Caminiti in data del 15/10/2021 nominava il sottoscritto ing. Filippo Musolino ,  
- al quale veniva posto il quesito di stimare gli immobili oggetto di pignoramento. Per completezza lo scrivente risponderà a seguenti quesiti

### Quesiti:

- a) *Verifichi la completezza della documentazione ipocatastale, di cui all'art. 567, secondo comma del Cod. Civ. segnalando i documenti mancanti e quelli idonei;*
- b) *Acquisisca le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione, della relativa richiesta;*
- c) *Accerti la conformità tra la documentazione attuale del bene individuando la storia catastale del compendio pignorato dal fallimento;*

-----  
Studio di Ingegneria e Consulenza  
Dr. Ing. Filippo Musolino  
Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)

- d) *Descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando idonea documentazione fotografica, con relativa superficie.*
- e) *Stabilire un valore di mercato dei beni di proprietà, descrivendoli dettagliatamente e tenendo conto delle eventuali irregolarità, vizi e pregi, in modo da consentire una liquidazione il più regolare e veritiera possibile. Nell'individuazione del valore di mercato bisognerà, anche, tener conto nel tessuto socio – economico in cui si trovano gli immobili”.*
- *Bisognerà procedere alla stima dell'intero complesso immobiliare come segue:  
Una prima stima, in cui si ipotizza la vendita a lotto unico.*
  - *Una seconda ipotesi in cui si ipotizzi la vendita per singoli lotti. In questo caso le parti comuni del complesso immobiliare dovranno essere stimate e ricomprese in un unico lotto distinto dagli altri lotti.*

## **1- Premessa:**

per rispondere ai quesiti, è necessario fare un'analisi attuale e storica degli immobili oggetto di stima.

### **1.1 Operazioni Peritali ed Indagine Tecnica**

In data 15/10/2021 veniva fatto un primo sopralluogo congiuntamente al curatore fallimentare presso il capannone sito in Siderno alla Via delle Americhe, in quella sede sono stati effettuati dei rilievi fotografici.

Vista l'estensione dei beni, e la diversa dislocazione, sempre nel comune di Siderno, sono stati eseguiti diversi sopralluoghi compatibilmente con la disponibilità del fallito, infatti tutti i sopralluoghi sono stati effettuati in presenza del [REDACTED].

Giorno 06/06/2022, dopo diversi rinvii, è stato eseguito il sopralluogo con relativi rilievi del capannone nel comune di Siderno ed identificato al foglio 24 part. 1916 e 2123; inoltre nella stessa giornata è stata rilevata la civile abitazione sita nel comune di Siderno alla contrada Grappidaro identificata catastalmente al foglio 16 particella 980 di proprietà del [REDACTED] dovendo visionare un'altra abitazione nella stessa zona, ma il [REDACTED] non disponeva delle chiavi, si è reso quindi necessario rinviare il proseguo delle operazioni peritali a quando si sarebbero reperite le chiavi dell'abitazione;

Giorno 09/06/2022 presso i registri di conservatoria di Reggio Calabria sono state prelevate le visure ipocatastali a nome [REDACTED]

Giorno 02/09/2022 è stato possibile accedere all'altro fabbricato da rilevare nel Comune di Siderno e con identificativo catastale al foglio 16 particella 988, inoltre, nella stessa giornata sono stati rilevati i terreni oggetti di stima.

Giorno 02/11/2022 sono stati richiesti via pec al Comune di Siderno i vari permessi Edilizi ecc. dei fabbricati ed i certificati di destinazione urbanistica dei terreni;

Giorno 04/01/2023 mi recavo presso il comune di Siderno per ritirare quanto richiesto, ma senza esito;

Giorno 09/01/2023 non avendo avuto risposta da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Siderno è stato inviato un ulteriore sollecito via pec.

Giorno 18/01/2023 presso il Comune di Siderno sono state ritirate le copie delle concessioni edilizie di un solo immobile.

Giorno 01/02/2023 mi è stato consegnato solo il certificato di destinazione urbanistica dei terreni, altra documentazione non è stata reperita .

Giorno 22/02/2023 la curatrice, su invito del Giudice delegato, mi richiedeva di reperire l'atto di acquisto della particella 289 ( atto pubblico per notar Polifroni del 27/giugno/1981.

Giorno 15/03/2023 è stato ritirato l'atto richiesto della particella 289 (allegato alla presente)

## **Risposta ai Quesiti**

### **2 - Risposta al quesito (a)**

*Verifichi la completezza della documentazione ipocatastale, di cui all'art. 567, secondo comma del Cod. Civ. segnalando i documenti mancanti e quelli idonei, procedendo a trascrivere la sentenza di fallimento su tutti i beni di proprietà della società fallita.*

#### **2.1 – Acquisizione documentazione ipocatastale**

Dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria sono state acquisite ed allegate ex novo: certificazione ipocatastale, visura catastale dell'immobile censito al catasto fabbricati del Comune di Siderno (RC) al foglio 16 particella 980 – 988 – foglio 24 particella 1916- 2123 e catasto terreni al foglio 18 particelle 738-747, foglio 16 particelle 257-765; elaborato planimetrico con elenco subalterni dei fabbricati (del fabbricato foglio 16 particella 988 non risulta aggiornato) estratto di mappa del foglio 16 e 24 ; elenco subalterni particella 1347 foglio 10; planimetria.

### **3 - Risposta al quesito (b)**

-----  
Studio di Ingegneria e Consulenza  
Dr. Ing. Filippo Musolino  
Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)

*Predisponga sulla base dei documenti in atti l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli oltre la sentenza dichiarativa di fallimento (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali).*

**ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI informatizzate**

- **Trascrizione n. 2677/2410 - Atto Notarile di acquisto –Notaio Caiazzo Siderno (RC) 11/02/1985**  
[redacted] regime di comunione dei beni con [redacted] a quota di 1/1 di proprietà .  
Contro [redacted]  
Oggetto:  
Terreno in Siderno (RC), contrada Misserianni censito al catasto terreni foglio 18- 272° - e part. 273a- totale di are 9.90.
  
- **Trascrizione n. 7612/6340 - Atto Notarile Donazione –Notaio Labbadia Erminia - Roccella Ionica (RC) del 11-05-1995,**  
**A FAVORE** [redacted]  
per la quota di 1/3 di proprietà . [redacted] per la quota di 1/3 di proprietà- [redacted] per la quota di 1/3 di proprietà  
.  
**CONTRO** Galluzzo Assunta per la quota di 1/1 di proprietà  
  
Oggetto:  
Terreni in Siderno (RC), località Pomadonna - foglio 16 particella 257 di 6500 mq -
  
- **Trascrizione n. 98/91 - Atto Pubblico Copravendita –Notaio Zangari Raimondo Locri (RC) 19/12/2003**  
**A FAVORE** [redacted] r la quota di 1/1 di proprietà .  
  
**Con** [redacted]  
per la quota di 1/3 di proprietà . S [redacted]  
[redacted] r la quota di 1/3 di proprietà  
  
Oggetto:  
Fabbricati: foglio 32 particella 146 sub 2 – Abitazione di tipo economico A3 6 vani Via Spalato n. 16 Siderno (RC) - piano T - foglio 32 particella 146 sub 1 – Laboratorio per arti e mestieri C3 58 mq - Via Quattro Novembre n. 2 Siderno(RC)- piano T -

- **Trascrizione n. 7041/5058 - Atto Notarile di Divisione –Notaio Giannitti Achille Gioiosa Ionica (RC) del 29/03/2006,**

A FAVORE [REDACTED]  
per la quota di 1/1 di proprietà . [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/1 di  
proprietà

**CONTRO** [REDACTED]  
per la quota di 1/3 di proprietà . [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/3 di  
proprietà

Oggetto:

Divisione

Terreni in Siderno (RC), Contrada Donisi- foglio 16 particella 771 di 1021,00 mq - foglio 16  
particella 767 di 1043,00 mq - foglio 16 particella 770 di 1029,00 mq - foglio 16 particella 764  
di 521 mq - foglio 16 particella 765 di 39,00 mq - foglio 16 particella 766 di 310,00 mq - foglio  
16 particella 769 di 1326,00 mq -

- **Trascrizione n. 7034/5051 - Atto Notarile Donazione –Notaio Giannitti Achille- Gioiosa Ionica (RC) del 29/03/2006,**

**A FAVORE**

[REDACTED] a quota di 1/1 di proprietà

**CONTRO** [REDACTED] per la quota di 1/3 di proprietà

Oggetto:

Donazione:

Terreni in Siderno (RC), località Donisi - foglio 16 particella 764 fabbricato rurale di 521 mq -  
foglio 16 particella 766 di 310,00 mq

**4 - Risposta al quesito (c)**

*Acquisisca le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione, della relativa richiesta;*

Le mappe catastali sono allegate alla presente perizia; i certificati di destinazione urbanistica dei lotti oggetto di stima sono stati richiesti al Comune di Siderno;

-----  
Studio di Ingegneria e Consulenza  
Dr. Ing. Filippo Musolino  
Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)



## 5 - Risposta al quesito (d)

Accerti la conformità tra la documentazione attuale del bene individuando la storia catastale del compendio pignorato dal fallimento;

Il compendio oggetto di fallimento presente interamente nel Comune di Siderno si compone di più immobili di diversa tipologia e terreni e di seguito verranno riportati per classificazione fabbricati e terreni, attualmente riportati in catasto con i seguenti identificativi:

### **I dati catastali sono :**

Tabella 1 – Dati Catasto Fabbricati

#### **CATASTO FABBRICATI**

| FOGLIO  | PARTICELLA | SUB | INDIRIZZO                 | PIANO  | CATEGORIA | RENDITA CATASTALE | CLASSE | CONSISTENZA (MQ/VANI) | SUPERFICIE TOTALE (MQ)                 |
|---|------------|-----|---------------------------|--------|-----------|-------------------|--------|-----------------------|--|
| <b>Intestati</b>  |            |     |                           |        |           |                   |        |                       |  |
| [REDACTED] per la quota di 1/3 di proprietà . [REDACTED]<br>[REDACTED] per la quota di 1/3 di proprietà |            |     |                           |        |           |                   |        |                       |  |
| 24  | 1916       | 2   | Via delle Americhe n. 99  | T      | D/8       | 3434.940 €        |        |                       |  |
| 24  | 1916       | 3   | Via delle Americhe n. 99  | T      | D/7       | 2051.840 €        |        |                       |  |
| 24  | 2123       | 1   | Via delle Americhe n. SNC | T      | C/1       | 593.930 €         | 4      | 50 mq                 | 78                                     |
| <b>Intestati</b>  |            |     |                           |        |           |                   |        |                       |  |
| [REDACTED]/1  |            |     |                           |        |           |                   |        |                       |  |
| 16  | 980        | 4   | Via Grappidaro SNC        | S1-T-1 | A/7       | 1598.950 €        | 2      | 18 vani               | 501 mq escluse aree scoperte<br>487 mq |

|    |     |   |                          |     |     |           |   |        |   |
|----|-----|---|--------------------------|-----|-----|-----------|---|--------|---|
| 16 | 988 | 6 | Via<br>Grappidaro<br>SNC | T-1 | A/3 | 475.140 € | 3 | 8 vani | 243mq<br>escluse<br>aree<br>scoperte<br>237mq |
| 16 | 988 | 7 | Via<br>Grappidaro<br>SNC | T   | C/2 | 388.380 € | 3 |        | 160 mq  |

Tabella 2 – Dati Catasto Terreni

| CATASTO TERRENI            |            |     |           |       |                       |                    |  |        |                              |
|----------------------------|------------|-----|-----------|-------|-----------------------|--------------------|--|--------|------------------------------|
| Intestati                  |            |     |           |       |                       |                    |  |        |                              |
| <b>proprietà 1/2</b>       |            |     |           |       |                       |                    |  |        |                              |
| FOGLIO                     | PARTICELLA | SUB | INDIRIZZO | PIANO | REDDITI<br>DOMINICALE | REDDITI<br>AGRARIO | QUALITA'                                     | CLASSE | SUPERFICIE<br>TOTALE<br>(MQ) |
| 18                         | 738        |     |           |       | 6.480 €               | 2.550 €            | ULIVETO                                      | 1      | 760                          |
| 18                         | 747        |     |           |       | 1.430 €               | .480 €             | SEMINATIVO<br>ARBORATO                       | 1      | 230                          |
| Intestati                  |            |     |           |       |                       |                    |  |        |                              |
| <b>per la quota di 1/3</b> |            |     |           |       |                       |                    |  |        |                              |
| <b>di proprietà</b>        |            |     |           |       |                       |                    |  |        |                              |
| 16                         | 257        |     |           |       | 53.240 €              | 28.140 €           | ORTO IRRIG.<br>1292 MQ<br>ULIVETO<br>5208 MQ | 1 -- 3 | 6500                         |
| Intestati                  |            |     |           |       |                       |                    |  |        |                              |
| <b>per la quota di 1/1</b> |            |     |           |       |                       |                    |  |        |                              |
| 16                         | 765        |     |           |       |                       |                    | AREA<br>URBANA                               |        | 39                           |

## Storie Catastali

**Foglio 24 particella1916 del Comune di Siderno** di 1986 mq deriva dalla soppressione della particella 587 di 846 mq e della particella 20 di 1140 mq. La particella 20 è passata a [REDACTED] per la quota di 1/3 ciascuno con atto del 02/02/1976 - Pubblico ufficiale NOTAIO POLIFRONI Sede LOCRI (RC) Repertorio n. 65192 - UR Sede LOCRI (RC) Registrazione Volume 164 n. 355 registrato in data 12/02/1976 - DONAZIONE Voltura n. 1502.1/2011 - Pratica n. RC0038731 in atti dal 28/01/2011 . la particella 587 e passata ai fratelli [REDACTED] o del 02/02/1976 Pubblico ufficiale POLIFRONI C Sede SIDERNO (RC)

-----  
 Studio di Ingegneria e Consulenza  
 Dr. Ing. Filippo Musolino  
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
 Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
 Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)

Repertorio n. 65191 - UR Sede LOCRI (RC) Registrazione n. 354 registrato in data 12/02/1976 - COMPRAVENDITA.

( Istanza 86470/04 ) Voltura n. 919.1/1976 - Pratica n. RC0089181 in atti dal 28/04/2004.

La fusione della particella 20 e 587 è avvenuta in data 18/04/2011 attraverso il Tipo Mappale - Pratica n. RC0128734 in atti dal 18/04/2011 presentato il 18/04/2011 (n. 128734.2/2011) è stata creata la particella 1916 di 1986 mq ) (si allega visura storica).

**Foglio 24 particella 2123 del Comune di Siderno** di 130 mq deriva dalla soppressione della particella 19 fabbricato rurale di 130 mq. La particella 19 è passata ai frate [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/3 ciascuno con atto del 02/02/1976 Pubblico ufficiale NOTAIO POLIFRONI Sede LOCRI (RC) Repertorio n. 65192 - UR Sede LOCRI (RC) Registrazione Volume 164 n. 355 registrato in data 12/02/1976 - DONAZIONE Voltura n. 1502.1/2011 - Pratica n. RC0038731 in atti dal 28/01/2011. La variazione Catastale è avvenuta con Tipo Mappale del 14/07/2016 Pratica n. RC0104719 in atti dal 14/07/2016 presentato il 14/07/2016 (n. 104719.1/2016) (si allega visura storica).

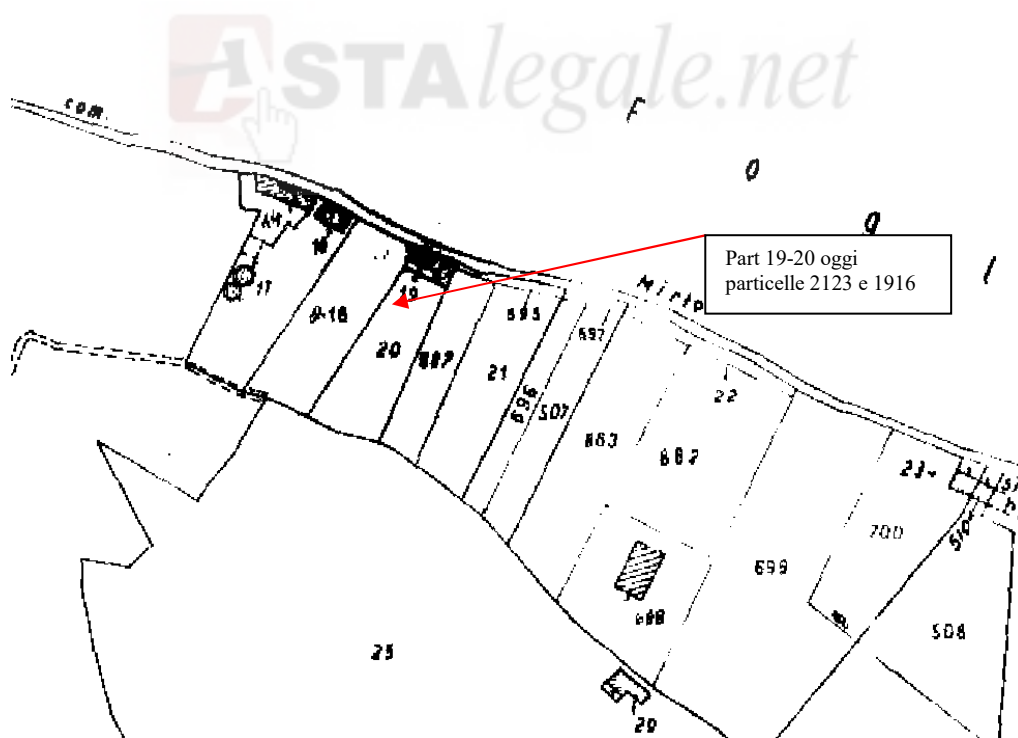


Fig. 2 – Stralcio vecchie mappe catastali foglio 24 – particelle 19 e 20 Siderno (RC)

-----  
Studio di Ingegneria e Consulenza  
Dr. Ing. Filippo Musolino  
Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)

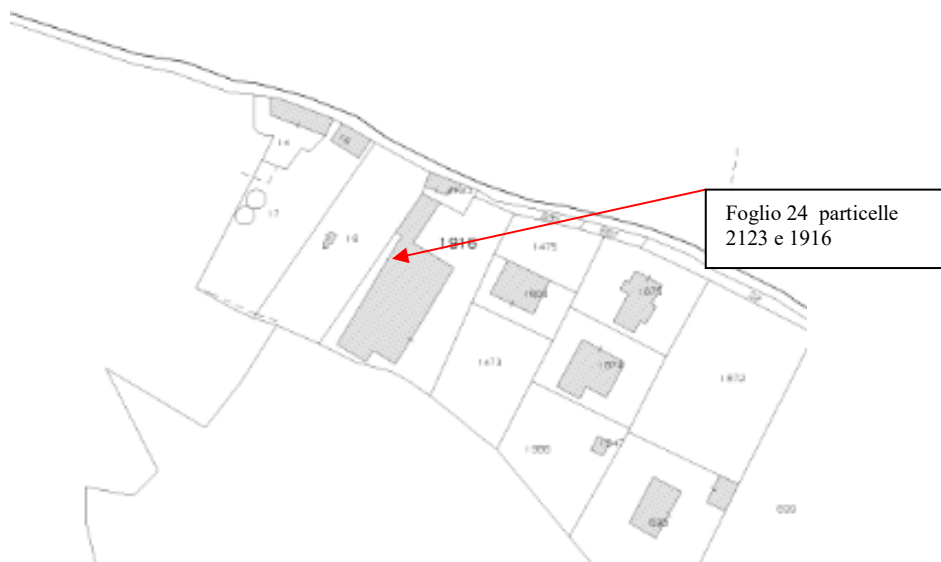


Fig. 2bis – Stralcio mappa catastale attuale foglio 24 – particelle 1916-2123- Siderno (RC)

**Foglio 16 particella 980 del Comune di Siderno** di 1326 mq deriva dalla soppressione della Particella 769 di 1326 mq già in accertamento dall'agenzia delle entrate per fabbricati fantasma. La particella 769 è passata [REDACTED] con Atto del 01/03/2006 Pubblico ufficiale GIANNITTI ACHILLE Sede GIOIOSA IONICA (RC) Repertorio n. 32244 - DIVISIONE Trascrizione n. 5058.3/2006 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 29/03/2006. La variazione catastale è avvenuta con il Tipo Mappale del 01/10/2012 Pratica n. RC0260564 in atti dal 01/10/2012 presentato il 28/09/2012 (n. 260564.1/2012) (si allega visura storica).

**Foglio 16 particella 988 del Comune di Siderno** di 1430 mq deriva dalla soppressione delle particelle 289 di 1120 mq, 147 di 200 mq e 148 110 mq. La particella 289 già interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010 – e pervenuta al [REDACTED] per Atto del 27/06/1981 Pubblico ufficiale CESARINO POLIFRONI Sede LOCRI (RC) Repertorio n. 71668 - UR Sede LOCRI (RC) Registrazione n. 1546 registrato in data 13/07/1981 - Voltura n.505481 in atti dal 18/03/1987. La particella 147 e particella 148 già fabbricato rurale sono pervenuti al [REDACTED] [REDACTED] (RC) Repertorio n. 41608 - Voltura n. 2860.1/1994 in atti dal 22/01/1997. La variazione catastale è avvenuta con il Tipo Mappale del 01/10/2012 Pratica n. RC0260564 in atti dal 01/10/2012 presentato il 28/09/2012 (n. 260564.2/2012) .

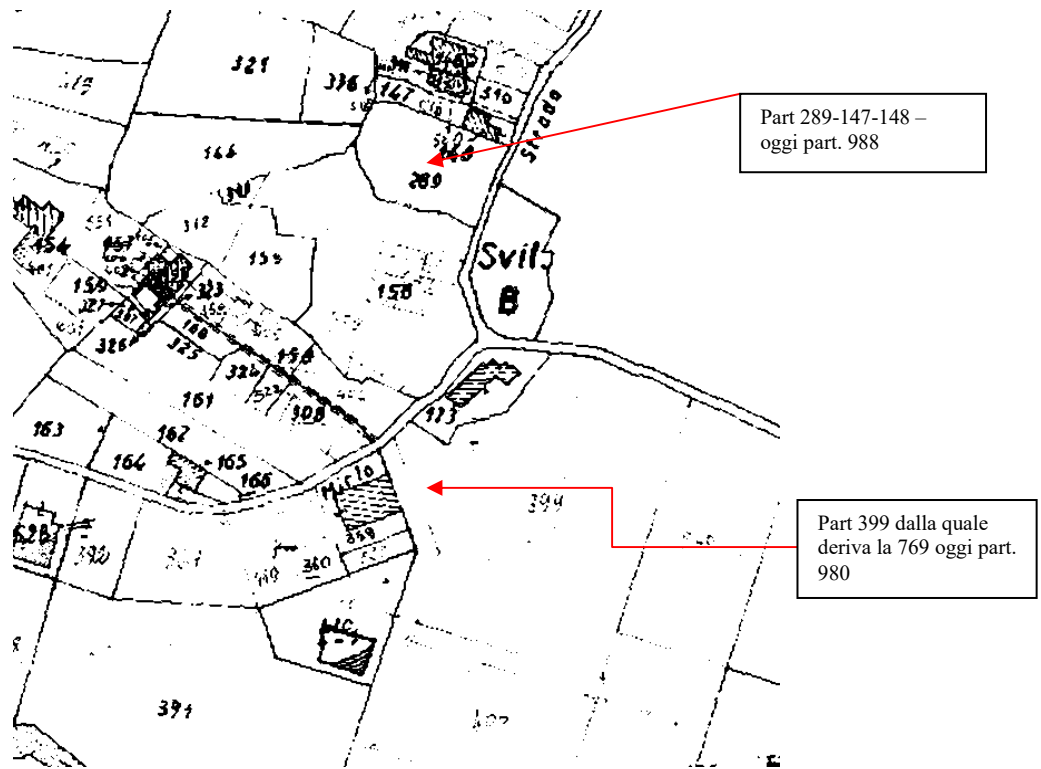


Fig. 3 – Stralcio vecchie mappe catastali foglio 16 – particelle 289-147-148 - 399 Siderno (RC)

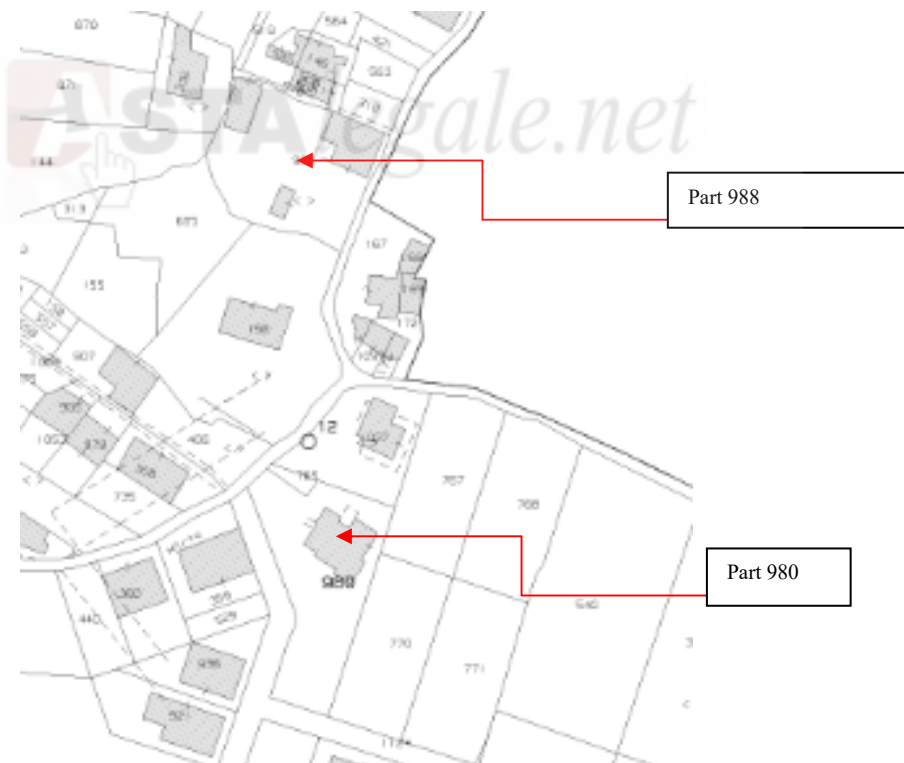


Fig. 3 – Stralcio mappa catastale attuale foglio 16 – particelle 980-988 Siderno (RC)

**Foglio 18 particella 738 del Comune di Siderno** di 760 mq deriva dalla soppressione della Particella 272 di 7530 mq. La particella 738 è pa [redacted] r la quota di 1/2 con Atto del

-----  
 Studio di Ingegneria e Consulenza  
 Dr. Ing. Filippo Musolino  
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
 Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
 Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)

11/02/1985 Pubblico ufficiale CAIAZZO RAFFAELLA Sede SIDERNO (RC) Repertorio n. 14650 - UR Sede LOCRI (RC) Registrazione Volume 185 n. 1029 registrato in data 04/03/1985 - n. 865.6/1986 in atti dal 29/09/1995. La variazione catastale è avvenuta con frazionamento del 06/09/1995 in atti dal 29/09/1995 (n.137.1/1988) (si allega visura storica).

**Foglio 18 particella 747 del Comune di Siderno** di 230 mq deriva dalla soppressione delle particelle 273 di 2040 mq. La particella 747 è pervenuta al [REDACTED] per la quota di ½ con Atto del 11/02/1985 Pubblico ufficiale CAIAZZO RAFFAELLA Sede SIDERNO (RC) Repertorio n. 14650 - UR Sede LOCRI (RC) Registrazione Volume 185 n. 1029 registrato in data 04/03/1985 - n. 865.6/1986 in atti dal 29/09/1995. La variazione catastale è avvenuta con il frazionamento del 06/09/1995 in atti dal 29/09/1995 (n.137.2/1988)

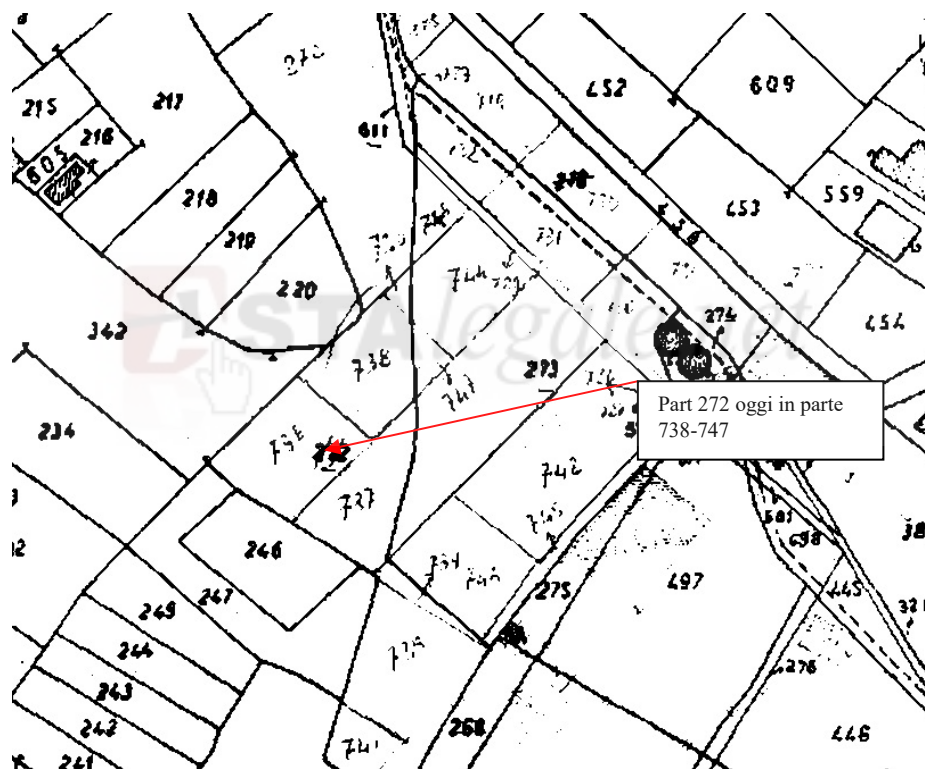


Fig. 4 – Stralcio mappa catastale vecchie foglio 18 – particelle 272 oggi 747-738 Siderno (RC)

## **6 - Risposta al quesito (e)**

-----  
Studio di Ingegneria e Consulenza  
Dr. Ing. Filippo Musolino  
Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)

Descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando idonea documentazione fotografica, con relativa superficie.

### **6.0 - Descrizione Generale**

Nella presente descrizione, essendo i beni di tipologie diverse, si procederà suddividendo gli stessi in lotti omogenei. Infatti nel primo lotto si stimerà un capannone di tipo industriale, nel secondo lotto una villa singola, nel terzo lotto un vecchio fabbricato con annessi altri corpi di fabbrica, nel quarto lotto un terreno oggi parcheggio, nel quinto lotto un terreno agricolo. I beni da stimare sono stati suddivisi nei seguenti lotti.

#### **Lotto 1**

CATASTO FABBRICATI

| FOGLIO  | PARTICELLA | SUB | INDIRIZZO                 | PIANO | CATEGORIA | RENDITA CATASTALE | CLASSE | CONSISTENZA (MQ/VANI) | SUPERFICIE TOTALE (MQ) |
|---|------------|-----|---------------------------|-------|-----------|-------------------|--------|-----------------------|------------------------|
| <b>Intestati</b>  |            |     |                           |       |           |                   |        |                       |                        |
| S [REDACTED] per la quota di 1/3 di proprietà- [REDACTED] a quota di 1/3 di proprietà |            |     |                           |       |           |                   |        |                       |                        |
| 24  | 1916       | 2   | Via delle Americhe n. 99  | T     | D/8       | 3434.940 €        |        |                       |                        |
| 24  | 1916       | 3   | Via delle Americhe n. 99  | T     | D/7       | 2051.840 €        |        |                       |                        |
| 24  | 2123       | 1   | Via delle Americhe n. snc | T     | C/1       | 593.930 €         | 4      | 50 mq                 | 78                     |

#### **Lotto 2**

Catasto fabbricati

| FOGLIO                         | PARTICELLA | SUB | INDIRIZZO          | PIANO  | CATEGORIA | RENDITA CATASTALE | CLASSE | CONSISTENZA (MQ/VANI) | SUPERFICIE TOTALE (MQ)                 |
|--------------------------------|------------|-----|--------------------|--------|-----------|-------------------|--------|-----------------------|--|
| <b>Intestati</b>               |            |     |                    |        |           |                   |        |                       |  |
| [REDACTED] per la quota di 1/1 |            |     |                    |        |           |                   |        |                       |  |
| 16                             | 980        | 4   | Via Grappidaro SNC | S1-T-1 | A/7       | 1598.950 €        | 2      | 18 vani               | 501 mq escluse aree scoperte<br>487 mq |

Catasto terreni

-----  
 Studio di Ingegneria e Consulenza  
 Dr. Ing. Filippo Musolino  
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
 Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
 Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)

| FOGLIO | PARTICELLA | SUB | INDIRIZZO | PIANO | REDDITI DOMINICALE | REDDITI AGRARIO | QUALITA'    | CLASSE | SUPERFICIE TOTALE (MQ) |
|--------|------------|-----|-----------|-------|--------------------|-----------------|-------------|--------|------------------------|
| 16     | 765        |     |           |       |                    |                 | AREA URBANA |        | 39                     |

### Lotto 3

#### Catasto Fabbricati

| FOGLIO           | PARTICELLA | SUB | INDIRIZZO          | PIANO | CATEGORIA | RENDITA CATASTALE | CLASSE | CONSISTENZA (MQ/VANI) | SUPERFICIE TOTALE (MQ)            |
|------------------|------------|-----|--------------------|-------|-----------|-------------------|--------|-----------------------|-----------------------------------|
| <b>Intestati</b> |            |     |                    |       |           |                   |        |                       |                                   |
| 16               | 988        | 6   | Via Grappidaro SNC | T-1   | A/3       | 475.140 €         | 3      | 8 vani                | 243mq escluse aree scoperte 237mq |
| 16               | 988        | 7   | Via Grappidaro SNC | T     | C/2       | 388.380 €         | 3      |                       | 160 mq                            |

### Lotto 4

| CATASTO TERRENI           |            |     |           |       |                    |                 |                     |        |                        |
|---------------------------|------------|-----|-----------|-------|--------------------|-----------------|---------------------|--------|------------------------|
| <b>Intestati</b>          |            |     |           |       |                    |                 |                     |        |                        |
| [REDAZIONE] proprietà 1/2 |            |     |           |       |                    |                 |                     |        |                        |
| FOGLIO                    | PARTICELLA | SUB | INDIRIZZO | PIANO | REDDITI DOMINICALE | REDDITI AGRARIO | QUALITA'            | CLASSE | SUPERFICIE TOTALE (MQ) |
| 18                        | 738        |     |           |       | 6.480 €            | 2.550 €         | ULIVETO             | 1      | 760                    |
| 18                        | 747        |     |           |       | 1.430 €            | .480 €          | SEMINATIVO ARBORATO | 1      | 230                    |
| <b>Intestati</b>          |            |     |           |       |                    |                 |                     |        |                        |

### Lotto 5

| <b>Intestati</b>   |            |     |           |       |                    |                 |          |        |                        |
|--|------------|-----|-----------|-------|--------------------|-----------------|----------|--------|------------------------|
| [REDAZIONE] per la quota di 1/3 di proprietà- [REDAZIONE] la quota di 1/3 di proprietà |            |     |           |       |                    |                 |          |        |                        |
| FOGLIO   | PARTICELLA | SUB | INDIRIZZO | PIANO | REDDITI DOMINICALE | REDDITI AGRARIO | QUALITA' | CLASSE | SUPERFICIE TOTALE (MQ) |

-----  
 Studio di Ingegneria e Consulenza  
 Dr. Ing. Filippo Musolino  
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
 Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
 Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)



|    |     |  |  |          |          |   |         |      |
|----|-----|--|--|----------|----------|---|---------|------|
| 16 | 257 |  |  | 53.240 € | 28.140 € | ORTO<br>IRRIG. 1292<br>MQ<br>ULIVETO<br>5208 MQ | 1 - - 3 | 6500 |
|----|-----|--|--|----------|----------|---|---------|------|

Non avendo avuto ancora risposta da parte del comune di Siderno si procederà con la stima solo dei seguenti immobili:

#### 6.1.1 – Lotto 1- Ubicazione:

Il lotto 1 riguarda gli immobili siti nel comune di Siderno (RC), Via delle Americhe n. 99 censiti al foglio 24 particella 1916 e particella 2123



Fig. 5 –foto dall'alto di Siderno (RC) Capannone da stimare (fonte Google Earth)

-----  
 Studio di Ingegneria e Consulenza  
 Dr. Ing. Filippo Musolino  
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
 Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
 Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)

### 6.1.2 – Lotto 1 -Ditta proprietaria:



### 6.1.3 – lotto 1 - Destinazione d'uso

Attività Industriale ed ingrosso e vendita (produzione e vendita di bibite gassate e magazzino)

### 6.1.4 – lotto 1 - Dati Urbanistici

Il fabbricato, secondo la zonizzazione del P.R.G. in vigore nel comune di Siderno (RC), buona parte del lotto ricade in una zona definita E zona agricola.



*Fig. 6 – Estratto del PRGC(Piano Regolatore comunale vigente) una zona definita E aree a agricole*  
Mentre nel Nuovo PSC (Piano Strutturale Comunale) in fase di approvazione l'immobile ricade in zona B7 ambiti di qualificazione dei caratteri insediativi ed ambientali.

### 6.1.5 – lotto 1 - Descrizione dell'area:

L'area oggetto della presente è individuata catastalmente nel Comune di Siderno dalle particelle 1916-2133 del foglio 24 e occupa area di circa 2026 mq la quale risulta in gran parte delimitata da muretti in calcestruzzo con sovrastante recinzione metallica, l'ingresso all'area avviene dalla Via delle Americhe attraverso un cancello carraio scorrevole posto a ridosso della corte della particella 2133.

-----  
Studio di Ingegneria e Consulenza  
Dr. Ing. Filippo Musolino  
Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)



### 6.1.6 – lotto 1 - Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di stima con struttura censito nella **particella 1916** è un Capannone con struttura portante in cemento armato e acciaio, suddiviso in due subalterni ed una corte in comune; annesso al fabbricato vi è una tettoia metallica sia a nord-est che a sud-ovest. Nel subalterno 3 si trova il locale laboratorio con i macchinari per la produzione delle bibite gassate, le pareti risultano piastrellate fino ad un'altezza di circa due metri, il pavimento è in ceramica con piccole piastrelle di colore marrone; all'interno si trova un soppalco in cemento armato collegato attraverso una scala, le pareti sono piastrellate fino al soffitto. Annesso al subalterno 3 si trova una struttura adibita ad ufficio con un locale bagno. Il subalterno 3 risulta diviso fisicamente dal subalterno 2 attraverso una parete verticale con un primo tratto in muratura e prosegue fino al soffitto con pannelli metallici coibentati. Nel subalterno 2 adibito a locale deposito magazzino, le pareti pitturate ma fino al due metri circa la pittura è del tipo smaltato di colore grigio, all'interno del subalterno si trova un soppalco con un locale e bagni al piano sottostante mentre nella parte superiore si trovano altri locali. Sul retro si trova una tettoia metallica adibita a deposito. La copertura del capannone è in eternit al quale è stato fatto il trattamento di bonifica con incapsulamento, mentre la tettoia esterna ha una copertura metallica. La superficie coperta è di circa 846 mq del capannone più sporgenze del tetto.

Il fabbricato censito al catasto la foglio **24 particella 2133 sub 1 del Comune di Siderno** ha una struttura in muratura portante di remota costruzione ad un piano fuori terra adibita ad ufficio e vendita, composta da un locale ed un bagno, la superficie coperta è di circa 46 mq, recentemente è stata oggetto di manutenzione straordinaria.



---

Studio di Ingegneria e Consulenza  
Dr. Ing. Filippo Musolino  
Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)

Fig.7 - Foto – Siderno. (RC) Vista ingresso all'area del Capannone foglio 24 part.lle 1916 e 2133



Fig. 8- Foto – Siderno (RC) Foto interne al Capannone



Fig. 9- Foto – Siderno- Vista Esterna Capannone

### 6.1.7 – lotto 1 - Stato locativo

-----  
Studio di Ingegneria e Consulenza  
Dr. Ing. Filippo Musolino  
Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)

Alla data del sopralluogo il subalterno 3 della particella 1916 foglio 24, da quanto dichiarato dal sig. [REDACTED] è la parte che spetterebbe a lui (secondo una divisione bonaria concordata con i fratelli), e la stessa risulta sfitta. Mentre il subalterno 2 della particella 1916 foglio 24 e il sub 1 della particella 2133 foglio 24 risultano occupati. I locali della struttura sono utilizzati da attività commerciali. **E' necessario confermare con precisione che i predetti sub risultano quali immobili in comproprietà tra i fratelli Sgabelluri, ovvero proprietà comuni ed indivise.**

### 6.1.8 – lotto 1 - Consistenza

Il lotto si compone di due particelle la 1916 e la 2123 del foglio 24 **del Comune di Siderno** che di fatto sono identificate in un lotto unico in quanto nello stesso perimetro recintato ed inoltre l'ingresso al capannone (part. 1916) deve avvenire dalla corte della particella 2123.

**La Superficie commerciale** - La superficie commerciale è data dalla somma della superficie, principale, del capannone, zona produttiva più quella delle pertinenze e della corte, opportunamente omogeneizzate, entrambe determinate secondo i criteri di misurazione già esposti per altre tipologie. La consistenza in metri quadri (mq) di superficie commerciale è stata determinata in ottemperanza al D.P.R. n. 138/1998 e delle norme UNI EN 15733/2011, ovvero misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le pareti di uso comune. In particolare i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Pertanto la superficie commerciale calcolata, è di circa 996,03 mq ripartita per come esposto nella tabella seguente attraverso l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio,

Tabella 2 - superficie commerciale

| LOTTO 1 - CAPANNONE E LOCALI ANNESSI - Via Delle Americhe Siderno (RC) - SUPERFICIE COMMERCIALE - IMMOBILE<br>FOGLIO 24 PARTICELLA 1916 sub 2 e 3 - PARTICELLA 2123 sub 1 |     |       |           |                           |  |                     |                                  |                                       |
|---|-----|-------|-----------|---------------------------|--|---------------------|----------------------------------|---------------------------------------|
| PARTICELLA  | SUB | PIANO | CATEGORIA | DESTINAZIONE              | LOCAZIONE<br>o uso degli<br>altri<br>proprietari | SUPERFICIE<br>LORDA | COEFFICIENTE<br>DI<br>RAGGUAGLIO | SUPERFICIE<br>RAGGUAGLIATA<br>TOT. MQ |
| 1916  | 2   | PT    | D/7       | laboratorio-              | no   | 285.33              | 1                                | 285.33                                |
| "   | 2   | P1    | D/7       | soppalco -<br>laboratorio | no   | 22.61               | 0.7                              | 15.83                                 |
| "   | 3   | PT    | D/8       | Magazzino-<br>esposizione | si   | 479.19              | 1                                | 479.19                                |
| "   | 3   | P1    | D/8       | soppalco                  | si   | 33.16               | 0.7                              | 23.21                                 |

-----  
 Studio di Ingegneria e Consulenza  
 Dr. Ing. Filippo Musolino  
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
 Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
 Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)



|  |   |    |                   |                       |    |         |     |               |
|--|---|----|-------------------|-----------------------|----|---------|-----|---------------|
| "  | 3 | PT | D/8               | Tettoia               | si | 98      | 0.2 | 19.60         |
| "  | 1 | PT | BCNC Parti comuni | Corte                 |    | 1185.41 | 0.1 | 118.54        |
| 2123   | 1 | PT | C/1               | Esposizione - Vendita | si | 46.16   | 1   | 46.16         |
| "  | 1 | PT | C/1               | corte                 |    | 81.68   | 0.1 | 8.17          |
| <b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 1</b> |   |    |                   |                       |    |         |     | <b>996.03</b> |

Per maggiore chiarezza sono state inserite delle planimetrie non in scala con la consistenza di ogni singolo locale, le planimetrie in scala faranno parte degli allegati alla presente perizia.

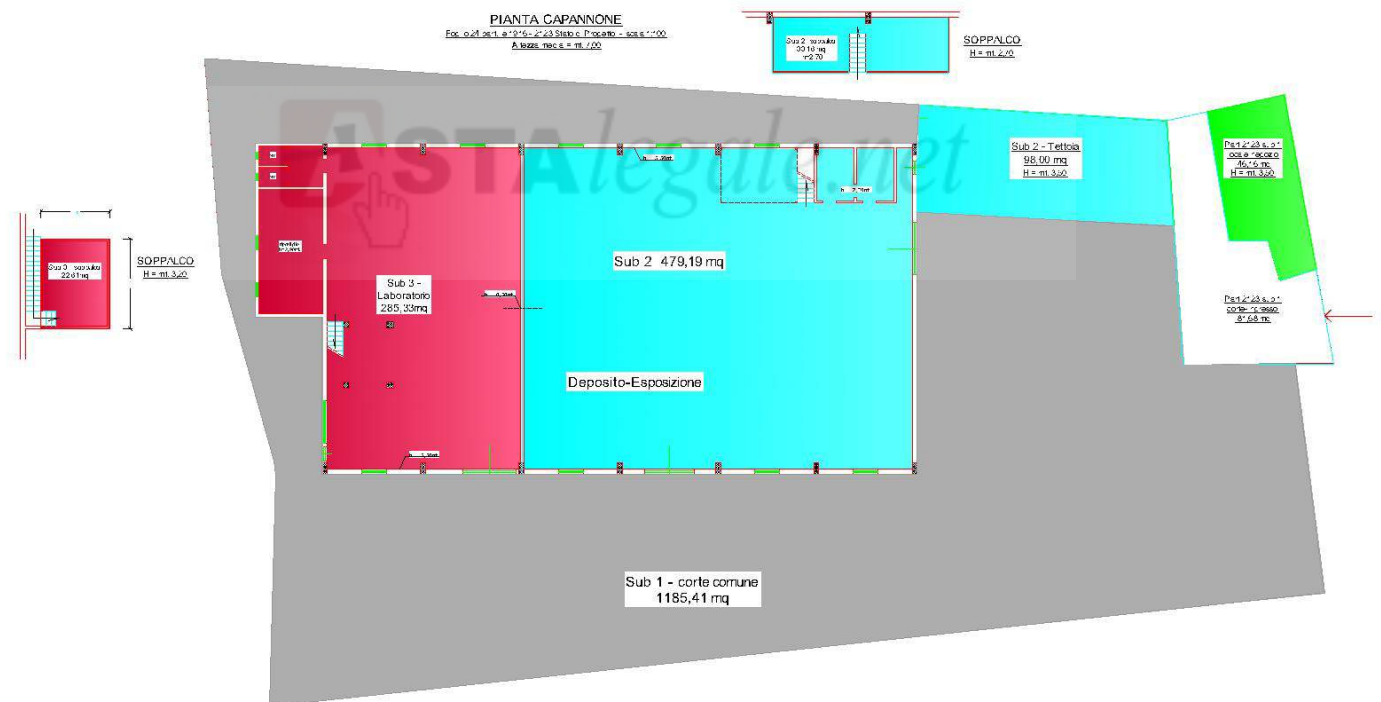


Fig. 10 – Planimetria Lotto 1 – Capannone in Via Delle Americhe – Siderno (RC)

-----  
 Studio di Ingegneria e Consulenza  
 Dr. Ing. Filippo Musolino  
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
 Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
 Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)

### 6.1.9 – lotto 1 - Stato di Conservazione

La struttura è stata realizzata fine anni settanta inizio anni ottanta, lo stato manutentivo dell'intero immobile è discreto. I locali si presentano nel **Comune di Siderno** subalterno 3 particella 1916 in buono stato, risultano sfitti, solo in alcuni punti e soprattutto negli uffici sono evidenti segni di infiltrazione di acque meteoriche. Gli infissi esterni risultano datati. Il subalterno 2 della particella 1916 e la particella 2123 risultano in buone condizioni visto anche l'utilizzo degli stessi locali. Gli impianti presenti sono: impianto elettrico e forza motrice, impianto idrico sanitario e di scarico fognario.

Le parti che necessitano di una rilevante manutenzione sono:

- Zona ufficio spogliatoio della particella 1916 sub 3 sistemazione tetto e ripristino interno circa 15.000, 00 euro;
- Rinnovo incapsulamento tetto in amianto circa 15 euro al metro quadro che ha una scadenza biennale per tanto il costo totale è circa 12750 euro.
- 

### 6.1.10 – lotto 1 - Regolarità Edilizia

Lo stato di fatto risulta conforme in quasi tutto rispetto alla stato di progetto e vari titoli autorizzativi, le uniche irregolarità riscontrate riguardano alcuni ampliamenti della tettoia nella parte retrostante il capannone .

I vari titoli abilitativi che hanno permesso la realizzazione del capannone sono:

- Licenza di Costruzione n. 941 del 25/05/1976
- Concessione di Costruzione n. 1315 del 28/04/1978
- **Certificazioni:**
- Certificato di Collaudo Strutturale ing. Polverari Leonardo depositato all'ufficio del Genio Civile in data 03/03/1982
- Certificato di agibilità n. 1315 del 07/04/1982
- 

Per l'immobile della particella 2123 foglio 24 **del Comune di Siderno** risulta di remota costruzione con una manutenzione straordinaria di cui alla pratica SUAP n. 697 prot 216/19821 del 09/07/2016

## Regolarizzazione Edilizia e Catastale

Si sono riscontrate alcune incongruenze su quanto autorizzato da parte del Comune e lo stato di fatto dell'immobile, in particolare nel particella 1916 è stata realizzata una tettoia esterna, **le predette difformità possono essere sanate sia urbanisticamente che catastalmente**. Tale incongruenza risulta sanabile sia urbanisticamente che catastalmente con un importo fra oneri di sanatoria e spese tecniche di circa 2000,00 euro (duemila euro) per oneri di sanatoria, e di circa 2000,00 euro (cinquemila euro più cassa ed iva) per spese tecniche.

### **6.1.11 – lotto 1 - Considerazione sul mercato immobiliare della zona**

Premettendo che nel Comune di Siderno (RC), esiste un mercato immobiliare vivo solo nella zona centrale, zone ben servite dalla stazione ferroviaria, posta, comune, farmacia, supermercati ecc. . Le indagini di mercato si sono rivolte verso le principali fonti indirette accreditate, ovvero:

- Attraverso l'**Osservatorio dei Valori immobiliari (OMI) primo semestre 2021** dell'Agenzia delle Entrate del ministero dell'economia e delle Finanze sulla scorta delle compravendite per categorie registrate nella zona d'interesse.
- Attraverso l'**Osservatorio quotazioni immobiliari del 2021 Borsino Immobiliare** che si avvale di informazioni derivanti da una rete di professionisti ed imprese legate alla filiera della compravendita e gestione degli immobili.
- Attraverso la comparazione di mercato con immobili simili a quello oggetto della presente stima.

Il criterio di stima utilizzato è basato sulla stima sintetico comparativa con beni analoghi in considerazione dello stato del bene e della posizione

### **6.1.12 – Lotto 1 - Stima sul valore di mercato immobiliare della zona**

La metodologia utilizzata è la stima comparativa mediante l'individuazione del più probabile valore di mercato dell'uso commerciale, rilevato per immobili assimilabili per tipologia e zona di ubicazione. Il calcolo si determina dall'applicazione del prezzo medio alla superficie convenzionale attraverso dei coefficienti desunti dal DPR 138/98.

Valutando i valori trovati al metro quadro si ha

*Tabella 6 - Valori Osservatorio dei Valori dell'Agenzia del Territorio del ministero dell'economia e delle Finanze (primo semestre 2022); zona periferica/zone urbanizzate limitrofe al centro urbano Siderno D2*

|                                   |
|-----------------------------------|
| <b>VALORI OMI 1 semestre 2022</b> |
|-----------------------------------|

-----  
Studio di Ingegneria e Consulenza  
Dr. Ing. Filippo Musolino  
Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)



| Tipologia             | Stato Conservativo | Valore di Mercato (euro/mq) |                |         |
|-----------------------|--------------------|-----------------------------|----------------|---------|
|                       |                    | minimo                      | medio ricavato | massimo |
| negozio               | NORMALE            | 570                         | 705            | 840     |
| capannoni industriali |                    | 320                         | 390            | 460     |
| capannoni tipici      |                    | 370                         | 452.5          | 540     |

Tabella 7- Valori Borsino Immobiliare servizi e valutazione immobiliare Nazionali - (primo semestre 2022); zona Via delle Americhe Siderno (RC)

| BORSINO IMMOBILIARE primo semestre 2022 |                    |                             |               |         |
|---|--------------------|-----------------------------|---------------|---------|
| Tipologia                               | Stato Conservativo | Valore di Mercato (euro/mq) |               |         |
|   |                    | minimo                      | medio fornito | massimo |
| negozio                                 | NORMALE            | 397                         | 529           | 661     |
| capannoni industriali                   |                    | 205                         | 308           | 411     |
| capannoni tipici                        |                    | 229                         | 338           | 447     |

Considerando il mercato immobiliare e lo stato dell'immobile si determinano dei valori considerando i valori Minimi delle tabelle sopra riportate

Tabella 8- Valori Medi Ricavati dalla media tra i valori dell'OMI ed i valori del Borsino Immobiliare

| VALORI DETERMINATI    |                    |                                   |
|-----------------------|--------------------|-----------------------------------|
| Tipologia             | Stato Conservativo | Valore Medio di Mercato (euro/mq) |
|                       |                    | medio calcolato                   |
| negozio               | NORMALE            | 617                               |
| capannoni industriali | NORMALE            | 349                               |
| capannoni tipici      | NORMALE            | 395.25                            |
|                       |                    |                                   |

Considerando un ulteriore deprezzamento per la vetustà dell'immobile che, dalla data di agibilità a circa 40 anni, il coefficiente corrispondente è pari al 0,725 (fonte borsino immobiliare) pertanto si ottiene la seguente tabella di calcolo:

-----  
 Studio di Ingegneria e Consulenza  
 Dr. Ing. Filippo Musolino  
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
 Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
 Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)

| VALORI DETERMINATI    |                    |                                   |                         |                            |
|-----------------------|--------------------|-----------------------------------|-------------------------|----------------------------|
| Tipologia             | Stato Conservativo | Valore Medio di Mercato (euro/mq) | coefficiente di vetustà | totale valore ragguagliato |
|                       |                    | medio calcolato                   |                         |                            |
| negozio               | NORMALE            | 617                               | 0.725                   | € 447.33                   |
| capannoni industriali | NORMALE            | 349                               | 0.725                   | € 253.03                   |
| capannoni tipici      | NORMALE            | 395.25                            | 0.725                   | € 286.56                   |

Da questi valori con la superficie commerciale in precedenza calcolata, considerando un coefficiente di vetusta pari al 0,725 fornito dal borsino immobiliare si ottiene la seguente tabella di calcolo:

Tabella 9- Calcolo del più Probabile Valore di Mercato dell'immobile Oggetto di Stima - Comune di Siderno (Rc) Foglio 24 - Part. 1916- 2123

| RIPARTIZIONE PER I LOCALI |      |       |                   |                        |                                 |                     |              |                        |                    |
|---------------------------|------|-------|-------------------|------------------------|---------------------------------|---------------------|--------------|------------------------|--------------------|
| PARTICELLA A              | SU B | PIANO | CATEGORIA         | DESTINAZIONE           | SUPERFICIE RAGGUAGLIATA TOT. MQ | QUOTA PARTE per 1/3 | PREZZO AL MQ | TOTALE PER 1/3 in Euro | TOTALE EURO        |
| 1916                      | 2    | PT    | D/7               | laboratorio            | 285.33                          | 95.11               | € 253.03     | 24065.683 €            | 72197.050 €        |
| "                         | 2    | P1    | D/7               | soppalco - laboratorio | 15.83                           | 5.28                | € 253.03     | 1335.155 €             | 4005.465 €         |
| "                         | 3    | PT    | D/8               | Magazzino-esposizione  | 479.19                          | 159.73              | € 286.56     | 45772.229 €            | 137316.686 €       |
| "                         | 3    | P1    | D/8               | soppalco               | 23.21                           | 7.74                | € 286.56     | 2217.019 €             | 6651.058 €         |
| "                         | 3    | PT    | D/8               | Tettoia                | 19.60                           | 6.53                | € 286.56     | 1872.192 €             | 5616.576 €         |
| "                         | 1    | PT    | BCNC Parti comuni | Corte                  | 118.54                          | 39.51               | € 253.03     | 9998.059 €             | 29994.176 €        |
| 2123                      | 1    | PT    | C/1               | Esposizione - Vendita  | 46.26                           | 15.42               | € 447.33     | 6897.829 €             | 20693.486 €        |
| "                         | 1    | PT    | C/1               | corte                  | 8.17                            | 2.72                | € 253.03     | 689.085 €              | 2067.255 €         |
| parti abusive da sanare   |      |       |                   |                        | -5000                           |                     |              | -1666.66 €             | -5000.0 €          |
| risanamento ufficio sub 3 |      |       |                   |                        | -15000                          |                     |              | -5000.0 €              | -15000.0 €         |
| rincapsulamento tetto     |      |       |                   |                        | -12750                          |                     |              | -4250.0 €              | -12750.0 €         |
| <b>TOTALE</b>             |      |       |                   |                        |                                 |                     |              | <b>81930.58 €</b>      | <b>€ 245791.75</b> |

### 6.1.13 – lotto 1 – Conclusioni

Attraverso la **stima sintetico comparativa** come in precedenza esposto ed in funzione della superficie commerciale si è giunti al valore di mercato globale dell'intero **Lotto 1 - pari a 245.791,75 €**

-----  
 Studio di Ingegneria e Consulenza  
 Dr. Ing. Filippo Musolino  
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
 Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
 Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)

**(duecentoquarantacinquesettecentonovantuno/75),** mentre la quota spettante al **██████████**  
**██████████ 81.930,51 € (ottantunonovecentotrenta/21).**

| QUADRO RIASSUNTIVO LOTTO 1 - COMUNE DI SIDERNO (RC) FOGLIO 24 - PART.LLE 1916 E 2123 - ██████████ |     |       |                   |                        |                                 |                     |              |                        |  |
|---|-----|-------|-------------------|------------------------|---------------------------------|---------------------|--------------|------------------------|--|
| ██████████ QUOTA 1/3 COMUNE ED INDIVISO   |     |       |                   |                        |                                 |                     |              |                        |  |
| RIPARTIZIONE PER I LOCALI   |     |       |                   |                        |                                 |                     |              |                        |  |
| PARTICELLA  | SUB | PIANO | CATEGORIA         | DESTINAZIONE           | SUPERFICIE RAGGUAGLIATA TOT. MQ | QUOTA PARTE per 1/3 | PREZZO AL MQ | TOTALE PER 1/3 in Euro |  |
| 1916  | 2   | PT    | D/7               | laboratorio            | 285.33                          | 95.11               | € 253.03     | 24065.683 €            |  |
| "   | 2   | P1    | D/7               | soppalco - laboratorio | 15.83                           | 5.28                | € 253.03     | 1335.155 €             |  |
| "   | 3   | PT    | D/8               | Magazzino-esposizione  | 479.19                          | 159.73              | € 286.56     | 45772.229 €            |  |
| "   | 3   | P1    | D/8               | soppalco               | 23.21                           | 7.74                | € 286.56     | 2217.019 €             |  |
| "   | 3   | PT    | D/8               | Tettoia                | 19.60                           | 6.53                | € 286.56     | 1872.192 €             |  |
| "   | 1   | PT    | BCNC Parti comuni | Corte                  | 118.54                          | 39.51               | € 253.03     | 9998.059 €             |  |
| 2123  | 1   | PT    | C/1               | Esposizione - Vendita  | 46.26                           | 15.42               | € 447.33     | 6897.829 €             |  |
| "   | 1   | PT    | C/1               | corte                  | 8.17                            | 2.72                | € 253.03     | 689.085 €              |  |
| parti abusive da sanare   |     |       |                   |                        | -5000                           |                     |              | -1666.667 €            |  |
| risanamento ufficio sub 3   |     |       |                   |                        | -15000                          |                     |              | -5000.0 €              |  |
| rincapsulamento tetto   |     |       |                   |                        | -12750                          |                     |              | -4250.0 €              |  |
| <b>TOTALE</b>   |     |       |                   |                        |                                 |                     |              | <b>81930.584 €</b>     |  |

## 6.2.0 - LOTTO 2

### 6.2.1 – Lotto 2- Ubicazione:

Il lotto 2 riguarda una villa con annesso terreno circostante ed un piccolo terreno incorporato all'interno della recinzione del cortile . Il fabbricato è sito nel comune di Siderno (RC), Contrada Grappidaro censito al foglio 16 particella 980 e terreno annesso censito al foglio 16 particella 765

-----  
 Studio di Ingegneria e Consulenza  
 Dr. Ing. Filippo Musolino  
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
 Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
 Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)



Sono in ogni caso ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo, demolizione, opere interne, opere complesse e opere minori, tutti per come definiti all'art. 9 delle presenti Norme. Inoltre si consente:

- l'edificazione sui lotti liberi e l'ampliamento degli edifici esistenti:

$I_{uf} = 0.615 \text{ mq/mq.}$ ;

$H_f = 10.50 \text{ m.}$ ;

$D_f = 10.00 \text{ m.}$

$D_c = 5.00 \text{ m.}$  (è ammessa la costruzione sul limite di proprietà o in aderenza previo atto d'obbligo fra i confinanti);

- la demolizione e la ricostruzione di edifici esistenti, alle condizioni più favorevoli fra:

a) mantenimento attuale ingombro a terra dei volumi e delle sagome esistenti;

b) mantenimento attuale ingombro a terra, con  $I_{uf} = 0.615 \text{ mq/mq}$  ed  $H_f = 10.50 \text{ ml}$ .

In caso di ristrutturazioni totali o parziali, in deroga al parametro  $I_{uf}$ , può essere consentito un incremento di cubatura pari al 15% del volume esistente per l'adeguamento dei servizi annessi alla residenza, a condizione che siano eliminati i servizi precari in superfetazione.

Destinazioni d'uso

Oltre alla destinazione "residenziale" (abitazioni unifamiliari e plurifamiliari con accessori e pertinenze), sono consentite destinazioni di cui alle seguenti categorie:

Direzionale

a) uffici di enti pubblici e di diritto pubblico

b) uffici privati e studi professionali

c) servizi pubblici di interesse comune

d) servizi pubblici di interesse urbano o comprensoriale

e) servizi privati (scuole, case di cura, case per anziani, gabinetti di analisi, ambulatori, edifici per la cultura, lo spettacolo, lo sport, ecc.)

f) attività amministrative di servizio (agenzie immobiliari, di banca, di viaggio, di pratiche, ecc.)

Commerciale

a) esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio connessi alla residenza;

b) esercizi pubblici (bar, pizzerie, ristoranti, tavole calde, farmacie, ecc.)

c) esercizi commerciali all'ingrosso

d) centri commerciali, mercati, ipermercati, supermercati, grandi magazzini

Artigianale ed industriale

a) impianti industriali

b) opifici artigianali

---

Studio di Ingegneria e Consulenza  
Dr. Ing. Filippo Musolino  
Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)



c) depositi e magazzini non di vendita

d) depositi e magazzini non di vendita ubicabili nei locali interrati, seminterrati e terreni di edifici aventi altre utilizzazioni

Turistica e Turistico-ricettiva complementare

a) alberghi, pensioni, residenze turistico-alberghiere.

## **-VIABILITA'**

Le aree destinate alla viabilità comprendono:

- strade, nodi stradali e piazze;
- fasce di rispetto (vedi art. 27);
- zone di sosta e parcheggio (vedi Art. 29).

Per tali aree è imposto il vincolo di inedificabilità. Il Comune, con delibera di C.C., facendo ricorso all'istituto della concessione di utilizzazione a tempo determinato e della edificazione in precario, può procedere al rilascio di concessioni per l'installazione di chioschi di distribuzione di benzina a servizio delle strade medesime.

L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi, ha valore obbligatorio per ciò che riguarda il tracciato di massima e la scelta ubicazionale. La stessa riveste, però, valore indicativo per ciò che riguarda le soluzioni tecniche ed i parametri di dettaglio che verranno precisati in sede di redazione del progetto esecutivo delle opere.

Le strade esistenti o previste che interessano il territorio comunale vengono classificate come segue.

A. Strade extraurbane principali, con funzione di servizio a livello intercomunale e di raccordo alla viabilità superiore.

Si riconoscono nella Superstrada a S.V. "Rosarno-M. di Gioiosa J.", nella prevista Variante Anas alla S.S. 106 e nella attuale S.S. 106 "Jonica".

B. Strade di livello urbano primarie (previste o da adeguare), con funzione di collegamento di ambiti urbani diversi del centro capoluogo.

Si riconoscono, fra le altre, nell'asse longitudinale fra la Via Carrera e l'innesto alla SS.106 "Jonica" e nell'asse attrezzato a nord di Via Dromo.

C. Strade di livello urbano secondarie (previste o da adeguare), con funzione di raccordo fra il centro capoluogo ed i nuclei minori.

Si riconoscono nelle strade di distribuzione del traffico locale ed in quelle di collegamento del centro capoluogo con i nuclei urbani minori.

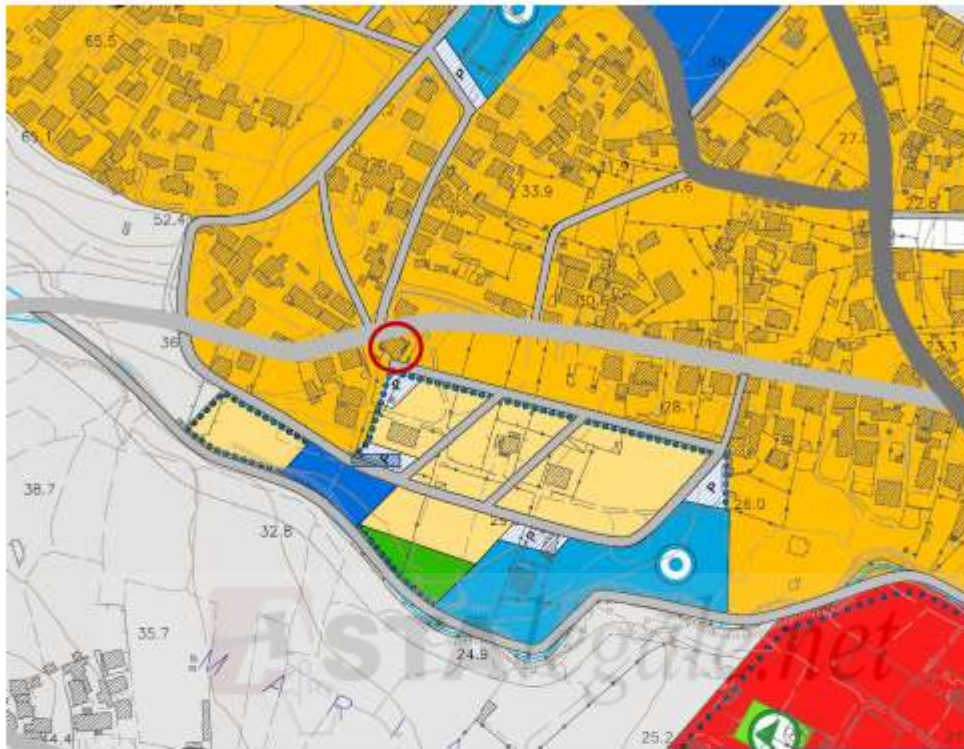
D. Strade di livello locale (previste o da adeguare), con funzione prevalentemente urbana e agricola.

E. Strade esistenti di distribuzione ai lotti fondiari.

F. Strada con caratteri ambientali (Via Dromo).


G. Piazze e Parcheggi (esistenti e previste/i).

Fig. 11bis –Sralcio PRG vigente Comune Siderno (RC) foglio 16 particella 980-765









#### LEGENDA

##### ZONA RESIDENZIALE DI CONSERVAZIONE

-  Centro storico (A)  
Conservazione del tessuto edilizio e urbanistico

##### ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

-  Zona satura di adeguamento edilizio (B1)
-  Zona di adeguamento e sostituzione edilizio del Centro Capoluogo (B2)
-  Comparti di completamento edilizio e adeguamento urbanistico del Centro Capoluogo (B3)
-  Zona di adeguamento edilizio e urbanistico (B4)
-  Zona di adeguamento e sostituzione edilizia dei Centri e Nuclei minori (B5)
-  Comparti di completamento edilizio e adeguamento urbanistico dei Centri e Nuclei minori (B6)

-----  
Studio di Ingegneria e Consulenza  
Dr. Ing. Filippo Musolino  
Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)

Mentre nel **Nuovo PSC** in fase di approvazione, l'immobile ricade nella zona B3

### **ZONA B3 – Comparti di completamento edilizio e adeguamento urbanistico del Centro Capoluogo**

è ammessa l'edificazione sul limite di proprietà o in aderenza previo atto d'obbligo fra i confinanti

|                      |                  |                  |                 |
|----------------------|------------------|------------------|-----------------|
| luf (mq/mq)<br>0,667 | Hf (ml)<br>10,50 | Df (ml)<br>10,00 | Dc (ml)<br>5,00 |
|----------------------|------------------|------------------|-----------------|

#### **6.2.5 – lotto 2 - Descrizione dell'area:**

L'area oggetto della presente è individuata catastalmente dalle particelle 980-765 del foglio 16 **del Comune di Siderno** interamente recintata ed occupa di 1365,00, la superficie occupata da fabbricato esclusi i balconi è di circa 200 mq. L'accesso al lotto avviene attraverso una strada comunale prospiciente il lotto. La corte risulta ben curata in ogni sua parte delimitata attraverso dei muretti in calcestruzzo e siepi.

#### **6.2.6 – lotto 2 - Descrizione dell'immobile**

L'immobile oggetto di stima è censito al catasto fabbricati del comune di Siderno alla **particella 980 foglio 16** è un fabbricato con struttura portante in cemento armato con annessa corte. Il fabbricato si compone di due piani fuori terra ed un piano seminterrato. Esternamente è rifinito solo con intonaco rustico. Al piano terra (piano rialzato) si trovano: un ampio ingresso- soggiorno con scala centrale a forma circolare che collega al piano superiore, una cucina, un bagno, due camere, ed un ripostiglio oltre ad un'altra scala che serve da collegamento con il piano seminterrato. La pavimentazione del piano terra è in granito tipo sardo le pareti risultano tutte tinteggiate, i balconi sono pavimentati.. La scala di collegamento al piano superiore è rivestita con lo stesso granito del piano terra e la ringhiera è in ferro battuto. Il piano superiore (piano mansarda) è composto da tre camere due bagni, un ripostiglio, un disimpegno ed i balconi e terrazzo. La pavimentazione del piano mansardato è in parquet d'ulivo nel disimpegno ed in granito nelle camere. Gli infissi del piano terra e del piano primo sono in legno con evidenti segni di danneggiamenti dovuti agli agenti atmosferici. Tutti bagni risultano ben piastrellati fino ad un'altezza di almeno due metri. Il piano seminterrato è totalmente rustico tranne un piccolo bagno completamente rifinito, l'accesso al piano avviene tramite una scala interna rustica ed una rampa d'accesso al garage. Al piano seminterrato gli infissi sono in metallo. Tutte le porte interne sono in legno mentre i portoni d'ingresso sono in ferro. Il fabbricato è dotato di impianto elettrico idraulico,

-----  
Studio di Ingegneria e Consulenza  
Dr. Ing. Filippo Musolino  
Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)



impianto tv, impianto riscaldamento con i radiatori solo in alcune camere. Il tetto è a falde ricoperto da tegole, si segnalano segni d'infiltrazione d'acqua dal tetto e dagli infissi esterni.



Fig.12 - Foto – Siderno. (RC) Vista esterna Immobile in Contrada Grappidaro foglio 16 part.lla 980



---

Studio di Ingegneria e Consulenza  
Dr. Ing. Filippo Musolino  
Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)



Fig. 13- Foto – Siderno (RC) Foto interne all'immobile foglio 16 part 980

#### 6.2.7 – lotto 2 - Stato locativo

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato da [REDACTED] dalla Moglie.

#### 6.2.8 – lotto 2 - Consistenza

Il **lotto** si compone di due particelle la 980 e la 765 del foglio 16 **del Comune di Siderno** che di fatto sono un lotto unico in quanto risultano nello stesso perimetro recintato. **La Superficie commerciale** - La superficie commerciale è data dalla somma della superficie, principale, del capannone, zona produttiva più quella delle pertinenze e della corte, opportunamente omogeneizzate, entrambe determinate secondo i criteri di misurazione già esposti per altre tipologie. La consistenza in metri

-----  
 Studio di Ingegneria e Consulenza  
 Dr. Ing. Filippo Musolino  
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
 Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
 Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)

quadri (mq) di superficie commerciale è stata determinata in ottemperanza al D.P.R. n. 138/1998 e delle norme UNI EN 15733/2011, ovvero misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le pareti di uso comune. In particolare i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Pertanto la superficie commerciale del lotto 2 , è di circa 711.32 mq ripartita per come esposto nella tabella seguente attraverso l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio,

Tabella 10 - superficie commerciale

| <b>LOTTO 2 - VILLA CON CORTILE - Contrada Grappidaro Siderno (RC) - SUPERFICIE COMMERCIALE - IMMOBILE FOGLIO 16<br/>PARTICELLA 980 sub 4 - PARTICELLA 765</b> |            |              |                  |                     |                  |                         |                                   |  |
|---|------------|--------------|------------------|---------------------|------------------|-------------------------|-----------------------------------|--|
| <b>PARTICELLA</b>   | <b>SUB</b> | <b>PIANO</b> | <b>CATEGORIA</b> | <b>DESTINAZIONE</b> | <b>LOCAZIONE</b> | <b>SUPERFICIE LORDA</b> | <b>COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO</b> | <b>SUPERFICIE RAGGUAGLIATA TOT. MQ</b> |
| 980   | 4          | PT           | A/7              | Abitazione in Villa | Uso Proprio      | 199.48                  | 1                                 | 199.48                                 |
| "   | 4          | P1           | A/7              | Abitazione in Villa | "                | 169.75                  | 1                                 | 169.75                                 |
| "   | 4          | P-1          | A/7              | Abitazione in Villa | "                | 197.29                  | 1                                 | 197.29                                 |
| "   | 4          | PT-P1        | "                | Balconi             | "                | 121.42                  | 0.25                              | 30.36                                  |
| "   | 4          | PT           | "                | Corte               | "                | 1105.44                 | 0.1                               | 110.54                                 |
| 795   |            | PT           | terreno in corte | Corte               | "                | 39                      | 0.1                               | 3.90                                   |
| <b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 2</b>  |            |              |                  |                     |                  |                         |                                   | <b>711.32</b>                          |

Per maggiore chiarezza sono state inserite delle planimetrie non in scala con la consistenza di ogni singolo piano, le planimetrie in scala faranno parte degli allegati alla presente perizia.

Pianta Piano Terra scala 1:500

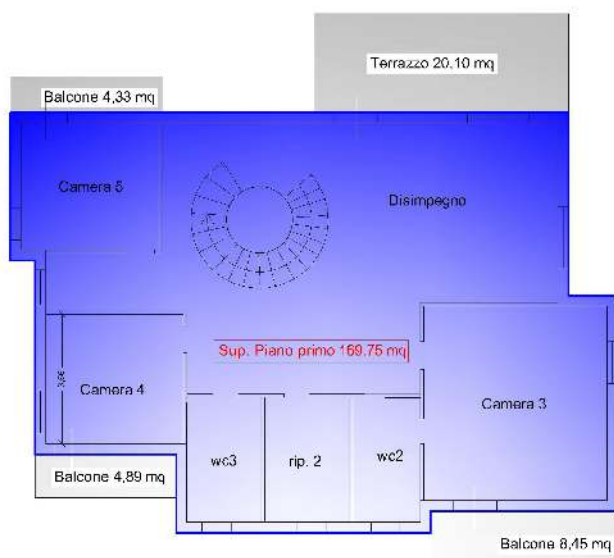


---

Studio di Ingegneria e Consulenza  
Dr. Ing. Filippo Musolino  
Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)



Pianta Piano Primo scala 1:100



Seminterrato scala 1/100

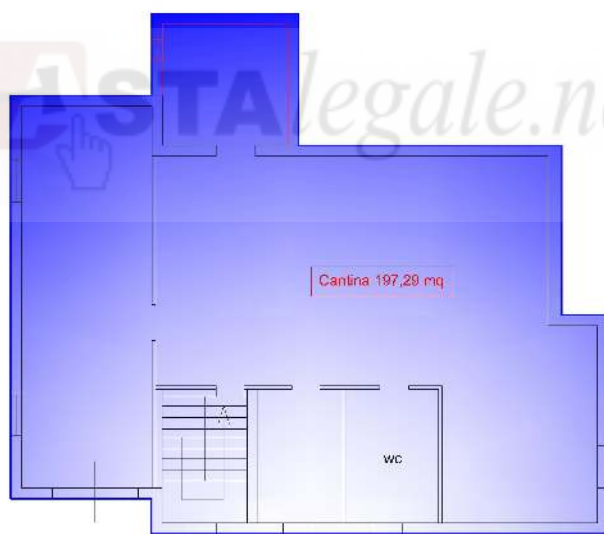


Fig. 14 – Planimetrie Lotto 2 – Villa Contrada Grappidaro – Siderno (RC)

-----  
Studio di Ingegneria e Consulenza  
Dr. Ing. Filippo Musolino  
Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)

### 6.2.9 – lotto 2 - Stato di Conservazione

La struttura è stata realizzata fine anni settanta inizio anni ottanta, lo stato manutentivo dell'intero immobile è discreto. Sono necessari interventi di manutenzione straordinaria e di completamento. Gli infissi esterni risultano datati.

Le parti che necessitano di una rilevante manutenzione sono:

- Tetto rifacimento impermeabilizzazione e manto di copertura e gronde;
- Manutenzione o rifacimento infissi;
- Rasatura esterna e tinteggiatura delle pareti esterne e dei balconi.

### 6.2.10 – lotto 2 - Regolarità Edilizia

L'immobile risulta privo di concessione Edilizia o altro titolo abilitativo, al comune di Siderno non è stato reperito nessun titolo autorizzativo.

tab. 11 - di analisi di conformità per l'immobile censito nel comune di Siderno foglio 16 part. 980 1323

| Tipo di Verifica della conformità   | Analisi della Conformità  | Esito Conformità        |
|-------------------------------------|---|-------------------------|
| Edilizia e Strutture                | - il fabbricato è a due piani fuori terra più seminterrato.<br>La struttura è con telaio in c.a. (cemento armato), il fabbricato risulta privo di concessione edilizia.             | Negativa                |
| Catasto terreni                     | L'immobile non risulta correttamente individuato in mappa al NCT del Comune di Siderno foglio 16 particella 980 da verificare la corretta posizione con un allineamento delle mappe | Parzialmente e Positivo |
| Catasto Fabbricati                  | Dalle visure catastali risultano regolarmente accatastati tutti gli immobili tranne una porzione della cantina non accatastata  | Parzialmente e Positivo |
| Conformità delle opere edilizie     | Non essendoci titolo abilitativo non vi è regolarità delle opere edilizie   | Negativo                |
| Certificato Agibilità o abitabilità | L'immobile risulta privo del certificato di agibilità   | Negativo                |
| Certificato energetico              | Non presente  | Negativo                |

#### 6.2.10.a – Parti abusive e possibilità di sanarle

-----  
Studio di Ingegneria e Consulenza  
Dr. Ing. Filippo Musolino  
Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)

L'immobile della particella 980 risulta privo di concessione edilizia, infatti non è stato reperito nessun titolo autorizzativo presso il comune di Siderno, potendo rilevare che lo stesso risulterebbe abusivo. Da quanto riportato dal vigente Piano regolatore del comune di Siderno (RC) e dal nuovo Piano Strutturale in atto, le opere abusive risultano non risultano conformi ai regolamenti vigenti, in quanto con il piano regolatore generale vigente (PRG) al comune di Siderno il fabbricato si ricade in nella zonizzazione B5 ma risulta per metà occupato da una strada di piano secondaria ( pertanto inedificabile); mentre nel nuovo piano strutturale (PSC) in atto ricade in zona B3 ma anche in questo caso le strade previste dal piano ricadono a ridosso del fabbricato, e non potendo rispettare la distanza minima di 5 metri e pertanto non sanabile. Tutto ciò premesso si può affermare che il fabbricato censito al catasto fabbricati del Comune di Siderno Foglio 16 particella 980 **non può essere sanato**.

#### **6.2.10.b - Costo sanatoria parti abusive ed altri**

Essendo l'immobile non sanabile si 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).

Tenuto conto della tipologia di costruzione, dei prezzi per la demolizione fissati dal prezziario regionale 2022 pari a 17,18 €/mc per fabbricati in cemento armato, il volume del manufatto allo scopo di determinare il costo di demolizione è

$$(210 \text{ mq} \times 3,25\text{m}) + (180 \times 3,30) + (190 \times 3,10) = 1865,50 \text{ mc}$$

Costo di demolizione, carico e trasporto del materiale di risulta in discarica controllata esclusi gli oneri di discarica :

$$(1865,50 \text{ mc} \times 17,18 \text{ €/mc}) = 32.049,29 \text{ €}$$

A questi vanno sommati i costi di conferimento a discarica autorizzata pari a circa il 30% dei costi di demolizione pari a 9.614,79 €.

Nel complesso il costo di demolizione del fabbricato censito al foglio 16 particella 980, considerando l'iva per i lavori al 10% (4.166,41€) è

$$(32.049,29€ + 9.614,79 € + 4.166,41 €) = \mathbf{45.830,49 €}$$

Mentre il valore d'uso, considerando i valori minimo dell'osservatorio immobiliare del 1° semestre 2022 per la zona Grappidaro del comune di Siderno è di circa 2,2 €/mq per la superficie del fabbricato di 580 mq per 60 mesi ( 5 anni)

$$(580 \text{ mq} \times 2,2 \text{ €/mq} \times 60 \text{ mesi}) = \mathbf{76.560,00 €}$$

tab. 12- Valori di Locazione dell'osservatorio Immobiliare per la Contrada Grappidaro in Siderno foglio 16 part. 980

| VALORI LOCAZIONI OMI 1 semestre 2022 |                    |                                    |                |         |
|--------------------------------------|--------------------|------------------------------------|----------------|---------|
| Tipologia                            | Stato Conservativo | Valore di Mercato (euro/mq x mese) |                |         |
|                                      |                    | minimo                             | medio ricavato | massimo |
| ville e villini                      | NORMALE            | 2.2                                | 2.7            | 3.2     |
| abitazione civile<br>tipo economico  |                    | 1.7                                | 1.95           | 2.2     |

Valutando che il terreno essendo in zona B5 del PRG vigente con un Indice di utilizzazione fondiaria pari a 0.615 mq/mq e che il lotto ha un'area pari a 1365 mq si possono edificare

$$(1365 \text{ mq} \times 0,615 \text{ mq/mq}) = 839,47 \text{ mq}$$

Pertanto dall'analisi di mercato nella zona in esame il valore del terreno edificabile al metro quadro potrebbe avere una forbice tra i 52 ai 46 euro/mq considerando il valore minimo ridotto di un altro 13% per le limitazioni in essere si considera un valore al metro quadro pari a 40 €/mq, pertanto il valore del lotto è di

$$1365 \text{ mq} \times 40 € = \mathbf{54.600,00 €}$$

#### 6.2.11 – lotto 2 - Considerazione sul mercato immobiliare della zona

-----  
Studio di Ingegneria e Consulenza  
Dr. Ing. Filippo Musolino  
Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)



La stima che verrà esposta non sarà sintetica comparativa ma considerando altri parametri, come evidenziato nei paragrafi precedenti.

#### 6.2.12 – Lotto 2 - Stima sul valore di mercato immobiliare della zona

La metodologia utilizzata essendo l'immobile non sanabile, per determinare il valore del lotto 2 è stato di considerare il valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine), determinare il residuo valore del suolo a questi valori andrà detratto il costo per la demolizione.

Tabella 13- Calcolo del più Probabile Valore di Mercato dell'immobile Oggetto di Stima - Comune di Siderno (Rc) Foglio 16 - Part. 980

| LOTTO 2- CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI VENDITA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA - COMUNE DI SIDERNO (RC) FOGLIO 16 - PART. 980 non sanabile |      |              |          |                    |
|--|------|--------------|----------|--------------------|
| locale   | um   | coefficiente | euro/mq  | totale             |
| valore d'uso per 5 anni per 60 mesi  | 60   | 1            | € 1276.0 | € 76560.0          |
| valore residuo del suolo in mq   | 1365 | 1            | € 40.0   | € 54600.0          |
| costo demolizione  |      |              |          | -€ 41664.080       |
| iva lavori 10%   |      |              |          | -€ 4166.408        |
| <b>Valore totale Lotto 2</b>   |      |              |          | <b>€ 85329.512</b> |
| <b>Arrotondato</b>   |      |              |          |                    |

#### 6.2.13 – lotto 2 – Conclusioni

Attraverso il metodo di stima esposto in precedenza si è giunti al valore dell'intero **Lotto 2 - pari a 85.329,51 € (ottantacinquemilatrecentoventinove/51)**

### 6.3.0 - LOTTO 3

#### 6.3.1 – Lotto 3- Ubicazione:

-----  
 Studio di Ingegneria e Consulenza  
 Dr. Ing. Filippo Musolino  
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
 Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
 Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)



L'immobile oggetto di stima è censito al catasto fabbricati del comune di Siderno alla **particella 988 foglio 16 sub 5-6-7** è un complesso composto da un a fabbricato principale a due unità immobiliari con struttura portante in muratura e cemento armato a due piani fuori terra , un primo fabbricato annesso adibito a ricovero animali e deposito ad un piano fuori terra, il quale che ha una struttura portante in blocchi di calcestruzzo e muratura, un secondo fabbricato annesso ad un piano fuori terra che ha una struttura portante in legno con pareti in pannelli metallici coibentate. Il fabbricato principale si compone di due unità immobiliari su due piani fuori terra ( uno seminterrato), esternamente è rifinito in ogni sua parte al secondo piano fuori terra mancano gli infissi esterni. Nell'unità al piano seminterrato sub 7 è composta da: un appartamento rifinito in ogni sua parte composto da ingresso prospiciente la via comunale, soggiorno , una cucina, tre bagni, una camere, un disimpegno, una cantina piastrellata fino ad un'altezza di circa due metri, oltre ad un piccolo spazio esterno laterale dove si trova la scala esterna per accedere al piano superiore.. La pavimentazione dell'alloggio al piano terra è in ceramica le pareti risultano tutte tinteggiate, lo spazio esterno pavimentato, gli infissi sono in metallo, e le porte interne in legno. L'alloggio al piano terra (secondo fuori terra) sub 6 è da rifinire, mancano gli infissi esterni ed interni, la pavimentazione, le pareti interne sono intonacate, mentre per gli impianti elettrico, idraulico e di riscaldamento c'è tutta la predisposizione. Fanno parte del subalterno 6 anche due locali deposito La scala esterna di collegamento al piano superiore è rivestita con lo stesso del granito di colore chiaro. La corte comune sub 5 è accessibile dalla strada comunale attraverso una rampa carrabile. Il tetto del fabbricato principale è di tipo piano non praticabile con impermeabilizzazione con guaina bituminosa, la veranda è ricoperta con pannelli in coibentato.

---

Studio di Ingegneria e Consulenza  
Dr. Ing. Filippo Musolino  
Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)





Fig.16 - Foto – Siderno. (RC) Vista esterna Immobili in Contrada Grappidaro foglio 16 part. 988-sub 5-6-7

-----  
 Studio di Ingegneria e Consulenza  
 Dr. Ing. Filippo Musolino  
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
 Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
 Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)



Fig.17 - Foto – Siderno. (RC) Vista interna sub 7 – piano seminterrato Contrada Grappidaro foglio 16 part. 988-sub 7

---

Studio di Ingegneria e Consulenza  
Dr. Ing. Filippo Musolino  
Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)





Fig.18 - Foto – Siderno. (RC) Vista interna – piano terra -primo Contrada Grappidaro foglio 16 part. 988-sub 6



Fig.19 - Foto – Siderno. (RC) Vista interna – locali deposito -primo Contrada Grappidaro foglio 16 part. 988-sub 6

### 6.3.7 – lotto 3 - Stato locativo

Alla data del sopralluogo l'immobile al piano seminterrato (terra) subalterno 7 risultava occupato dalla nuora del [REDACTED] il piano primo sub 6 non essendo finito non risultava occupato, nei depositi si trovavano degli attrezzi agricoli.

### 6.3.8 – lotto 3 – Consistenza

-----  
 Studio di Ingegneria e Consulenza  
 Dr. Ing. Filippo Musolino  
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
 Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
 Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)

Il **lotto** si compone di una particella la 988 con due subalterni ed una corte comune (sub. 5-6-7) del foglio 16 **del Comune di Siderno**. **La Superficie commerciale** - La superficie commerciale è data dalla somma della superficie, principale, del capannone, zona produttiva più quella delle pertinenze e della corte, opportunamente omogeneizzate, entrambe determinate secondo i criteri di misurazione già esposti per altre tipologie. La consistenza in metri quadri (mq) di superficie commerciale è stata determinata in ottemperanza al D.P.R. n. 138/1998 e delle norme UNI EN 15733/2011, ovvero misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le pareti di uso comune. In particolare i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

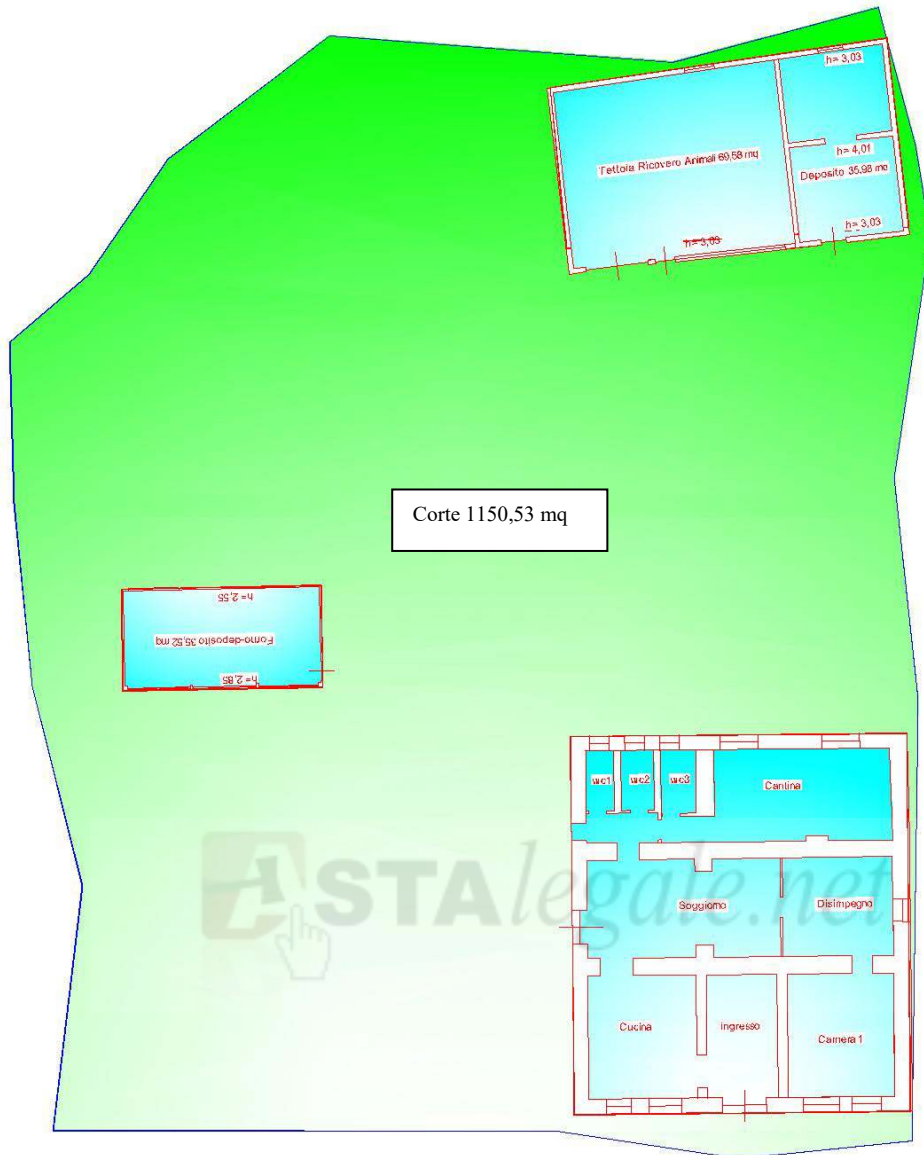
Pertanto la superficie commerciale del lotto 3 , è di circa 493,78 mq ripartita per come esposto nella tabella seguente attraverso l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio,

Tabella 14 - superficie commerciale lotto 3

| LOTTO 3 - FABBRICATO - Contrada Grappidaro Siderno (RC) - SUPERFICIE COMMERCIALE - IMMOBILE FOGLIO 16 PARTICELLA 988 sub 5-6-7 |     |       |           |                            |                     |                  |                            |                                 |
|--|-----|-------|-----------|----------------------------|---------------------|------------------|----------------------------|---------------------------------|
| PARTICELLA   | SUB | PIANO | CATEGORIA | DESTINAZIONE               | LOCAZIONE           | SUPERFICIE LORDA | COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO | SUPERFICIE RAGGUAGLIATA TOT. MQ |
| 988  | 6   | P1    | A/3       | Abitazione                 | non abitabile       | 166.94           | 1                          | 166.94                          |
| "  | 6   | P1    | A/3       | locale deposito 1          | "                   | 169.75           | 0.3                        | 50.93                           |
| "  | 6   | P1    | "         | Balconi                    | "                   | 49.44            | 0.25                       | 12.36                           |
| "  | 7   | PT-1  | C2        | Magazzino - uso Abitazione | occupato dal figlio | 204.13           | 1                          | 204.13                          |
| "  | 5   | PT    | "         | Corte                      | "                   | 1150.53          | 0.1                        | 115.05                          |
| <b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 3</b>   |     |       |           |                            |                     |                  |                            | <b>549.41</b>                   |

Per maggiore chiarezza sono state inserite delle planimetrie non in scala con la consistenza di ogni singolo piano, le planimetrie in scala faranno parte degli allegati alla presente perizia.

-----  
 Studio di Ingegneria e Consulenza  
 Dr. Ing. Filippo Musolino  
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
 Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
 Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)



Strada Comunale

Studio di Ingegneria e Consulenza  
 Dr. Ing. Filippo Musolino  
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
 Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
 Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)



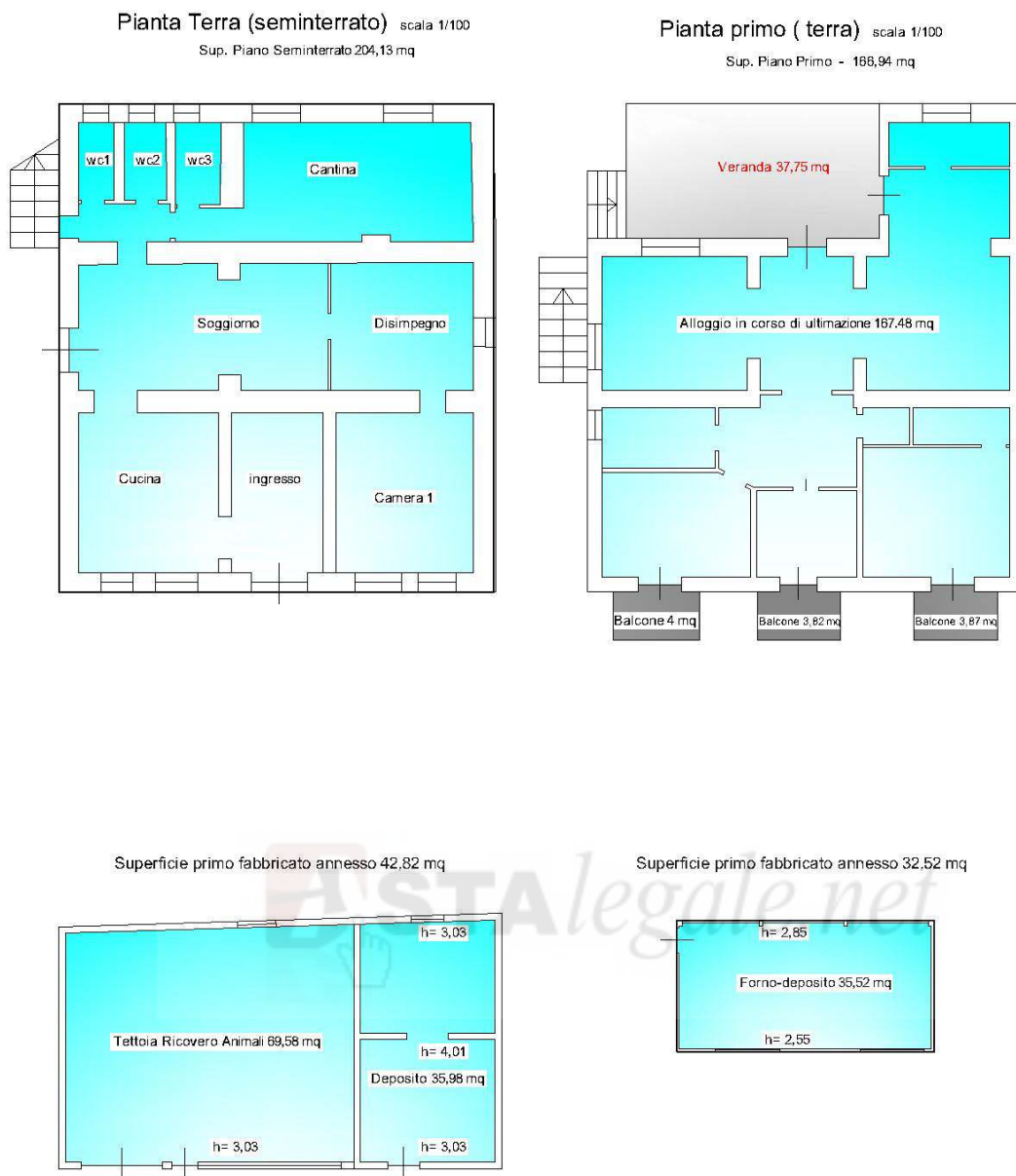


Fig. 20 – Planimetrie Lotto 3 –Fabbricato Contrada Grappidaro –fg 16 part 988 - Siderno (RC)

### 6.3.9 – lotto 3 - Stato di Conservazione

Il fabbricato risulta di remota costruzione, ciò è evidente anche dalla tipologia della muratura tipica delle vecchie costruzioni antecedenti 1967, solo una parte, in corrispondenza della cantina e parte sovrastante è in cemento armato. Lo stato manutentivo dell'intero immobile è discreto si evidenziano infiltrazioni di acque meteoriche dal piano soprastante nel piano terra (seminterrato) in corrispondenza

del locale cantina e nei bagni. Nel Piano Primo (terra) segni evidenti di infiltrazioni meteoriche si hanno nelle travi della veranda.

### 6.3.10 – lotto 3 - Regolarità Edilizia

L'immobile risulta privo di concessione Edilizia o altro titolo abilitativo ma essendo l'immobile principale un fabbricato di remota costruzione,

*tab. 15- di analisi di conformità per l'immobile censito nel comune di Siderno foglio 16 part. 988 sub 6-7*

| Tipo di Verifica della conformità | Analisi della Conformità   | Esito Conformità         |
|-----------------------------------|--|--------------------------|
| Edilizia e Strutture              | - il fabbricato è a due piani fuori in muratura ordinaria e cemento armato potrebbe essere di epoca antecedente il 1967. Per i locali accessori analizzando la tipologia costruttiva si evidenzia che sono stati realizzati o ristrutturati in epoca diversa . L'immobile è privo di concessione edilizia per l'ampliamento. | Parzialmente<br>Negativa |
| Catasto terreni                   | L'immobile risulta correttamente individuato in mappa al NCT del Comune di Siderno (RC) foglio 16 particella 988   | Positivo                 |
| Catasto Fabbricati                | Dalla visura catastale risulta accatastato non risulta correttamente accatastato, infatti il piano terra (seminterrato) è adibito ad abitazione e risulta accatastato come magazzino   | Negativo                 |
| Conformità delle opere edilizie   | Dalla tipologia costruttiva una parte del fabbricato è sicuramente risalente all'epoca antecedente il 1967 ed oltre mentre un vano è stato costruito in epoca diversa e va risanato poiché privo di permesso.  | Parzialmente<br>Negativo |
| Agibilità o abitabilità           | L'immobile risulta privo del certificato di agibilità  | Negativo                 |

#### 6.3.10.a– Parti abusive e possibilità di sanarle

L'immobile della particella 988 secondo gli atti non forniti dal comune di Siderno risulta privo di concessione edilizia ma analizzando la tipologia costruttiva e le vecchie mappe catastali, si è potuto riscontrare che esisteva un vecchio fabbricato rurale di circa 110 mq (visura storica particella 148 foglio 16), pertanto si considera la restante superficie e cubatura abusiva , e da quanto riportato dal

-----  
Studio di Ingegneria e Consulenza  
Dr. Ing. Filippo Musolino  
Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)

vigente Piano regolatore del comune di Siderno (RC) e dal nuovo Piano Strutturale in atto le opere abusive risultano conformi ai regolamenti in essere, **il fabbricato con gli annessi depositi potrebbero essere sanati in quanto la superficie del lotto è notevole rispetto alla superficie coperta e consentita dalle norme vigenti.** Si dovrebbe quindi presentare domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e smi . Attualmente il fabbricato in cui è situato l'immobile, come già descritto in precedenza, ricade nella Zona territoriale omogenea di tipo "B5" rispetto alla zonizzazione del Piano regolatore Generale Comunale attualmente in vigore nel comune di Siderno (RC) e zona B3 rispetto al Piano Strutturale Comunale in fase di approvazione.

#### **6.2.10.b - Costo sanatoria parti abusive ed altri costi**

- Per il fabbricato nel Comune di Siderno al foglio 16 particella 988

Si ipotizzano come costi da detrarre nella stima:

Per i costi di urbanizzazione e costi di costruzione sono stati calcolati con i dati riportati dalla seguente tabella

Costo di urbanizzazione 2,11 €/mq ( fonte comune di Siderno)

Pertanto considerando per il fabbricato principale un abuso pari a  $(94 \text{ mq} \times 6 \text{ m}) = 564 \text{ mc}$  a questi vanno aggiunti i locali accessori  $(42.82 \text{ mq} \times 3,03) + (35,52 \times 2,70) = 225,65 \text{ mc}$  per un totale di 789,75 mc x 2,11 euro/mc si ha un costo di urbanizzazione pari a 1666.37 euro

Costo di Costruzione  $223,72 \text{ €/mq} \times 282,47 \text{ mq} = 63.194,19\text{€}$  di questi si considerano 5% raddoppiati poiché in sanatoria, pertanto il totale del costo di costruzione è 6319,42 €

Spese per prove sui materiali circa 3500,00 €

Spese variazione catastale sub 7 500 € euro

Spese di segreteria per espletamento pratica circa 600,00 €

Spese Tecniche per espletamento pratica di sanatoria circa 4000,00 €

A questi costi vanno aggiunti la spesa per oneri non previsti necessari al completamento delle pratiche di sanatoria e di completamento a corpo per circa 1000,00

---

Studio di Ingegneria e Consulenza  
Dr. Ing. Filippo Musolino  
Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)

### 6.3.11 – lotto 3 - Considerazione sul mercato immobiliare della zona

Premettendo che nel Comune di Siderno (RC), esiste un mercato immobiliare vivo solo nella zona centrale, zone ben servite dalla stazione ferroviaria, posta, comune, farmacia, supermercati ecc. . Le indagini di mercato si sono rivolte verso le principali fonti indirette accreditate, ovvero:

- Attraverso l'**Osservatorio dei Valori immobiliari (OMI) primo semestre 2021** dell'Agenzia delle Entrate del ministero dell'economia e delle Finanze sulla scorta delle compravendite per categorie registrate nella zona d'interesse.
- Attraverso l'**Osservatorio quotazioni immobiliari del 2021 Borsino Immobiliare** che si avvale di informazioni derivanti da una rete di professionisti ed imprese legate alla filiera della compravendita e gestione degli immobili.
- Attraverso la comparazione di mercato con immobili simili a quello oggetto della presente stima.

Il criterio di stima utilizzato è basato sulla stima sintetica comparativa con beni analoghi in considerazione dello stato del bene e della posizione



### 6.3.12 – Lotto 3 - Stima sul valore di mercato immobiliare della zona

La metodologia utilizzata è la stima comparativa mediante l'individuazione del più probabile valore di mercato dell'uso commerciale, rilevato per immobili assimilabili per tipologia e zona di ubicazione. Il calcolo si determina dall'applicazione del prezzo medio alla superficie convenzionale attraverso dei coefficienti desunti dal DPR 138/98.

Valutando i valori trovati al metro quadro si ha

Tabella 16 - Valori Osservatorio dei Valori dell'Agenzia del Territorio del ministero dell'economia e delle Finanze (primo semestre 2022); R1/extraurbana/frazioni donisi, mirto, gonia, grappidaro e territorio urbanizzato circ...

| VALORI OMI 1 semestre 2022       |                    |                             |                |         |
|----------------------------------|--------------------|-----------------------------|----------------|---------|
| Tipologia                        | Stato Conservativo | Valore di Mercato (euro/mq) |                |         |
|                                  |                    | minimo                      | medio ricavato | massimo |
| ville e villini                  | NORMALE            | 580                         | 695            | 810     |
| abitazione civile tipo economico |                    | 510                         | 615            | 720     |

Tabella 17- Valori Borsino Immobiliare servizi e valutazione immobiliare Nazionali - (primo semestre 2022); zona contrada Grappidaro Siderno (RC)

| BORSINO IMMOBILIARE primo semestre 2022 |                    |                             |               |         |
|---|--------------------|-----------------------------|---------------|---------|
| Tipologia                               | Stato Conservativo | Valore di Mercato (euro/mq) |               |         |
|   |                    | minimo                      | medio fornito | massimo |
| ville e villini                         | NORMALE            | 460                         | 590,5         | 721     |
| abitazione civile tipo economico        |                    | 414                         | 481,5         | 549     |

Considerando il mercato immobiliare e lo stato dell'immobile si determinano dei valori considerando i valori Minimi delle tabelle sopra riportate

Tabella 18- Valori Medi Ricavati dalla media tra i valori dell'OMI ed i valori del Borsino Immobiliare

| VALORI DETERMINATI               |                    |                                    |
|----------------------------------|--------------------|------------------------------------|
| Tipologia                        | Stato Conservativo | Valore Minimo di Mercato (euro/mq) |
|                                  |                    | minimo calcolato                   |
| ville e villini                  | NORMALE            | 520                                |
| abitazione civile tipo economico | NORMALE            | 462                                |

Considerando un ulteriore deprezzamento per la vetustà dell'immobile che per circa 40 anni e di 0,725 (fonte borsino immobiliare) pertanto si ottiene la seguente tabella di calcolo:

| VALORI DETERMINATI               |                    |                                    |                         |                            |
|----------------------------------|--------------------|------------------------------------|-------------------------|----------------------------|
| Tipologia                        | Stato Conservativo | Valore Minimo di Mercato (euro/mq) | coefficiente di vetustà | totale valore ragguagliato |
|                                  |                    | medio calcolato                    |                         |                            |
| ville e villini                  | NORMALE            | 520                                | 0,8                     | € 416,00                   |
| abitazione civile tipo economico | NORMALE            | 462                                | 0,725                   | € 334,95                   |

Da questi valori con la superficie commerciale in precedenza calcolata considerando un coefficiente di vetusta pari 0,725 per il fabbricato censito al foglio 16 particella 988 del lotto 3, mentre solo per la parte del subalterno 6 in corso di costruzione si considera un coefficiente riduttivo dello 0,65, si ottengono i seguenti valori calcolati:

Tabella 19- Calcolo del più Probabile Valore di Mercato dell'immobile Oggetto di Stima - Comune di Siderno (Rc) Foglio 16 - Part. 988

-----  
 Studio di Ingegneria e Consulenza  
 Dr. Ing. Filippo Musolino  
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
 Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
 Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)

| CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI VENDITA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA - COMUNE DI SIDERNO (RC)<br>FOGLIO 16 - PART. 988 - sub-5-6-7 |         |              |           |                     |
|---|---------|--------------|-----------|---------------------|
| locale  | mq      | coefficiente | euro/mq   | totale              |
| PIANO TERRA sub 7   | 204.13  | 1            | € 334.950 | € 68373.344         |
| PIANO PRIMO SUB 6   | 166.94  | 1            | € 300.0   | € 50082.0           |
| Balconi Piano Primo   | 49.44   | 0.25         | € 334.950 | € 4139.982          |
| Locale Deposito 1 sub 6   | 42.82   | 0.3          | € 334.950 | € 4302.768          |
| SEMINTERRATO RUSTICO - Cantina - Garage   | 197.29  | 0.4          | € 334.950 | € 26432.914         |
| CORTE   | 1188.56 | 0.1          | € 334.950 | € 39810.817         |
| costo sanatoria   |         |              |           | € .0                |
| urbanizzazione (94 mq x 6,00m )+(42,82x3,03)<br>+(35,52x2,70)= 789,75 mc mc   | 789.75  | -1           | € 2.110   | -1666.37            |
| costo di costruzione (223,72 euro/mq x 2 x5%)   | 282.47  | -0.05        | € 447.440 | -6319.42            |
| costo tecnico istruttore  |         |              |           | -€ 4000.0           |
| costo prove su materiali  |         |              |           | -€ 3500.0           |
| Costo variazione catastale  |         |              |           | -€ 500.0            |
| costo imprevisti e segreteria   |         |              |           | -€ 1600.0           |
| <b>Valore totale</b>  |         |              |           | <b>€ 175556.033</b> |
| <b>Arrotondato</b>  |         |              |           |                     |
| Coefficientsi spazi accessori (elaborazione statistica Studio Castello - Stima degli Immobili - Dario Flaccovio Editore)                  |         |              |           |                     |

### 6.3.13 – lotto 3 – Conclusioni

Attraverso la **stima sintetico comparativa** come in precedenza esposto ed in funzione della superficie commerciale si è giunti al valore di mercato dell'intero **Lotto 3 - pari a 175.556,03 € (centosettantacinquemilacinquecentocinquantasei/03)**

### 6.4.0 - LOTTO 4

-----  
 Studio di Ingegneria e Consulenza  
 Dr. Ing. Filippo Musolino  
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
 Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
 Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)

#### 6.4.1 – Lotto 4- Ubicazione:

Il lotto 4 riguarda un terreno con due particelle, sito nel comune di Siderno (RC), che ad oggi viene utilizzato come parcheggio a servizio del centro [REDACTED] è censito al foglio 18 particella 738-747 del Comune di Siderno (RC)

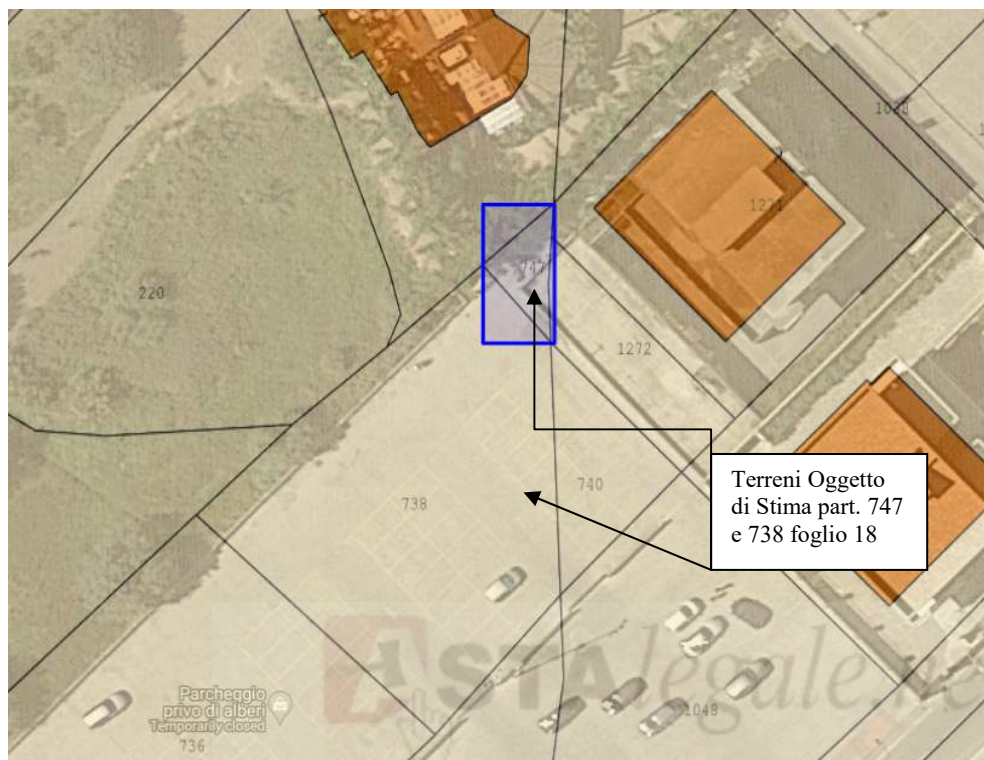


Fig. 21 –foto di Siderno (RC) con sovrapposizione delle mappe catastali dei terreni da stimare foglio 18 part.ile 747-738

#### 6.4.2 – Lotto 4 -Ditta proprietaria:

[REDACTED]  
[REDACTED]

#### 6.4.3 – Lotto 4 - Destinazione d'uso

Il terreno a destinazione edificabile

#### 6.4.4 – Lotto 4 - Dati Urbanistici

Il lotto ricade nella zonizzazione del Piano Regolatore vigente in zona B5 adeguamento e sostituzione edilizia dei centri e nuclei minori , i dati sono già stati elencati precedentemente nel paragrafo 6.2.4.

#### 6.4.5 – lotto 4 - Descrizione dell'area:

L'area oggetto del lotto 4 è individuata catastalmente dalle particelle 738 e 747 del foglio 18 del Comune di Siderno (RC), attualmente l'intero lotto risulta pavimentato (pavimentazione industriale in calcestruzzo) e adibito a parcheggio di un centro commerciale [REDACTED] lo

-----  
Studio di Ingegneria e Consulenza  
Dr. Ing. Filippo Musolino  
Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)



una porzione della 747 potrebbe non essere pavimentata, la superficie delle particelle 738 e747 è di circa 990 mq. L'accesso al lotto avviene da una strada interna al centro commerciale.



Fig.22 – Foto aerea – Siderno. (RC) Vista lotto 4 foglio 18 part. 738-747 (fonte google earth)

#### 6.4.6 – lotto 4 - Stato locativo

Da quanto riferito dal sig. [redacted] **il lotto è locato al centro commerciale, lo stesso non ha consegnato nessun contratto di locazione.**

-----  
Studio di Ingegneria e Consulenza  
Dr. Ing. Filippo Musolino  
Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)

#### 6.4.7 – lotto 4 – Consistenza

Il lotto si compone di una particella la 738 e 747 con una superficie commerciale pari a 990 mq

Tabella 20 - superficie commerciale lotto 4

| CATASTO TERRENI |            |     |           |       |                    |                 |                     |        |                        |
|-----------------|------------|-----|-----------|-------|--------------------|-----------------|---------------------|--------|------------------------|
| Intestati       |            |     |           |       |                    |                 |                     |        |                        |
| proprietà 1/2   |            |     |           |       |                    |                 |                     |        |                        |
| FOGLIO          | PARTICELLA | SUB | INDIRIZZO | PIANO | REDDITI DOMINICALE | REDDITI AGRARIO | QUALITA'            | CLASSE | SUPERFICIE TOTALE (MQ) |
| 18              | 738        |     |           |       | 6.480 €            | 2.550 €         | ULIVETO             | 1      | 760                    |
| 18              | 747        |     |           |       | 1.430 €            | .480 €          | SEMINATIVO ARBORATO | 1      | 230                    |
| Intestati       |            |     |           |       |                    |                 |                     |        |                        |

#### 6.4.8 – lotto 4 - Considerazione sul mercato immobiliare della zona

Premettendo che nel Comune di Siderno (RC), esiste un mercato immobiliare vivo solo nella zona centrale, zone ben servite dalla stazione ferroviaria, posta, comune, farmacia, supermercati ecc. . Le indagini di mercato si sono rivolte verso le principali fonti indirette accreditate. Il metodo di stima è quello sintetico comparativo.

#### 6.4.9 – Lotto 3 - Stima sul valore di mercato immobiliare della zona

La metodologia utilizzata è la stima sintetico comparativa mediante l'individuazione del più probabile valore di mercato per terreni assimilabili per tipologia e zona di ubicazione. Dalle ricerche di mercato per terreni simili nella zona oggetto di stima ha rilevato un valore di circa 100 euro/mq per terreni edificabili simili.

Tabella 21- Calcolo del più Probabile Valore di Mercato dei terreni Oggetto di Stima - Comune di Siderno (Rc) Foglio 18 - Part. 738-747

-----  
Studio di Ingegneria e Consulenza  
Dr. Ing. Filippo Musolino  
Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)

**CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI VENDITA Dei TERRENI EDIFICABILI OGGETTO DI STIMA - COMUNE DI SIDERNO  
(RC) FOGLIO 18 PART.,. 738-747**

|                              | foglio | particella | porz | qualità e classe    | superficie (mq) | reddito    |         | località | valore unitario euro/mq |             | totale |
|------------------------------|--------|------------|------|---------------------|-----------------|------------|---------|----------|-------------------------|-------------|--------|
|                              |        |            |      |                     |                 | dominicale | agrario |          |                         |             |        |
| 1                            | 18     | 738        |      | EDIFICABILE ZONA B5 | 760             |            |         |          | € 100.00                | € 76.000.00 |        |
| 2                            | 18     | 747        |      | EDIFICABILE ZONA B6 | 230             | 1          |         |          | € 100.00                | € 23.000.00 |        |
| <b>totale valore terreni</b> |        |            |      |                     |                 |            |         |          | <b>€ 99.000.00</b>      |             |        |

**6.4.10 – lotto 4 – Conclusioni**

Attraverso la **stima sintetico comparativa** come in precedenza esposto ed in funzione della superficie del lotto si è giunti al valore di mercato dell'intero **Lotto 4 - pari a 99.000,00 € (novantanomila/00)** mentre la quota di 1/2 spettante al [REDACTED] è di **45.000,00 € (quarantacinquemila/00)**.

**6.5.0 - LOTTO 5**



**Lotto 5**

**6.5.1 – Lotto 5- Ubicazione:**

Il lotto 5 riguarda un terreno agricolo di circa 6500 mq accessibile da una strada rurale che arriva sulla via delle Americhe. Il terreno è sito nel comune di Siderno (RC), Contrada Grappidaro censito al foglio 16 particella 257.

-----  
 Studio di Ingegneria e Consulenza  
 Dr. Ing. Filippo Musolino  
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
 Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
 Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)



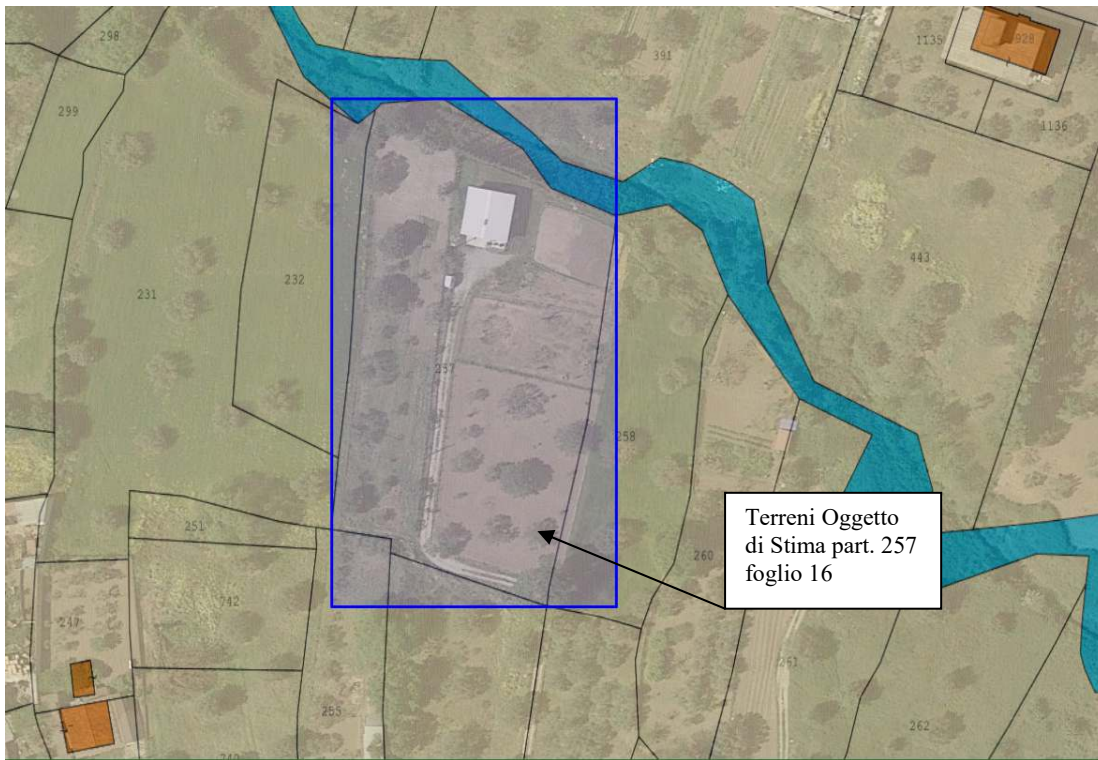


Fig. 23 –foto di Siderno (RC) con sovrapposizione delle mappe catastali del terreno da stimare foglio 16 part.257

#### 6.5.2 – Lotto 5 -Ditta proprietaria:



#### 6.5.3 – Lotto 5 - Destinazione d’uso

Il terreno a destinazione agricola E1 – con piccolissima parte in zona B6

#### 6.5.4 – Lotto 4 - Dati Urbanistici

Il lotto ricade quasi totalmente in zona Agricola nella zonizzazione del Piano Regolatore vigente in zona E1.

#### Sottozona E1 -Agricola irrigua

Comprende la parte del territorio comunale situata fra le fiumare Novito e Mangiafico prevalentemente al di sotto dei 50 m. slm, interessata da colture agricole (da frutto, seminativi, orto-frutticole, ecc.) la cui pratica è favorita da condizioni morfologiche favorevoli.

Per tale zona si pone l'obiettivo di evitare ulteriori frazionamenti di proprietà, valorizzare le suscettività produttive, favorire la conservazione delle colture specializzate esistenti e/o l'incentivazione di nuovi impianti.

-----  
 Studio di Ingegneria e Consulenza  
 Dr. Ing. Filippo Musolino  
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
 Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
 Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)

Si prevedono abitazioni unifamiliari a servizio del fondo, relativi accessori e costruzioni in "Serre".

Interventi edilizi

- Residenze:

Ift = 0.03 mc/mq.;

Hf = 7.50 ml.;

Df = 10.00 ml.;

Dc = 10.00 ml.

- Accessori:

Rc = 1/50 mq/mq.;

Hf = 5.00 ml. (ad eccezione dei sili verticali)

Per gli accessori, la distanza minima dai confini di proprietà e dai fabbricati di altra unità aziendale non dovrà essere inferiore rispettivamente a ml. 10 e ml. 20.

- Costruzioni destinate a "Serre" , che dovranno essere realizzate con caratteristiche tecniche ed estetiche strettamente corrispondenti alla tipologia di dette costruzioni e dovranno avere:

- superficie minima dell'azienda = 1 Ha

- Rc = 0,50 mq/mq

- distanza libera dai confini = 5.00 ml.

- altezza massima dei muretti perimetrali di appoggio = 1.00 m.

- altezza massima del colmo = 3.50 ml

#### **6.5.5 – lotto - Descrizione dell'area:**

L'area oggetto del lotto 5 è individuata catastalmente dalle particelle 257 del foglio 16 attualmente l'intero lotto è diviso fisicamente con delle recinzioni in tre parti con una strada di accesso al lotto. La divisione è stata fatta bonariamente dai tre proprietari. Infatti il ██████████ nel momento del sopralluogo mi ha indicato la porzione di terreno in suo possesso, ma è necessario precisare che la particella è in comune ed indivisa ai tre proprietari. All'interno del lotto vi è un fabbricato adibito a stalla. Non è stato possibile rilevare il fabbricato perché non in possesso del ██████████ ma di uno dei fratelli (o eredi), nonostante la proprietà del fallito pari a 1/3. L'accesso al lotto avviene da una strada interna collegata con la Via delle Americhe.





Fig.24 – Foto aerea – Siderno. (RC) Vista lotto 5 foglio 16 part. 257 (fonte google earth)



---

Studio di Ingegneria e Consulenza  
Dr. Ing. Filippo Musolino  
Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)



Fig.25 – Foto – Siderno. (RC) Vista del'intero lotto 5 foglio 16 part. 257 (fonte google earth)

#### 6.5.6 – lotto 5 - Stato locativo

Da quanto riferito dal sig. [REDAZIONE] lotto è diviso fisicamente ma non formalmente in tre parti ed ognuno dei proprietari si coltiva la propria porzione. Il lotto del s [REDAZIONE] [REDAZIONE] il primo arrivando dalla via Delle Americhe, si conferma che il terreno è una proprietà comune ed indivisa tra i [REDAZIONE].

#### 6.5.7 – lotto 5 – Consistenza

Il lotto si compone di una particella la 738 e 747 con una superficie commerciale pari a 990 mq

-----  
 Studio di Ingegneria e Consulenza  
 Dr. Ing. Filippo Musolino  
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
 Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
 Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)

Tabella 22 - superficie commerciale lotto 5

| Intestati   |            |     |           |       |                    |                 |                                     |        |                        |
|---|------------|-----|-----------|-------|--------------------|-----------------|-------------------------------------|--------|------------------------|
| [redacted] per la quota di 1/3 di proprietà . [redacted] per la quota di 1/3 di proprietà |            |     |           |       |                    |                 |                                     |        |                        |
| FOGLIO  | PARTICELLA | SUB | INDIRIZZO | PIANO | REDDITI DOMINICALE | REDDITI AGRARIO | QUALITA'                            | CLASSE | SUPERFICIE TOTALE (MQ) |
| 16  | 257        |     |           |       | 53.240 €           | 28.140 €        | ORTO IRRIG. 1292 MQ ULIVETO 5208 MQ | 1 -- 3 | 6500                   |

### 6.5.8 – lotto 5 - Regolarità Edilizia

Nel lotto è presente un fabbricato agricolo di circa 50 mq privo di concessione Edilizia pertanto abusivo.

tab. 25- di analisi di conformità per l'immobile non censito nel comune di Siderno foglio 16 part. 257

| Tipo di Verifica della conformità | Analisi della Conformità                              | Esito Conformità |
|-----------------------------------|---|------------------|
| Edilizia e Strutture              | - il fabbricato è a un piani fuori terra.             | Negativa         |
| Catasto terreni                   | L'immobile non risulta in catasto                     | negativo         |
| Catasto Fabbricati                | L'immobile non risulta in catasto                     | Negativo         |
| Conformità delle opere edilizie   | Non conforme  | Negativo         |
| Agibilità o abitabilità           | L'immobile risulta privo del certificato di agibilità | Negativo         |



### 6.5.9.a- Parti abusive e possibilità di sanarle

Per l'immobile della particella 257 foglio 16 del Comune di Siderno, non è stato reperito alcun titolo autorizzativo dal comune di Siderno, pertanto abusivo e realizzato in zona E1 agricola . Il fabbricato non in possesso di [REDACTED] che comunque ne detiene la proprietà di 1/3. Il fabbricato potrebbe essere sanato solo se uno dei proprietari detiene un'azienda agricola e possiede altri terreni agricoli nel comune di Siderno per raggiungere il lotto minimo di 10.000 mq, elemento minimo al fine di poter avviare la sanatoria del fabbricato. Non avendo ulteriori notizie il fabbricato presente nella particella 257 foglio 16 del comune di Siderno si ritiene **non sanabile**.

### 6.2.9.b - Costo sanatoria parti abusive ed altri

Essendo l'immobile non sanabile si 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).

Tenuto conto della tipologia di costruzione, dei prezzi per la demolizione fissati dal prezzario regionale 2022 pari a 13,85 €/mc per fabbricati in legno, muratura e ferro, il volume del manufatto allo scopo di determinare il costo di demolizione è

$$(50 \text{ mq} \times 4,50\text{m}) = 225 \text{ mc}$$

Costo di demolizione, carico e trasporto del materiale di risulta in discarica controllata esclusi gli oneri di discarica :

$$(225 \text{ mc} \times 13,85 \text{ €/mc}) = 3.116,25 \text{ €}$$

A questi vanno sommati i costi di conferimento a discarica autorizzata pari a circa il 30% dei costi di demolizione pari a 934,87 €.

Nel complesso il costo di demolizione del fabbricato abusivo realizzato sulla particella 257 del foglio 16 Comune di Siderno (RC), considerando l'iva per i lavori al 10% (405,11€) è

$$(3.116,25\text{€} + 934,87 \text{ €} + 405,11 \text{ €}) = \mathbf{4.456,23 \text{ €}}$$

-----  
Studio di Ingegneria e Consulenza  
Dr. Ing. Filippo Musolino  
Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)

Mentre il valore d'uso, considerando i valori minimo dell'osservatorio immobiliare del 1° semestre 2022 per capannoni agricoli la zona Grappidaro del comune di Siderno è di circa 1,72 €/mq per la superficie del fabbricato di 50 mq per 60 mesi ( 5 anni)

$$(50 \text{ mq} \times 1,72 \text{ €/mq} \times 60 \text{ mesi}) = \mathbf{5.160,00 \text{ €}}$$

tab.26- Valori di Locazione dell'osservatorio Immobiliare del borsino immobiliare per la Contrada Grappidaro in Siderno foglio 16 part. 980

| VALORI LOCAZIONI OMI 1 semestre 2022                     |                    |                                    |                |         |
|--|--------------------|------------------------------------|----------------|---------|
| Tipologia  | Stato Conservativo | Valore di Mercato (euro/mq x mese) |                |         |
|  |                    | minimo                             | medio ricavato | massimo |
| negozio  | NORMALE            | 3.7                                | 4.75           | 5.8     |
| capannoni industriali                                    |                    | 1.9                                | 2.35           | 2.8     |
| capannoni tipici   |                    | 2.1                                | 2.5            | 2.9     |
|  |                    |                                    |                |         |
|  |                    |                                    |                |         |
| VALORE LOCAZIONE BORSINO IMMOBILIARE primo semestre 2022 |                    |                                    |                |         |
| Tipologia  | Stato Conservativo | Valore di Mercato (euro/mq x mese) |                |         |
|  |                    | minimo                             | medio fornito  | massimo |
| negozio  | NORMALE            | 2.73                               | 3.66           | 5.35    |
| capannoni industriali                                    |                    | 1.27                               | 1.86           | 2.45    |
| capannoni tipici   |                    | 1.34                               | 1.9            | 2.47    |

| VALORI DETERMINATI LOCAZIONE |                    |                                    |
|------------------------------|--------------------|------------------------------------|
| Tipologia                    | Stato Conservativo | Valore Minimo di Mercato (euro/mq) |
|                              |                    | minimo calcolato                   |
| negozio                      | NORMALE            | 3.215                              |
| capannoni industriali        | NORMALE            | 1.585                              |
| capannoni tipici             | NORMALE            | 1.72                               |

Valutando che il terreno essendo in zona E1 del PRG vigente nel Comune di Siderno e che dall'analisi di mercato nella zona in esame il valore del terreno agricolo al metro quadro potrebbe avere una forbice tra i 20 ai 12 euro/mq considerando il valore minimo ridotto di un altro 15% in quanto terreno in comune ed indiviso per le limitazioni in essere si considera un valore al metro quadro pari a 10,20 €/mq, pertanto il valore del lotto è di

-----  
 Studio di Ingegneria e Consulenza  
 Dr. Ing. Filippo Musolino  
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
 Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
 Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)



$$6500 \text{ mq} \times 10,20 \text{ €} = 66.300,00 \text{ €}$$

### 6.5.10 – lotto 4 - Considerazione sul mercato immobiliare della zona

Premettendo che nel Comune di Siderno (RC), esiste un mercato dei terreni agricoli è appetibile solo nelle zone irrigue e pianeggianti.

### 6.5.11 – Lotto 5 - Stima sul valore di mercato immobiliare della zona

La metodologia utilizzata è la stima sintetica comparativa mediante l'individuazione del più probabile valore di mercato per terreni assimilabili per tipologia e zona di ubicazione. Dalle ricerche di mercato per terreni simili nella zona oggetto di stima e da quanto riportato in precedenza il valore di mercato è di circa 10,20 euro/mq

Tabella 26- Calcolo del più Probabile Valore di Mercato dei terreni Oggetto di Stima - Comune di Siderno (Rc)  
Foglio 16 - Part. 257

| <b>LOTTO 5 - CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI VENDITA DEL TERRENO AGRICOLO OGGETTO DI STIMA CON FABBRICATO NON SANABILE - COMUNE DI SIDERNO (RC) FOGLIO 16 - PART. 257 non sanabile</b> |      |              |         |                    |
|---|------|--------------|---------|--------------------|
| locale  | um   | coefficiente | euro/mq | totale             |
| valore d'uso per 5 anni per 60 mesi   | 60   | 1            | € 86.0  | € 5160.0           |
| valore residuo del suolo in mq  | 6500 | 1            | € 10.20 | € 66300.0          |
| costo demolizione   |      |              |         | -€ 4051.120        |
| iva lavori 10%  |      |              |         | -€ 405.112         |
| <b>Valore totale Lotto 5</b>  |      |              |         | <b>€ 67003.768</b> |
| <b>Arrotondato</b>  |      |              |         |                    |

### 6.5.12 – lotto 5 – Conclusioni

-----  
 Studio di Ingegneria e Consulenza  
 Dr. Ing. Filippo Musolino  
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
 Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
 Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)

Essendo che nella particella 257 del foglio 16 del Comune di Siderno si trova un immobile non sanabile si è determinato 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), si è poi calcolato e del residuo valore del suolo attraverso la stima sintetica comparativa ed in fine è stato detratto il costo per la demolizione, ottenendo un valore di mercato globale dell'intero **Lotto 5 - pari a 67.003,77 € (settantasettemilazerotre/77)** mentre la quota di 1/3 spettante al [REDACTED] è di **22.334,59 € (ventiduemilatrecentotrentaquattro/59)**.

## 7.0.0 – RIEPILOGO LOTTI

### Lotto 1

CATASTO FABBRICATI

| FOGLIO           | PARTICELLA | SUB | INDIRIZZO                 | PIANO | CATEGORIA | RENDITA CATASTALE | CLASSE | CONSISTENZA (MQ/VANI) | SUPERFICIE TOTALE (MQ) |
|------------------|------------|-----|---------------------------|-------|-----------|-------------------|--------|-----------------------|------------------------|
| <b>Intestati</b> |            |     |                           |       |           |                   |        |                       |                        |
| [REDACTED]       |            |     |                           |       |           |                   |        |                       |                        |
| [REDACTED]       |            |     |                           |       |           |                   |        |                       |                        |
| [REDACTED]       |            |     |                           |       |           |                   |        |                       |                        |
| 24               | 1916       | 2   | Via delle Americhe n. 99  | T     | D/8       | 3434.940 €        |        |                       |                        |
| 24               | 1916       | 3   | Via delle Americhe n. 99  | T     | D/7       | 2051.840 €        |        |                       |                        |
| 24               | 2123       | 1   | Via delle Americhe n. snc | T     | C/1       | 593.930 €         | 4      | 50 mq                 | 78                     |

Trattasi i capannoni adibito ad Attività Industriale ed ingrosso e vendita (produzione e vendita di bibite gassate e magazzino)

**Lotto 1 quota di 1/3 sul diritto di proprietà del complesso – la quota stimata da porre all'asta è di 81.930,51 € (ottantunomilanovecentotrenta/21)**.

### Lotto 2

Catasto fabbricati

| FOGLIO | PARTICELLA | SUB | INDIRIZZO | PIANO | CATEGORIA | RENDITA CATASTALE | CLASSE | CONSISTENZA (MQ/VANI) | SUPERFICIE TOTALE (MQ) |
|--------|------------|-----|-----------|-------|-----------|-------------------|--------|-----------------------|------------------------|
|--------|------------|-----|-----------|-------|-----------|-------------------|--------|-----------------------|------------------------|

-----  
 Studio di Ingegneria e Consulenza  
 Dr. Ing. Filippo Musolino  
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
 Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
 Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)

|                  |     |   |                          |        |     |            |   |         |   |
|------------------|-----|---|--------------------------|--------|-----|------------|---|---------|---|
| <b>Intestati</b> |     |   |                          |        |     |            |   |         |   |
| [REDACTED] 1     |     |   |                          |        |     |            |   |         |   |
| 16               | 980 | 4 | Via<br>Grappidaro<br>SNC | S1-T-1 | A/7 | 1598.950 € | 2 | 18 vani | 501 mq<br>escluse<br>aree<br>scoperte<br>487 mq |

Catasto terreni

| FOGLIO | PARTICELLA | SUB | INDIRIZZO | PIANO | REDDITI<br>DOMINICALE | REDDITI<br>AGRARIO | QUALITA'       | CLASSE | SUPERFICIE<br>TOTALE<br>(MQ) |
|--------|------------|-----|-----------|-------|-----------------------|--------------------|----------------|--------|------------------------------|
| 16     | 765        |     |           |       |                       |                    | AREA<br>URBANA |        | 39                           |

Il lotto 2 riguarda una villa con annesso terreno circostante ed un piccolo terreno incorporato all'interno della recinzione del cortile. Fabbricato abusivo non sanabile.

**Lotto 2 quota di 1/1 sul diritto di proprietà del complesso la quota stimata da porre all'asta è di 85.329,51 € (ottantacinquemilatrecentoventinove/51)**

### **Lotto 3**

Catasto Fabbricati

| FOGLIO           | PARTICELLA | SUB | INDIRIZZO                | PIANO | CATEGORIA | RENDITA<br>CATASTALE | CLASSE | CONSISTENZA<br>(MQ/VANI) | SUPERFICIE<br>TOTALE<br>(MQ)                  |
|------------------|------------|-----|--------------------------|-------|-----------|----------------------|--------|--------------------------|---|
| <b>Intestati</b> |            |     |                          |       |           |                      |        |                          |   |
| 16               | 988        | 6   | Via<br>Grappidaro<br>SNC | T-1   | A/3       | 475.140 €            | 3      | 8 vani                   | 243mq<br>escluse<br>aree<br>scoperte<br>237mq |
| 16               | 988        | 7   | Via<br>Grappidaro<br>SNC | T     | C/2       | 388.380 €            | 3      |                          | 160 mq  |

Il lotto 3 riguarda un fabbricato con due unità immobiliari, due locali deposito ed un terreno annesso. Il fabbricato è sito nel comune di Siderno (RC), Contrada Grappidaro censito al foglio 16 particella 988 sub 5-6-7.

**Lotto 3 quota di 1/1 sul diritto di proprietà del complesso la quota stimata da porre all'asta è di 175.556,03 € (centosettantacinquemilacinquecentocinquantasei/03)**

### **Lotto 4**

|                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| CATASTO TERRENI  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| <b>Intestati</b> |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

-----  
 Studio di Ingegneria e Consulenza  
 Dr. Ing. Filippo Musolino  
 Via Taranto n. 11, Bovalino M. (RC)  
 Tel/fax: 096461039 - Cel. 3493217577 – solo fax. 1782200511  
 Email: [ingfilippomusolino@libero.it](mailto:ingfilippomusolino@libero.it) – email certificata: [ingfilippomusolino@pec.it](mailto:ingfilippomusolino@pec.it)

