

**TRIBUNALE DI LOCRI
CONSULENZA TECNICA**

disposta dal dott. **A**, Giudice dell'Esecuzione n. **47/2015**, con riunita la n. **50/2017**, promossa dalla **B**, assistita dall'avv. **M. C**, contro **Ds.r.l.**

RELAZIONE TECNICA – schermata -



Marina di Gioiosa Jonica 04/05/2023

Il Consulente Tecnico
(ing. **G**)

TRIBUNALE DI LOCRI
CONSULENZA TECNICA

disposta dal dott. A, Giudice dell'Esecuzione n. 47/2015 e della riunita n. 50/2017, promosse dalla B, assistita dall'avv. M. C, contro Ds.r.l.

PREMESSE

Con Ordinanza del 26 settembre 2022, il dott. A, Giudice dell'Esecuzione disponeva che lo scrivente, già estensore di Consulenze distinte per le esecuzioni recanti i nn. 47/2015 e 50/2017, provveda a depositare un unico elaborato, riguardante la stima di tutti gli immobili pignorati nelle due procedure riunite (47/2015 + 50/2017) effettuando dunque -eventualmente- una nuova valutazione sull'individuazione dei singoli lotti da porre in vendita e sui singoli valori di stima, Tutti gli immobili oggetto della presente relazione sono ubicati nel Comune di Siderno.

A. UNITÀ FOGLIO 25 PART.ile 380 e 381

(Es. n. 47/15 Fascicolo n. 01 all. 3-4-5-6-7-8)

Dalle verifiche in questa sede abbiamo accertato che, nelle more, non sono intervenute modifiche in ordine alla rappresentazione grafica delle particelle 380 e 381 sul foglio di mappa n. 25 e relativamente alla loro consistenza.

Le due particelle riportate in catasto in ditta E, nato a Siderno il 07/10/1923:

- part. 380, gelseto classe 1, are 03.39 RD € 0,88, RA € 0,53;
- part. 381, gelseto classe 1, are 03.60 RD € 0,93, RA € 0,56,

non corrispondono agli appezzamenti di terreno che sono riportate nella certificazione notarile che indica quale titolo di provenienza l'atto di vendita per notaio Cesarino Polifroni del 28/11/1968 e l'atto di vendita e divisione dello stesso notaio del 30/11/71.

Dalle visure storiche delle particelle 380 e 381 del foglio 25 si ricava che pervennero all'attuale intestatario con l'atto del notaio Polifroni del 30/11/71 dalla cui lettura si ricava che la particella 380 (ex 380 sub a) aveva consistenza di are 15.00 e la particella 381 aveva consistenza di are 00.15 entrambe indicate nel frazionamento redatto dal geom. Schiassi e dal quale si ricava che non corrispondono per posizione e consistenza alle particelle riportate allo stato in ditta E.

Riteniamo trattasi di un errore derivato dal riordino fondiario che ha portato a variare e/o sopprimere un numero consistente di particelle del foglio 25.

La documentazione a sostegno di quanto qui argomentato è riportata nel fascicolo n. 01 allegati 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8.

-

D.2 BENI di E

Beni di proprietà esclusiva di E nato a Siderno (RC) il 07/10/23 così come riportati nell'atto di pignoramento:

- diritti pari a 1/1 su abitazione di tipo economico in Siderno (RC) alla via Nazionale categ. A/3 di vani 5,5 piano T, nel N.C.E.U. del Comune di Siderno al fg. 25 part. 946;
- diritti pari a 1/1 su negozi e botteghe in Siderno (RC), contrada Lenzi, categ. C/1 di mq. 84 riportati nel NCEU di Siderno al foglio 25 part. 349 sub 1;
- diritti pari a 1/1 su abitazione di tipo economico in Siderno (RC), contrada Lenzi, categ. A/3 di vani 3 piano T, nel N.C.E.U. del Comune di Siderno al fg. 25 part. 349, sub 4;
- diritti pari a 1/1 su abitazione di tipo economico in Siderno (RC), contrada Lenzi, categ. A/3 di vani 8,5 piano 1, nel N.C.E.U. del Comune di Siderno al fg. 25 part. 349, sub 5;
- diritti pari a 1/1 su area urbana in Siderno (RC), via Misserianni mq. 1927 nel NCEU di Siderno (RC), PT al fg. 18, part. 1094, partt. graffate 1097, 1098, 1101;
- diritti pari a 1/1 su laboratori per arti e mestieri in Siderno (RC), via Misserianni categ. C/3, mq. 230 riportati nel NCEU di Siderno (RC) al fg. 18 part. 1355 sub 1;
- diritti pari a 1/1 su terreno in Siderno (RC), località Misserianni mq. 6.125 riportato nel NCT di Siderno (RC) al fg. 18 part. 1396 (ex part. 381);
- diritti pari a 1/1 su terreno in Siderno (RC), località Lenzi mq. 6.125 riportato nel NCT di Siderno (RC) al fg. 25 part. 380 di are 3.39 e part. 381 di are 3.60;

In ordine ai beni di E, come esposto nella relazione originaria della Esecuzione n. 47/2015, abbiamo dovuto procedere ad allineamenti catastali e verificare l'effettiva titolarità degli immobili riportati al foglio 25 particelle 380 – 381.

Relativamente a queste ultime (fg 25 part. 380 e 381) abbiamo fornito al punto A della presente alcuni dati e rinviato al **fascicolo 1** della Consulenza 47/15 dove è documentata la non rispondenza tra l'atto di provenienza dei beni e le particelle 380 e 381 del fg. 25.

Relativamente alle unità individuate dalle particelle 349 e 946 abbiamo provveduto ad aggiornamenti censuari con sostituzione del mappale fg 25 part. 346 con il mappale n. 923 (**Fascicolo 2 allegati 1-2-3-4 Es 47/15**).

Alla luce di detti accertamenti, verifiche e aggiornamenti catastali, i beni di proprietà di Esottoposti a pignoramento si individuano nei seguenti:

- foglio 25 part. 923 sub 10 graffato 946 sub 4, categ. A/3 cl. 4, vani 11,5 superficie 257 mq. Rendita 801,80, via Nazionale n. 68, p. T-1;
- foglio 25 part. 923 sub 12, categ. C/1 cl. 5, 76 mq, superficie 87 mq, Rendita €. 1051,92, via nazionale n. 68, p. T;
- foglio 25 part. 946 sub 2, categ. A/3 cl. 4, vani 5,5, superficie 112 mq, Rendita €. 383,47, via Nazionale n. 68, p. T.
- area urbana fg. 18, part. 1094, partt. graffate 1097, 1098, 1101, categ. Area urbana, 1927 mq., via Misserianni snc;

- fabbricato foglio 18 part. 1355 sub 1, categ. C/3 cl. 2, 230 mq., Rendita 700,83, via Misserianni snc, PT.

- terreno foglio 18, part. 1396, uliveto cl. 1, are 61.25, RD € 52,19, RA € 20,56.

Non risulta che in morte di Egli eredi abbiano provveduto alla denuncia di successione.

D.3 BENI di F

- diritti di proprietà pari all'intero, in comunione legale dei beni con la sig. T [REDACTED] su di una unità immobiliare sita nel Comune di Siderno, via E. Fermi snc piano terra mq. 78 vani 4 nel NCEU fg 32 part. 594 sub 72 categoria A/2;
- diritti di proprietà pari all'intero, in comunione legale dei beni con la sig. [REDACTED] su di una unità immobiliare sita nel Comune di Siderno, via Lungomare delle Palme snc piano terra mq. 51 vani 4 nel NCEU fg 32 part. 594 sub 56 categoria A/2.

Precisiamo che tra i beni pignorati oltre a quelli indicati sopra erano riportati il diritto di proprietà di 1/3 delle particelle 22, 304, 838, 840, 843 del foglio di mappa n. 25 di Siderno in località Lenzi che sono stati trasferiti a T Marco con decreto del sig. Giudice dell'Esecuzione, dott. A, del 22/11/2021 repertorio n. 347/21.

In precedenza capitolati ai punti D.1-D.2-D.3 abbiamo fornito l'elenco delle unità immobiliari che sono oggetto dei due pignoramenti indicando il dato catastale aggiornato con le attività poste in essere nell'ambito delle precedenti consulenze.

Di seguito forniamo un riepilogo dei dati riguardanti i vari aspetti degli accertamenti demandateci.

B. STATO ATTUALE degli IMMOBILI

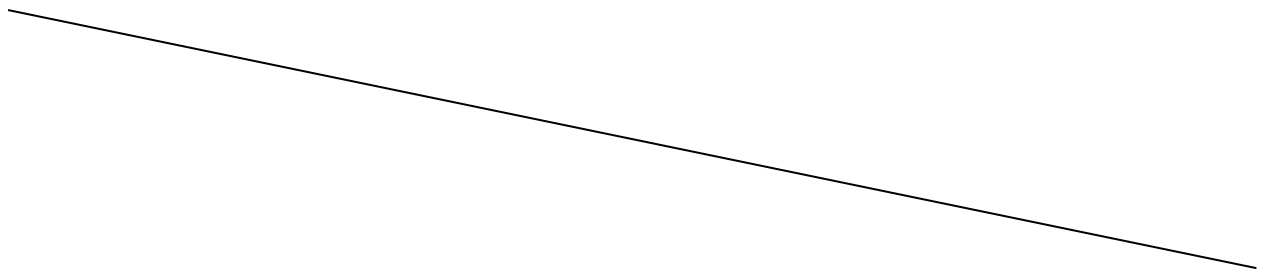




FOTO AEREA n.4 – via C. Ruso – piazzali di sosta – lavaggio -

Per quanto attiene gli immobili di proprietà del sig. Ee Enon sono intervenute modifiche sia quanto alla consistenza che dello stato di conservazione per cui non abbiamo ritenuto opportuno procedere ad ulteriori accertamenti oltre la documentazione grafica che sarà allegata alla presente che rispetta in toto quanto riportato nelle consulenze precedenti.

Anche per questi immobili riportiamo documentazione fotografica della localizzazione



FOTO AEREA n.4 – Immobili di proprietà E-



FOTO AEREA n.5 – complesso via Lungomare delle Palme –

In precedenza abbiamo fornito immagini ricavate da foto aeree utili alla localizzazione degli immobili sottoposti a pignoramento.

Di seguito procediamo partendo dal complesso commerciale fornendo una sintetica indicazione delle caratteristiche strutturali e della distribuzione, per poi passare alle singole unità.

Rileviamo che nei fascicoli 8 (piano terra) e 9 (piano primo) allegati alla presente sono riportati gli elenchi delle attività svolte all'interno degli spazi delle singole particelle con immagini fotografiche.

E.1.1.10 FOGLIO 18 PARTICELLA 1347 sub 1

Questa unità è riportata in catasto in ditta Dsrl, *fg. 18 part.1347 sub 1, categ. C/3 classe 2, 80 m², Rendita € 243,77*, è porzione di un impianto per il lavaggio automatico di autovetture.

La restante parte dell'impianto è individuato in catasto al foglio 18 particella 1355 sub 1 di proprietà di E.

Confina lato Nord Est con la part. 1355, lato Nord Ovest e Sud Est con la part. 1395.

Si sviluppa su una superficie di mq. $5 \times 15 = 75$ mq.

L'uso attuale è di deposito di apparecchiature e materiali utile all'autolavaggio.

E.1.11 FOGLIO 18 PARTICELLA 1112 sub 1

L'unità riportata nel catasto fabbricati di Siderno in ditta Dsrl, *foglio 18 part. 1112, categ. E/3, costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche, Rendita € 2.211,00*, occupa una superficie di 685 mq, destinata alla distribuzione di carburanti.

Confina per tre lati con il terreno foglio 18 part. 1395 e con il tracciato di via Carlo Ruso.

C. IMMOBILI di PROPRIETÀ di E

Sopra abbiamo riportato l'attuale indicazione catastale frutto degli aggiornamenti che abbiamo operato a di seguito dell'incarico ricevuto nell'ambito della Esecuzione 47/2015.

I beni immobili oggetto di stima sono inseriti in tre corpi di fabbrica, il primo (part.lla 923 graffata 946) costituito da tre unità, il secondo (part.lla 946) costituito da un appartamento ed il terzo (part. 1355) destinato a lavaggio autoveicoli.

La descrizione degli immobili è riportata ai capitoli **B.2.1-B.2.1.1- B.2.1.2 - B.2.1.3- B.2.1.4** della relazione di CTU della Es. 47/2015.

Concisamente rileviamo che si hanno tre unità destinate alla residenza nella disponibilità del sig. Equale erede del defunto E, una unità destinata a magazzino, ed il lavaggio utilizzato dalla società F.

Le strutture, parte in calcestruzzo armato gettato in opera a tre piani f.t. (part. 923), parte in calcestruzzo prefabbricato ad un piano f.t. (part. 946), parte in elementi amovibili, sono in buono stato così come le rifiniture e gli impianti.

Le planimetrie catastali corrispondono all'attuale distribuzione degli spazi.

In ordine all'aspetto urbanistico il fabbricato part. 946 sub 2 (**vedi capitolo C.2.1.1 relazione 47/15**) non risulta che lo stesso sia stato autorizzato, al Comune di Siderno è stata presentata istanza di condono pratica 1145 protocollo 15199 del 30/09/1986 che pur non indicando il dato catastale riteniamo si riferisca a questo immobile, non risulta che sia stata rilasciata la concessione in sanatoria per mancato completamento della pratica.

Relativamente al fabbricato particella 923 graffata 946 dalla cronistoria riportata al **capitolo C.2.1.2 relazione 47/15** si evince che il fabbricato è stato oggetto di più concessioni (pratica 62 del 13 ottobre 1967, n. 115/2006 prot. 25090 del 6 dicembre 2006, pratica n. 71/2007 prot. 23499 del 14 novembre 2007), non risulta sia stato oggetto di collaudo statico e non è munito di certificato di abitabilità.

F.1 FABBRICATI

F.1.1 UNITÀ FOGLIO 25 PART. 496 sub 2

Questa unità è riportata nel catasto fabbricati di Siderno in ditta *Efoglio 25 part. 946 sub 2, categ. A/3 classe 4, 5,5 vani, superficie totale 116 mq, superficie totale escluse aree scoperte 106 mq, Rendita € 383,37, via Nazionale 68 PT*

Confina su tutti e quattro i lati con la corte individuata dalla particella 946 sub 1 BCNC a sua volta posto al confine lato Nord con le part. 1336 e 1165, lato Ovest con la particella 210 e lato Est con la particella 923.

Il dato catastale è conforme con quello riportato nel pignoramento.

È composta da ingresso-corridoio, soggiorno, cucina, ripostiglio, due camere e al bagno, ampio terrazzo esterno sopraelevato di circa 40 cm, superficie perimetrale di mq. 106,15 per un piano fuori terra, altezza media interna m. 2,86, volume di mc. 303,60, oltre al terrazzo di mq. 17,05.

Superfici di mq. 95,50.

F.1.2 UNITÀ FOGLIO 25 PART. 923 sub 10 ∞ 946 sub 4

L'unità è riportata in catasto in ditta *Efoglio 25 part. 923 sub 10 - 946 sub 4, categ. A/3 classe 4, 11,5 vani, superficie totale 255 mq, superficie totale escluse aree scoperte 244 mq, Rendita € 801,80, via Nazionale 68 PT -P1.*

È utilizzata dal sig. F, confina su due lati con la corte, part.lla 923 sub 8 BCNC, con fabbricato T XXXXXXXXXX lato Nord, con il BCNC 946 sub 3 lato Ovest.

Il piano terra composto da due depositi ha superficie perimetrale di mq. 84, superficie utile mq. 55,71; il piano primo composto da tre camere con annesso spogliatoio e WC, vano cucina, soggiorno per ha sviluppo di 255 mq perimetrale di cui 195,87 utili oltre a mq. 49,94 di balconi e mq 16,24 di vano scala. Superficie commerciale mq. 318,99.

F.1.3 UNITÀ FOGLIO 25 PART. 923 sub 12

Questa unità è riportata in catasto in ditta *Efoglio 25 part. 923 sub 12, categ. C/1 classe 5, consistenza 76 mq, superficie totale 87 mq, Rendita 1051,92, via Nazionale n. 68 Piano T*, occupa la porzione di piano terra del fabbricato lato strada statale 106, confina lato Nord con proprietà T ██████████, lato Est e lato Sud con la corte individuata dal BCNC part. 923 sub 8 e lato Ovest con BCNS part. 923 sub 9.

Ha destinazione commerciale, superficie perimetrale di 94 mq. distribuita in area negozio di 71,45 mq, ufficio e negozio di complessivi mq. 10 circa. Superficie commerciale 94 mq.

Dispone di un'ampia area libera interposta tra il tracciato della strada statale 106 e le tre saracinesche di accesso al negozio.

F.1.4 UNITÀ FOGLIO 18 PART. 1355 sub 1

Immobile riportato nel catasto fabbricati in ditta *Efoglio 18 part. 1355 sub 1, categ. C/3 classe 2, consistenza 230 mq, Rendita € 700,83, via Misserianni snc Piano T*, è interno ad un lotto di terreno di 545, nell'intero confina per tre lati Sud Est – Nord Est e Nord Ovest con lo stesso Ee lato Sud Ovest con part.1395.

Inserita dal PRG in vigore nella sottozona B5 – adeguamento e sostituzione dei centri e nuclei minori.

F.2 TERRENI

In ordine alla destinazione urbanistica non sono intervenute variazioni essendo ancora in vigore il Piano Regolatore Generale richiamato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, ed essendo stato adottato il Piano Comunale Strutturale.

F.2.1 APPEZZAMENTO DI TERRENO –foglio 18 part. 1396 -

Il terreno, ubicato in località Misserianni, è riportato nel catasto terreni di Siderno in ditta *Efoglio 18 particella 1396, uliveto cl.1, superficie 6.125 mq*, deriva per frazionamento dalla particella 381, confina lato Sud Ovest con le particelle 607, 1355, 989 e 994 del foglio 18, lato Sud Est con particella 556 del foglio 18, lato Nord Est con le particelle 651, 763, 674 del foglio 18 e lato Nord Ovest con via Luigi Einaudi (già via Dromo).

Per quanto attiene l'aspetto urbanistico rientra nella sottozona B5 – adeguamento e sostituzione dei centri e nuclei minori.

Ha giacitura in piano ed ottima esposizione è recintato su tutte e quattro i lati con elementi di diversa tipologia, cordolo in calcestruzzo e sovrastante rete metallica, muro di blocchi, e muro in elementi prefabbricati, è coltivato ad agrumeto con inseriti piante di ulivo.

Si accede da un cancello posto al confine con l'area destinata a parcheggio e da un secondo cancello su via Einaudi.

F.2.2 AREA URBANA –foglio 18 part. 1094–1097–1098–1101

Il terreno classificato quale area di Ente Urbano di 1927 mq individuato dalle particelle 1094, 1097, 1098, 1101 è in atto la sede del tracciato stradale della via Carlo Ruso nella parte che incrocia la strada statale 106 nella direzione mare monte in corrispondenza del semaforo che regola l'ingresso al centro commerciale.

Si sviluppa per una lunghezza di m. 160 circa, è pavimentato in conglomerato bituminoso.

Di fatto è parte integrante del complesso e non è possibile un uso autonomo.

D. IMMOBILI PROPRIETÀ F

Gli immobili presi in considerazione in questo capitolo sono costituiti da due appartamenti inseriti in un complesso turistico residenziale ubicato in fregio al lungomare delle palme lato Nord che si sviluppa per tre piani fuori terra con una superficie in pianta di 1050 mq e corte di mq. 1.213 per un totale di mq. 2.263.

Quanto all'aspetto urbanistico (**VEDI FASCICOLO N. 05 – All. B1, B2 es 50/2017**) il progetto è stato autorizzato con concessione del Sindaco di Siderno pratica 4292 dell'11 febbraio 1997, è stato depositato presso il Settore Tecnico di Reggio Calabria protocollo ICO 519 pratica n. 9830335, è stato collaudato dall'arch. Domenico Futia con atto del 30 novembre 2001 depositato presso il Settore Tecnico di Reggio Cal. ai sensi dell'art. 7 della legge 5 novembre 1971 n. 1086.

L'unità foglio 32 particella 594 sub 56 è stata realizzata, quanto alla consistenza, in conformità al progetto approvato, ***non risulta rispettata la destinazione***, complesso ricettivo destinato a residenze turistico-alberghiere secondo quanto previsto dal comma 5 dell'art. 6 della Legge 17 maggio 1983 n. 217 (***le residenze turistico-alberghiere sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, che forniscono alloggio e servizi accessori in unità abitative arredate costituite da uno o più locali, dotate di servizio autonomo di cucina***), essendo nelle more le unità del complesso destinate a residenza per singola unità.

L'unità riportata in catasto al foglio 32 particella 594 sub 72 è stata realizzata in difformità al progetto approvato, rispetto alla superficie prevista in progetto di $(6,60 \times 8,00) = 52,80$ mq. è stata realizzata di $(12,00 \times 6,60) = 79,20$ mq.

G.1 UNITÀ FOGLIO 32 PART.LLA 594 SUB 56

Appartamento riportato nel catasto fabbricati di Siderno in ditta [REDACTED] proprietà per 1/2 in ragione di comunione dei beni con F, F, proprietà per 1/2 in ragione di comunione dei beni con [REDACTED] foglio 32 part.lla 594 sub 56, categ, A/2 classe 1, vani 4, superficie catastale totale mq. 51, totale escluse aree scoperte mq. 51 rendita € 237,57, via Lungomare delle Palme snc, P.T., confina con vano scala su un lato e con la corte sugli altri tre lati. Il dato catastale è conforme con il dato riportato nell'atto di pignoramento.

La superficie perimetrale è di 52 m² circa, la superficie utile 43 m²., quella commerciale è 52 m².

G.2 UNITÀ FOGLIO 32 PART.LLA 594 SUB 72

Appartamento riportato nel catasto fabbricati di Siderno in ditta F, proprietà per 1/1 in ragione di comunione dei beni, foglio 32 part.lla 594 sub 72, categ, A/2 classe 1, vani 4, superficie catastale: totale mq. 78, totale escluse aree scoperte mq. 76, rendita € 237,57, via Enrico Fermi snc, P.T.

Confina con vano scala e corte lato mare, con la corte lato monte e proprietà di terzi sugli altri due lati, il dato catastale è conforme con il dato riportato nell'atto di pignoramento.

La superficie perimetrale lorda è di 82 m² circa, la superficie utile 62 m² oltre a 5.88 m² di veranda, la superficie commerciale è di 77,32 m².

E. VALUTAZIONE

In sede di valutazione oltre ai valori derivati dalle indagini di mercato, dall'analisi dei redditi ricavati dagli affitti dei negozi abbiamo operato utilizzando i valori definiti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari nel 2° semestre 1917 e nel 2° semestre 1918.

Al fine di avere dati inerenti l'evolversi del mercato immobiliare operiamo un raffronto tra questi valori e i corrispondenti oggi disponibili (2° semestre 2022), confronto esteso alle zone C1 (Semiacentrale – S.S.106) e D1 (periferica) e relativo alla destinazione residenziale, produttiva, commerciale terziaria.

TAVOLE di confronto riferito alla zona C1 dove ricade il complesso commerciale.

Confronto tra le quotazioni immobiliari					
zona	periodo	dest.		valore	
				min.	max
C1	2° - 2017	resid.	economico	670,00 €	930,00 €
C1	2° - 2018	resid.	economico	670,00 €	860,00 €
C1	2° - 2022	resid.	economico	520,00 €	700,00 €

zona	periodo	dest.		valore	
				min.	max
C1	2° - 2017	resid.	abit. Civili	680,00 €	940,00 €
C1	2° - 2018	resid.	abit. Civili	690,00 €	890,00 €
C1	2° - 2022	resid.	abit. Civili	770,00 €	1.100,00 €

zona	periodo	dest.		valore	
				min.	max
C1	2° - 2017	produttiva		470,00 €	690,00 €
C1	2° - 2018	produttiva		460,00 €	680,00 €
C1	2° - 2022	produttiva		465,00 €	690,00 €

zona	periodo	dest.		valore	
				min.	max
C1	2° - 2017	commerciale		830,00 €	1.250,00 €
C1	2° - 2018	commerciale		810,00 €	1.200,00 €
C1	2° - 2022	commerciale		820,00 €	1.250,00 €

zona	periodo	dest.		valore	
				min.	max
C1	2° - 2017	terziaria		750,00 €	1.150,00 €
C1	2° - 2018	terziaria		740,00 €	1.100,00 €
C1	2° - 2022	terziaria		780,00 €	1.150,00 €

TAVOLE di confronto riferito alla zona D1.

Confronto tra le quotazioni immobiliari					
zona	periodo	dest.		valore	
				min.	max
D1	2° - 2017	resid.	economico	680,00 €	960,00 €
D1	2° - 2018	resid.	economico	650,00 €	930,00 €
D1	2° - 2022	resid.	economico	610,00 €	890,00 €

zona	periodo	dest.		valore	
				min.	max
D1	2° - 2017	resid.	abit. Civili	610,00 €	850,00 €
D1	2° - 2018	resid.	abit. Civili	690,00 €	890,00 €
D1	2° - 2022	resid.	abit. Civili	770,00 €	1.100,00 €

zona	periodo	dest.		valore	
				min.	max
D1	2° - 2017	produttiva		470,00 €	690,00 €
D1	2° - 2018	produttiva		460,00 €	680,00 €
D1	2° - 2022	produttiva		465,00 €	690,00 €

zona	periodo	dest.		valore	
				min.	max
D1	2° - 2017	commerciale		830,00 €	1.250,00 €
D1	2° - 2018	commerciale		810,00 €	1.200,00 €
D1	2° - 2022	commerciale		820,00 €	1.250,00 €

zona	periodo	dest.	valore	
			min.	max
D1	2° - 2017	terziaria	750,00 €	1.150,00 €
D1	2° - 2018	terziaria	740,00 €	1.100,00 €
D1	2° - 2022	terziaria	780,00 €	1.150,00 €

TAVOLA RIEPILOGATIVA VALORI OMI

RAFFRONTI VALORI OMI								
anno	negozi		abitazioni civili		abit. tipo economico		produttiva	
	min	max	min	max	min	max	min	max
2017	830,00 €	1.250,00 €	680,00 €	940,00 €	670,00 €	930,00 €	470,00 €	690,00 €
2018	810,00 €	1.200,00 €	690,00 €	890,00 €	670,00 €	860,00 €	460,00 €	680,00 €
2022	820,00 €	1.250,00 €	770,00 €	1.100,00 €	520,00 €	700,00 €	465,00 €	690,00 €

Il dato che emerge è la sostanziale stabilità del mercato per la categoria che interessa la stima, nello specifico la destinazione commerciale (negozi), constatiamo che sia nella zona C1 che in quella D1 il valore assegnato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferito al 2° semestre 2017 e al 2° semestre 2022 è uguale, pari a 1250,00 €/mq.

La stessa uniformità si riscontra relativamente alla destinazione produttiva e terziaria.

Per quanto attiene le abitazioni civili si ha un incremento nel valore massimo da 940 a 1100 €/mq corrispondente ad una percentuale di 17% circa e per il valore minimo da 680 a 770 per un incremento del 13% circa.

La verifica dei valori ricavati dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari fornisce quale dato significativo la sostanziale stabilità del mercato il che conferma i dati assegnati nell'ambito delle relazioni redatte per le esecuzioni n. 47/2015 e 50/2017.

H.2.3 FABBRICATI PROPRIETÀ E

H.2.3.1 UNITÀ al piano terra foglio 25 part. 496 sub 2

Valore lordo (111,27 mq x 800,00 €/mq) = 89.016,00 €

Spese x la sanatoria 9.893,46 €

Valore **79.122,54 €**

H.2.3.2 UNITÀ piano terra-primò foglio 25 part. 923 sub 10 ∞ 946 sub 4

Valore stimato (318,99 mq x 940,00 €/mq) = **299.850,60 €**

H.2.3.3 UNITÀ destinata a negozio foglio 25 part. 923 sub 12

Valore stimato (94,00 mq x 1020,00 €/mq) = **95.880,00 €**

H.2.3.4 UNITÀ impianto produttivo foglio 18 part. 1355

Valore stimato (230,00 mq x 315,00 €/mq) = **72.450,00 €**

Nel complesso i fabbricati hanno il valore di stima di € 547.303,14

H.2.4 TERRENI PROPRIETÀ E

H.2.4.1 APPEZZAMENTO DI TERRENO –foglio 18 part. 1396 -

Valore stimato (6125,00 mq x 60,00 €/mq) = **367.500,00 €**

Nel complesso il valore dei beni pignorati di proprietà di Eammonta ad € 854.652,54 così costituiti:

- Fabbricati	€ 547.303,14
- Terreni	€ 367.500,00
Totale	<u>€ 914.803,14</u>

H.2.4 FABBRICATI PROPRIETÀ F

H.2.4.1 UNITÀ al piano terra foglio 32 part. 594 sub 56

Valore stimato **€ 60.000,00**

H.2.4.2 UNITÀ al piano terra foglio 32 part. 594 sub 72

Valore stimato (75,56 mq x 930,00 €/mq) = **€ 70.270,80**

Nel complesso i beni pignorati a Ehanno il valore di **€ 130.270,80**

H.3 VALORE COMPLESSIVO BENI PIGNORATI

- beni di proprietà della società DsrI **€ 23.881.550,00**

- beni di proprietà di E	€ 914.803,14
- beni di proprietà di F	€ <u>130.270,80</u>
Valore totale immobili pignorati	€ <u>24.926.623,94</u>

In precedenza abbiamo fornito i valori dei singoli cespiti oggetto dei pignoramenti a carico della Società Dsrl, di Ee di F, il valore della massa per singolo esecutato ed il valore dell'intero compendio.

Precisiamo che non sono stati oggetto di valutazione le cabine elettriche utilizzate dall'ENEL e alle quali sono allacciati tutti gli impianti del complesso commerciale che utilizzano l'energia elettrica.

L. IPOTESI di DIVISIONE in LOTTI

IMMOBILI di PROPRIETÀ di E

LOTTO n. 2 (foglio 25 part. 946 sub 2)

Quota 1/1 del diritto di piena proprietà, relativo all'unità a destinazione residenziale che occupa l'intero fabbricato ad un piano fuori terra in via Nazionale n. 68 di Siderno, composto da tre vani, bagno, cucina, ripostiglio, corridoio, veranda-terrazza, avente superficie perimetrale di mq. 106,15 oltre veranda di mq. 17,05, superficie utile mq. 90,45, superficie commerciale mq. 112,27, riportato nel catasto fabbricati in ditta *Efoglio 25 part. 946 sub 2, categ. A/3 classe 4, 5,5 vani, superficie totale 116 mq, superficie totale escluse aree scoperte 106 mq, Rendita € 383,37, via Nazionale 68 PT:* Valore al netto delle spese di sanatoria **79.122,54 €**

LOTTO n. 3 (foglio 25 part. 923 SUB 10-946 sub 4)

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo all'appartamento posto su due piani, Piano Terra e Piano Primo di un fabbricato a tre piani fuori terra, in via Nazionale n. 68, composto da tre locali di deposito, WC e vano scala al piano terra, da tre camere con annesse cabine armadio e WC, cucina, cucina-soggiorno, ripostiglio, disimpegno e corridoio ingresso, balconi e giardino pensile al piano primo, superficie perimetrale mq. 358,94, superficie utile interna mq. 248,46 oltre balconi mq. 49,94, superficie commerciale mq. 318,99, confina su due lati con la corte, part.lla 923 sub 8 BCNC, con fabbricato T [REDACTED] lato Nord, con il BCNC 946 sub 3 lato Ovest.

Riportato nel catasto fabbricati in ditta *Efoglio 25 part. 923 sub 10 - 946 sub 4, categ. A/3 classe 4, 11,5 vani, superficie totale 255 mq, superficie totale escluse aree scoperte 244 mq, Rendita € 801,80, via Nazionale 68 PT -P1.* Valore del lotto **299.850,60 €**

LOTTO n. 4 (foglio 25 part. 923 sub 12)

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al negozio posto al piano terra del fabbricato a tre piani fuori terra, ubicato in Siderno alla via Nazionale, composto da un locale con tre aperture su via Nazionale, da un vano per ufficio e da un WC, superficie utile interna mq. 81,72, superficie commerciale mq. 94,00. Confina a Nord con T [REDACTED] o Est e lato Sud con la corte individuata dal BCNC part. 923 sub 8 e lato Ovest con BCNS part. 923 sub 9.

Riportato nel catasto fabbricati in ditta *Efoglio 25 part. 923 sub 12, categ. C/1 classe 5, consistenza 76 mq, superficie totale 87 mq, Rendita 1051,92, via Nazionale n. 68 Piano T*

Valore del lotto **95.880,00 €**

LOTTO n. 5 (*foglio 18 part. 1355*)

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo alla struttura destinata a lavaggio di autoveicoli ubicata nell'ambito del centro commerciale F, ricadente su porzione di un appezzamento di terreno della superficie di mq. 545, costituito da un tunnel coperto attrezzato con annesso prefabbricato contenente ufficio e WC, nell'intero confina per tre lati Sud Est – Nord Est e Nord Ovest con lo stesso Ee lato Sud Ovest con part.1395, riportato nel catasto fabbricati in ditta *Efoglio 18 part. 1355 sub 1, categ. C/3 classe 2, consistenza 230 mq, Rendita € 700,83, via Misserianni snc Piano T*

Valore del lotto **72.450,00 €**

LOTTO n. 6 (*foglio 18 part. 1396*)

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo all'appezzamento di terreno ubicato in Siderno. località Misserianni via Luigi Einaudi, avente giacitura in piano e buona esposizione, in atto coltivato ad uliveto e agrumeto, inserito nel vigente strumento urbanistico in zona B5, confina a Sud Ovest con le particelle 607, 1355, 989 e 994 del foglio 18, a Sud Est con particella 556 del foglio 18, a Nord Est con le particelle 651, 763, 674 del foglio 18 e a Nord Ovest con via Luigi Einaudi (già via Dromo). Riportato nel catasto terreni di Siderno in ditta *Efoglio 18 particella 1396, uliveto cl.1, superficie 6.125 mq,*

Valore del lotto **367.500,00 €**

IMMOBILI di PROPRIETÀ di E

LOTTO n. 7(*foglio 32 part. 594 sub 56*)

Quota 1/1 sul diritto di proprietà dell'unità costituita da un appartamento al piano terra di un complesso immobiliare, costituito da due camere, soggiorno-pranzo, bagno, sito nel Comune di Siderno, via Lungomare delle Palme snc, superficie commerciale mq. 52, riportato nel catasto fabbricati in ditta *F, proprietà pe 1/2, in regime di comunione dei beni co* [REDACTED] *ietà per 1/2, in regime di comunione dei beni con Efoglio 32 particella 594 sub*

56, categ. A/2 cl. 1, 4 vani, superficie catastale totale 51 m², superficie totale escluse aree scoperte 51 m², via Lungomare delle Palme snc, PT, confinante con vano scala su un lato e con corte comune sugli altri tre lati: valore stimato 60.000,00 €

Sul lotto così costituito grava il contratto preliminare di compravendita per Notaio Salvatore Federico del 1° ottobre 2013, repertorio 31341, debitamente trascritto, a cui nei termini stabiliti, 31 dicembre 2015, non faceva seguito la stipula del contratto definitivo.

L'immobile non risulta conforme, per destinazione, a quello autorizzato e il prezzo stimato non è depurato dei costi per ottenere la sanatoria urbanistico-edilizia.

LOTTO n. 8 (foglio 32 part. 594 sub 56)

Quota 1/1 sul diritto di proprietà dell'unità costituita da un appartamento al piano terra di un complesso immobiliare, composto da due camere, soggiorno-pranzo, bagno, ingresso, veranda sito nel Comune di Siderno, via Enrico Fermi snc, superficie commerciale di mq. 76,56, riportato nel catasto fabbricati in ditta **F, proprietà per 1/1 in ragione di comunione dei beni: foglio 32 particella 594 sub 72, categ. A/2 cl. 1, 4 vani, superficie catastale totale 78 m², superficie totale escluse aree scoperte 76 m², via Enrico Fermi snc, PT.** confinante con vano scala su due lati e con corte comune sugli altri due: valore stimato 70.270,80 €

Sul lotto così costituito grava il contratto preliminare di compravendita per Notaio Salvatore Federico del 1° ottobre 2013, repertorio 31341, debitamente trascritto, a cui nei termini stabiliti, 31 dicembre 2015, non faceva seguito la stipula del contratto definitivo.

L'immobile non risulta conforme, per destinazione e per consistenza, a quello autorizzato e il prezzo stimato non è depurato dei costi per ottenere la sanatoria urbanistico-edilizia.

M. REGIME FISCALE

Gli immobili di proprietà dei sig.ri Ee Esono sottoposti, nel caso di trasferimento, all'imposta di registrazione.

Marina di Gioiosa Jonica 04/05/2023

Il Consulente Tecnico
(ing. G)