

- ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO: VALORE DI LOCAZIONE €/MQ APPLICATO: €/MQ 1,80
- (SUPERFICIE COMMERCIALE) MQ 86,55 X (VALORE DI LOCAZIONE) €/MQ 1,80 = € 155,79
- (VALORE DI LOCAZIONE) € 155,79 X 60 MESI = € 9.347,40

**IL SUBALTERNO 7 DELLA PARTICELLA N. 313 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI  
SIDERNO HA UN VALORE ECONOMICO D'USO DI € 9.347,40  
(diconsi euro novemilatrecentoquarantasette/40)**

**STIMA DEI COSTI DI DEMOLIZIONE DELLE UNITA' ABUSIVE NON SANABILI**

Per effettuare la stima dei costi di demolizione delle unità poste al piano primo e secondo del fabbricato censito alla particella n. 313, unità immobiliari realizzate in assenza di titolo autorizzativo, si farà riferimento al PREZZARIO REGIONALE DELLE OPERE EDILI DELLA REGIONE CALABRIA:

**PR.R.00210.010.b**

Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature ed inoltre ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte. Eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica: **per fabbricati con strutture verticali in cemento armato e misto cemento armato e muratura, vuoto per pieno** \_\_\_\_\_ €/mc 16,52

**VOLUMI DA DEMOLIRE: piano primo e piano secondo + scala esterna e ballatoio:**

- SUPERFICIE LORDA PIANO PRIMO  
(comprensiva di scala esterna e ballatoio): MQ 211,22
- ALTEZZA ML 3,27 (comprensiva di solaio di interpiano)  
**VOLUME DA DEMOLIRE PIANO PRIMO: MQ 211,22 X ML 3,27 =mc 690,68**
- SUPERFICIE LORDA PIANO SECONDO  
(comprensiva di scala esterna e ballatoio): MQ 211,22
- ALTEZZA ML 3,50 (comprensiva di solaio di copertura)  
**VOLUME DA DEMOLIRE PIANO SECONDO: MQ 211,22 X ML 3,50 =mc 739,27**

**VOLUME TOTALE DA DEMOLIRE CALCOLATO VUOTO PER PIENO: MC 690,68 + MC 739,27 =**

**MC 1.429,95**

**STIMA DEI COSTI DI DEMOLIZIONE: MC 1.429,95 X €/MC 16,52 = 23.622,77**

**VALORE COMPLESSIVO PARTICELLA N. 313, FG N. 28 DETRATTI I COSTI DI DEMOLIZIONE:**

**(VALORE COMMERCIALE) € 108.784,80 – (COSTI DI DEMOLIZIONE) € 23.622,77 =**

**€ 85.162,03**

**IL FABBRICATO CENSITO ALLA PARTICELLA N. 313 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL  
COMUNE DI SIDERNO HA UN VALORE COMMERCIALE DI € 85.162,03  
(diconsi euro ottantacinquemilacentosessantadue/03)**

### **SUDDIVISIONE IN LOTTI**

PER QUANTO RIGUARDA LA POSSIBILE **SUDDIVISIONE IN LOTTI** DELLA PARTICELLA N. 313 DEL FOGLIO N. 28, SI FA PRESENTE CHE **IL FABBRICATO**, ESSENDO COMPOSTO DA PIU' UNITA' IMMOBILIARI SERVITE DA SCALA ESTERNA, **PUO' ESSERE SUDDIVISO IN LOTTI, CORRISPONDENTI AI RELATIVI SUBALTERNI DELLA PARTICELLA.**

**PER LA VALUTAZIONE DI OGNI LOTTO SI FA RIFERIMENTO ALLE STIME SOPRA ESPOSTE.**

- LOTTO 1) SUBALTERNO 3: **VALORE COMMERCIALE DI € 69.141,00**
- LOTTO 2) SUBALTERNO 4: **VALORE ECONOMICO D'USO DI € 10.308,00**
- LOTTO 3) SUBALTERNO 5: **VALORE ECONOMICO D'USO DI € 10.560,00**
- LOTTO 4) SUBALTERNO 6: **VALORE ECONOMICO D'USO DI € 9.428,40**
- LOTTO 5) SUBALTERNO 7: **VALORE ECONOMICO D'USO DI € 9.347,40**

### **PARTICELLA N. 320 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**

Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene adottato il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo R(R/1) e il gruppo Z (Z/2).

#### **Gruppo R**

**(Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato  
e locali destinati a funzioni complementari)**

R/1 \_ Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.

R/2 \_ Abitazioni in villino e in villa.

R/3 \_ Abitazioni tipiche dei luoghi.

R/4 \_ Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli.

## **CRITERI DI VALUTAZIONE**

### **Gruppo R (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari)**

#### **Superficie commerciale:**

**a) Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:**

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

**b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:**

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

**c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:**

- del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.
- Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

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

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

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

**Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:**

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;

- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc)
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

**N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.**

### **Gruppo Z (Unità immobiliari a destinazione terziaria produttiva e diversa)**

Z/1 \_ Unità immobiliari per funzioni produttive.

Z/2 \_ Unità immobiliari per funzioni produttive connesse all'agricoltura.

Z/3 \_ Unità immobiliari per funzioni terziario\_commerciali.

Z/4 \_ Unità immobiliari per funzioni terziario\_direzionali.

Z/5 \_ Unità immobiliari per funzioni ricettive.

Z/6 \_ Unità immobiliari per funzioni culturali e per lo spettacolo.

Z/7 \_ Stazioni di servizio e per la distribuzione dei carburanti agli autoveicoli.

Z/8 \_ Posti barca compresi in porti turistici.

Z/9 \_ Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo.

Z/10 \_ Unità immobiliari a destinazione residenziale o terziaria, non censibili nelle categorie dei gruppi R e T, per la presenza di caratteristiche non ordinarie, ovvero unità immobiliari non riconducibili, per destinazione, alle altre categorie del gruppo Z.

## **CRITERI DI VALUTAZIONE**

### **Gruppo Z (Unità immobiliari a destinazione terziaria produttiva e diversa)**

#### **Superficie commerciale**

Il parametro unitario di riferimento viene identificato nel metro quadrato commerciale.

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

#### **Superficie delle pertinenze accessorie**

Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene proposto il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo T (T/1).

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

#### **Locali accessori**

Ai fini del calcolo della consistenza viene effettuata la seguente distinzione:

- locali accessori comunicanti con i locali principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna;
- locali accessori non comunicanti.

La superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata come segue:



**abitazione. I subalterni n. 9** al piano terra, **n. 10 e n. 11** al piano primo e **n. 7, n. 8, n. 12 e n. 13** al piano secondo risultano **non rifiniti**, completati solamente per la parte strutturale, di tamponatura e di tramezzatura interna in mattoni forati. Al piano terra, sul fronte principale del fabbricato, si trova **un portico ad uso pubblico** che collega i due corpi scala della superficie di **mq. 59,20**.

**- SUBALTERNO 4 – piano terra – (gruppo Z)**

L'unità immobiliare si trova al piano terra del fabbricato, ha accesso direttamente dall'esterno ed è destinata a **laboratorio caseario** (categoria catastale C/3: Locali destinati all'esercizio della professione di artigiano per servizi, realizzazione o trasformazioni dei prodotti).

**Gli ambienti dell'unità immobiliare hanno le seguenti superfici utili:**

- o **Ambiente 1: mq 24,45**
- o **Ambiente 2: mq 26,60**
- o **Ambiente 3: mq 17,70**
- o **Ambiente 4: mq 68,30**
- o **Ambiente 5: mq 10,17**
- o **Ambiente 6: mq 10,53**
- o **Bagno + antibagno: mq 12,35**
- o **Corridoio: mq 11,80**

Il totale della superficie utile dell'unità immobiliare è di mq 182,00

Il totale della superficie lorda dell'unità immobiliare è di mq 205,70

L'altezza dell'interpiano dell'unità immobiliare è di ml. 3,87

**LA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE CORRISPONDE ALLA SUPERFICIE LORDA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE CHE EQUIVALE MQ 205,70**

**VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:**

N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'unità.

**ESTRATTO DELLA BANCA DATI O. M. I.**

**(Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio)**

Provincia: **REGGIO CALABRIA**

Comune: **SIDERNO**

Fascia/zona: **Extraurbana/FRAZIONI DONISI, MIRTO, GONIA, GRAPPIDARO E TERRITORIO URBANIZZATO CIRCOSTANTE IN ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE E COLLINARE**

Codice di zona: **R1**

Microzona catastale n.: **0**

Tipologia prevalente: **Non presente**

Destinazione: **Produttiva**

**VALORE DI MERCATO LABORATORI**

**MIN: €/MQ 350,00**

**MAX: €/MQ 450,00**

**VALORE DI LOCAZIONE:**

**MIN: €/MQ X MESE: 1,7**

**MAX: €/MQ X MESE: 2,2**

TENUTO CONTO DELLA POSIZIONE DEL FABBRICATO ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO DEL COMUNE DI SIDERNO, DELLE CONDIZIONI CONSERVATIVE DELLO STESSO, DEL PIANO, DELLE RIFINITURE RISCOSE E DELLA CORRISPONDENZA AI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI, SI EFFETTUA LA SEGUENTE VALUTAZIONE IN RIFERIMENTO ALLA DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO.

- UNITA' IMMOBILIARE ADIBITA A LABORATORIO CASEARIO €/MQ APPLICATO: €/MQ 400,00
- (SUPERFICIE COMMERCIALE) MQ 205,70 X (VALORE APPLICATO) €/MQ 400,00 =  
**€ 82.280,00**

**IL SUBALTERNO 4 DELLA PARTICELLA N. 320 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO HA UN VALORE COMMERCIALE DI € 82.280,00  
(diconsi euro ottantaduemiladuecentoottanta/00)**

**- SUBALTERNO 9 – piano terra – unità in corso di costruzione**

L'unità immobiliare si trova al piano terra del fabbricato e risulta **in corso di costruzione**, infatti l'ambiente si presenta privo di rifiniture, con struttura in cemento armato e tamponature in mattone forato a vista. L'unità immobiliare ha una **superficie utile di mq. 351,86 ed un'altezza di ml. 3,98** e consta di un grande ambiente principale e di quattro vani, attualmente tutti adibiti a **deposito**.

**Gli ambienti dell'unità immobiliare hanno le seguenti superfici utili:**

- o Ambiente 1: mq 260,90
- o Ambiente 2: mq 12,80
- o Ambiente 3: mq 28,80
- o Ambiente 4: mq 35,76
- o Ambiente 5: mq 13,60

Il totale della **superficie utile** dell'unità immobiliare è di **mq 351,86**

Il totale della **superficie lorda** dell'unità immobiliare è di **mq 376,16**

L'altezza dell'interpiano dell'unità immobiliare è di **ml. 3,98**

**LA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE CORRISPONDE ALLA SUPERFICIE LORDA DELL'UNITA' IMMOBILIARE CHE EQUIVALE MQ 376,16**

## **VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:**

N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'unità.

### **ESTRATTO DELLA BANCA DATI O. M. I.**

#### **(Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio)**

Provincia: **REGGIO CALABRIA**

Comune: **SIDERNO**

Fascia/zona: **Extraurbana/FRAZIONI DONISI, MIRTO, GONIA, GRAPPIDARO E TERRITORIO URBANIZZATO CIRCOSTANTE IN ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE E COLLINARE**

Codice di zona: **R1**

Microzona catastale n.: **0**

Tipologia prevalente: **Non presente**

Destinazione: \_\_\_\_\_

**VALORE DI MAGAZZINI E DEPOSITI : MIN: €/MQ 350,00 - MAX: €/MQ 450,00**

**TENUTO CONTO DELLA POSIZIONE DEL FABBRICATO ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO DEL COMUNE DI SIDERNO, DELLE CONDIZIONI CONSERVATIVE DELLO STESSO, DEL PIANO, DELLE RIFINITURE RISCONTRATE E DELLA CORRISPONDENZA AI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI, SI EFFETTUA LA SEGUENTE VALUTAZIONE IN RIFERIMENTO ALLA DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO.**

**- UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE €/MQ DI RIFERIMENTO:**

**€/MQ 280**

**(valore medio di €/mq 400,00 ridotto di una percentuale del 30% dovuta alla condizione del fabbricato: unità in corso di costruzione)**

**- (SUPERFICIE COMMERCIALE) MQ 376,16 X (VALORE APPLICATO) €/MQ 280,00 =**

**€ 105.324,80**

**IL SUBALTERNO 9 DELLA PARTICELLA N. 320 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO HA UN VALORE COMMERCIALE DI € 105.324,80  
(dicomi euro centocinquemilatrecentoventiquattro/80)**

**- SUBALTERNO 5 – piano primo –**

L'unità immobiliare si trova al piano primo del fabbricato è adibita a **civile abitazione** ed è composta da: ingresso, soggiorno - cucina, due bagni di cui uno con ingresso da una camera da letto, tre camere da letto, ripostiglio e corridoio di distribuzione degli ambienti, si rileva anche un piccolo ambiente adibito a lavanderia con accesso dalla terrazza esterna.

**Gli ambienti dell'unità immobiliare hanno le seguenti superfici utili:**

- o **Ingresso: mq 4,95**
- o **Soggiorno - cucina: mq 36,00**
- o **Bagno 1: mq 9,00**
- o **Bagno 2: mq 4,00**
- o **Camera 1: mq 10,96**
- o **Camera 2: mq 18,00**
- o **Camera 3: mq 15,00**
- o **Corridoio: mq 8,50**
- o **Ripostiglio: mq 2,71**
- o **Lavanderia: mq 3,20**

Il totale della **superficie utile** dell'appartamento è di **mq 112,32**

Il totale della **superficie lorda** dell'appartamento è di **mq 133,40**

Il totale della **superficie utile** della terrazza è di **mq 98,00**

L'altezza dell'interpiano dell'appartamento è di **ml. 2,86**

### **CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:**

dalla superficie lorda dell'unità immobiliare verrà detratta la porzione riscontrata non congruente con le previsioni di progetto.

- **SUPERFICIE LORDA DELL'APPARTAMENTO: MQ 133,40 – MQ 12,70 (porzione abusiva):**  
**SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 120,70**
- **SUPERFICIE LORDA DELLA TERRAZZA (area di pertinenza esclusiva): MQ 104,96:**  
**SUPERFICIE COMMERCIALE: (30% DI MQ 25 + 10% DI MQ 79,96) = MQ 7,50 + MQ 7,99**  
**= MQ 15,49.**  
**SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE: MQ 120,70 + MQ 15,49 = MQ 136,19**

### **VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:**

N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'unità.

**ESTRATTO DELLA BANCA DATI O. M. I.**

**(Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio)**

TRIBUNALE DI LOCRI – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI - Proc. Civile 83/2013 R.G.  
RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO  
Pag. 159 di 213

Provincia: **REGGIO CALABRIA**

Comune: **SIDERNO**

Fascia/zona: **Extraurbana/FRAZIONI DONISI, MIRTO, GONIA, GRAPPIDARO E TERRITORIO URBANIZZATO CIRCOSTANTE IN ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE E COLLINARE**

Codice di zona: **R1**

Microzona catastale n.: **0**

Tipologia prevalente: **Non presente**

Destinazione: **Residenziale**

### ABITAZIONI CIVILI

**VALORE DI MERCATO: MIN: €/MQ 540,00 - MAX: €/MQ 760,00**

**TENUTO CONTO DELLA POSIZIONE DEL FABBRICATO ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO DEL COMUNE DI SIDERNO, DELLE CONDIZIONI CONSERVATIVE DELLO STESSO, DEL PIANO, DELLE RIFINITURE RISCONTRATE E DELLA CORRISPONDENZA AI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI, SI EFFETTUA LA SEGUENTE VALUTAZIONE IN RIFERIMENTO ALLA DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO.**

**ABITAZIONE CIVILE: VALORE €/MQ APPLICATO: €/MQ 600,00**

**(SUPERFICIE COMMERCIALE) MQ 136,19 X (VALORE APPLICATO) €/MQ 600,00 =**  
**€ 81.714,00**

### **STIMA DEI COSTI DI DEMOLIZIONE DELLA PORZIONE DIFFORME**

#### **PR.R.00210.010.a**

Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature ed inoltre ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte. Eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica: **per fabbricati con strutture verticali in legno, muratura e ferro, vuoto per pieno** \_\_\_\_\_ €/mc 13,25

**STIMA DEI COSTI DI DEMOLIZIONE: MC 36,00 X €/MQ 13,25 = € 477,00**

**VALORE COMMERCIALE DEL SUB 5 DETRATTI I COSTI DI DEMOLIZIONE:**

**€ 81.714,00 - € 477,00 = € 81.237,00**

**IL SUBALTERNO 5 DELLA PARTICELLA N. 320 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO HA UN VALORE COMMERCIALE DI € 81.237,00**

(diconsi euro ottantunomiladuecentotrentasette/40)

**- SUBALTERNO 6 – piano primo –**

L'unità immobiliare si trova al piano primo del fabbricato è adibita a **civile abitazione** ed è composta da: ingresso, soggiorno, cucina, un bagno, tre camere da letto, ripostiglio e corridoio di distribuzione degli ambienti. L'appartamento ha due balconi che servono la cucina e una camera da letto sul lato Sud e una terrazza che serve il soggiorno e una camera da letto sul fronte principale, lato Nord, infatti, gli ambienti predetti infatti sono dotati di portefinestre che danno l'accesso alla terrazza stessa e ai balconi.

**Gli ambienti dell'unità immobiliare hanno le seguenti superfici utili:**

- o **Ingresso: mq 4,70**
- o **Soggiorno: mq 21,00**
- o **Cucina: mq 16,10**
- o **Bagno: mq 8,80**
- o **Camera 1: mq 15,80**
- o **Camera 2: mq 19,90**
- o **Camera 3: mq 19,20**
- o **Corridoio: mq 12,35**
- o **Ripostiglio: mq 2,62**

Il totale della **superficie utile** dell'appartamento è di **mq 120,47**

Il totale della **superficie lorda** dell'appartamento è di **mq 135,40**

Il totale della **superficie utile** della terrazza è di **mq 60,90**

Il totale della **superficie utile** dei balconi è di **mq 13,30**

L'altezza dell'interpiano dell'appartamento è di **ml. 2,86**

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:**

- **SUPERFICIE LORDA DELL'APPARTAMENTO: MQ 135,40:**  
**SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 135,40**
- **SUPERFICIE LORDA DELLA TERRAZZA (area di pertinenza esclusiva): MQ 60,90**
- **SUPERFICIE LORDA DEI BALCONI (area di pertinenza esclusiva): MQ 14,50**  
**SUPERFICIE COMMERCIALE PERTINENZE: MQ 60,90 + MQ 14,50 = MQ 75,40**  
**(30% DI MQ 25 + 10% DI MQ 50,40) = MQ 7,50 + MQ 5,00 = MQ 12,50.**

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE: MQ 135,40 + MQ 12,50 = MQ 147,90**

**VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:**

N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'unità.

## **ESTRATTO DELLA BANCA DATI O. M. I.**

**(Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio)**

Provincia: **REGGIO CALABRIA**

Comune: **SIDERNO**

Fascia/zona: **Extraurbana/FRAZIONI DONISI, MIRTO, GONIA, GRAPPIDARO E TERRITORIO URBANIZZATO CIRCOSTANTE IN ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE E COLLINARE**

Codice di zona: **R1**

Microzona catastale n.: **0**

Tipologia prevalente: **Non presente**

Destinazione: **Residenziale**

### **ABITAZIONI CIVILI**

**VALORE DI MERCATO: MIN: €/MQ 540,00 - MAX: €/MQ 760,00**

**TENUTO CONTO DELLA POSIZIONE DEL FABBRICATO ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO DEL COMUNE DI SIDERNO, DELLE CONDIZIONI CONSERVATIVE DELLO STESSO, DEL PIANO, DELLE RIFINITURE RISCONTRATE E DELLA CORRISPONDENZA AI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI, SI EFFETTUA LA SEGUENTE VALUTAZIONE IN RIFERIMENTO ALLA DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO.**

ASTAlegale.net

**ABITAZIONE CIVILE: VALORE €/MQ APPLICATO: €/MQ 570,00**

**(SUPERFICIE COMMERCIALE) MQ 147,90 X (VALORE APPLICATO) €/MQ 570,00 =**

**€ 84.303,00**

**IL SUBALTERNO 6 DELLA PARTICELLA N. 320 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO HA UN VALORE COMMERCIALE DI € 84.303,00**

**(dicansi euro ottantaquattromilatrecentotre/00)**

### **- SUBALTERNO 10 – piano primo – unità immobiliare in corso di costruzione**

L'unità immobiliare si trova al piano primo del fabbricato, **risulta in corso di costruzione**, ed è composta da: ingresso, corridoio, ripostiglio e sei stanze con destinazione ancora non definita ed è servita, come il sub n. 6, da terrazza sul fronte Nord e balconi sul fronte Sud. Tutti gli ambienti sono aerati ed illuminati naturalmente. Si procederà, per questo subalterno, alla definizione della superficie dei singoli ambienti senza specificarne la

destinazione d'uso, in quanto ancora non definiti essendo l'unità immobiliare in corso di costruzione.

**Gli ambienti dell'unità immobiliare hanno le seguenti superfici utili:**

- o Ingresso: mq 5,00
- o Corridoio: mq 13,10
- o Ripostiglio: mq 2,80
- o Camera 1: mq 22,20
- o Camera 2: mq 9,22
- o Camera 3: mq 19,00
- o Camera 4: mq 20,00
- o Camera 5: mq 16,70
- o Camera 6: mq 16,00

Il totale della **superficie utile** dell'unità immobiliare è di **mq 124,00**

Il totale della **superficie lorda** dell'unità immobiliare è di **mq 136,50**

Il totale della **superficie utile** della terrazza è di **mq 60,90**

Il totale della **superficie utile** dei balconi è di **mq 13,30**

L'altezza dell'interpiano dell'unità immobiliare è di **ml. 2,94**

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:**

- **SUPERFICIE LORDA DELL'APPARTAMENTO: MQ 136,50:**  
**SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 136,50**
- **SUPERFICIE LORDA DELLA TERRAZZA (area di pertinenza esclusiva): MQ 60,90**
- **SUPERFICIE LORDA DEI BALCONI (area di pertinenza esclusiva): MQ 14,50**  
**SUPERFICIE COMMERCIALE PERTINENZE: MQ 60,90 + MQ 14,50 = MQ 75,40**  
**(30% DI MQ 25 + 10% DI MQ 50,40) = MQ 7,50 + MQ 5,00 = MQ 12,50.**

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE: MQ 136,50 + MQ 12,50 = MQ 149,00**

**VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:**

N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'unità.

**ESTRATTO DELLA BANCA DATI O. M. I.**

**(Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio)**

Provincia: **REGGIO CALABRIA**

Comune: **SIDERNO**

Fascia/zona: **Extraurbana/FRAZIONI DONISI, MIRTO, GONIA, GRAPPIDARO E TERRITORIO URBANIZZATO CIRCOSTANTE IN ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE E COLLINARE**

Codice di zona: **R1**

Microzona catastale n.: **0**

Tipologia prevalente: **Non presente**

Destinazione: **Residenziale**

### **ABITAZIONI CIVILI**

**VALORE DI MERCATO: MIN: €/MQ 540,00 - MAX: €/MQ 760,00**

**TENUTO CONTO DELLA POSIZIONE DEL FABBRICATO ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO DEL COMUNE DI SIDERNO, DELLE CONDIZIONI CONSERVATIVE DELLO STESSO, DEL PIANO, DELLE RIFINITURE RISCOSE E DELLA CORRISPONDENZA AI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI, SI EFFETTUA LA SEGUENTE VALUTAZIONE IN RIFERIMENTO ALLA DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO.**

**ABITAZIONE CIVILE: VALORE €/MQ APPLICATO: €/MQ 325,00**

**(valore medio di €/mq 650,00 ridotto di una percentuale del 50% dovuta alla condizione del fabbricato: unità in corso di costruzione)**

**(SUPERFICIE COMMERCIALE) MQ 149,00 X (VALORE APPLICATO) €/MQ 325,00 =**

**€ 48.425,00**

**IL SUBALTERNO 10 DELLA PARTICELLA N. 320 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO HA UN VALORE COMMERCIALE DI € 48.425,00  
(dicansi euro quarantottomilaquattrocentoventicinque/00)**

#### **- SUBALTERNO 11 – piano primo – unità immobiliare in corso di costruzione**

L'unità immobiliare si trova al piano primo del fabbricato **risulta in corso di costruzione** ed è composta da: ingresso, corridoio, ripostiglio e cinque stanze con destinazione ancora non definita ed è servita da un balcone continuo su tutti i lati. Tutti gli ambienti sono aerati ed illuminati naturalmente. Si procederà, per questo subalterno, alla definizione della superficie dei singoli ambienti senza specificarne la destinazione d'uso, in quanto ancora non definiti essendo l'unità immobiliare in corso di costruzione.

**Gli ambienti dell'unità immobiliare hanno le seguenti superfici utili:**

- o **Ingresso: mq 5,20**
- o **Corridoio: mq 6,00**

- o Ripostiglio: mq 2,96
- o Camera 1: mq 33,30
- o Camera 2: mq 13,90
- o Camera 3: mq 6,30
- o Camera 4: mq 18,24
- o Camera 5: mq 14,54

Il totale della **superficie utile** dell'unità immobiliare è di **mq 100,44**

Il totale della **superficie lorda** dell'unità immobiliare è di **mq 116,70**

Il totale della **superficie utile** dei balconi è di **mq 49,70**

L'altezza dell'interpiano dell'unità immobiliare è di **ml. 2,94**

### **CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:**

- **SUPERFICIE LORDA DELL'APPARTAMENTO: MQ 116,70:**  
**SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 116,70**
- **SUPERFICIE LORDA DEI BALCONI (area di pertinenza esclusiva): MQ 49,70**  
**SUPERFICIE COMMERCIALE PERTINENZE: MQ 49,70**  
**(30% DI MQ 25 + 10% DI MQ 24,70) = MQ 7,50 + MQ 2,47 = MQ 9,97.**

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE: MQ 116,70 + MQ 9,97 = MQ 126,67**

### **VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:**

N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'unità.

### **ESTRATTO DELLA BANCA DATI O. M. I.**

#### **(Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio)**

Provincia: **REGGIO CALABRIA**

Comune: **SIDERNO**

Fascia/zona: **Extraurbana/FRAZIONI DONISI, MIRTO, GONIA, GRAPPIDARO E TERRITORIO URBANIZZATO CIRCOSTANTE IN ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE E COLLINARE**

Codice di zona: **R1**

Microzona catastale n.: **0**

Tipologia prevalente: **Non presente**

Destinazione: **Residenziale**

### **ABITAZIONI CIVILI**

**VALORE DI MERCATO: MIN: €/MQ 540,00 - MAX: €/MQ 760,00**

TENUTO CONTO DELLA POSIZIONE DEL FABBRICATO ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO DEL COMUNE DI SIDERNO, DELLE CONDIZIONI CONSERVATIVE DELLO STESSO, DEL PIANO, DELLE RIFINITURE RISCONTRATE E DELLA CORRISPONDENZA AI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI, SI EFFETTUA LA SEGUENTE VALUTAZIONE IN RIFERIMENTO ALLA DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO.

**ABITAZIONE CIVILE: VALORE €/MQ APPLICATO: €/MQ 325,00**

(valore medio di €/mq 650,00 ridotto di una percentuale del 50% dovuta alla condizione del fabbricato: unità in corso di costruzione)

**(SUPERFICIE COMMERCIALE) MQ 126,67 X (VALORE APPLICATO) €/MQ 325,00 =**

**€ 41.167,75**

**IL SUBALTERNO 11 DELLA PARTICELLA N. 320 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO HA UN VALORE COMMERCIALE DI € 41.167,75  
(dicomi euro quarantunomilacentosessantasette/75)**

**- SUBALTERNI 7 – 8 – 12 - 13 – piano secondo –  
unità immobiliari in corso di costruzione**

Il piano secondo del fabbricato **risulta in corso di costruzione**, infatti non risulta diviso internamente con tramezzature né perimetrato da muri esterni, i subalterni sono individuati catastalmente nell'elaborato planimetrico in allegato alla presente relazione (**Allegato A.3.4**) ma non risultano divisi fisicamente all'interno della pianta del piano secondo. L'intero piano secondo ha una **superficie coperta di mq. 515,00 (esclusi i vani scala) ed un'altezza media di ml. 3,20 circa.**

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:**

- SUPERFICIE LORDA DEL PIANO: MQ 515,00:  
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 515,00
- SUPERFICIE LORDA DEI BALCONI (area di pertinenza esclusiva): MQ 127,95  
SUPERFICIE COMMERCIALE PERTINENZE: MQ 127,95  
(30% DI MQ 25 + 10% DI MQ 102,95) = MQ 7,50 + MQ 10,29 = MQ 17,79.

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE: MQ 515,00 + MQ 17,79 = MQ 532,79**

## **VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:**

N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'unità.

### **ESTRATTO DELLA BANCA DATI O. M. I.**

#### **(Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio)**

Provincia: **REGGIO CALABRIA**

Comune: **SIDERNO**

Fascia/zona: **Extraurbana/FRAZIONI DONISI, MIRTO, GONIA, GRAPPIDARO E TERRITORIO URBANIZZATO CIRCOSTANTE IN ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE E COLLINARE**

Codice di zona: **R1**

Microzona catastale n.: **0**

Tipologia prevalente: **Non presente**

Destinazione: **Residenziale**

#### **ABITAZIONI CIVILI**

**VALORE DI MERCATO: MIN: €/MQ 540,00 - MAX: €/MQ 760,00**

**TENUTO CONTO DELLA POSIZIONE DEL FABBRICATO ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO DEL COMUNE DI SIDERNO, DELLE CONDIZIONI CONSERVATIVE DELLO STESSO, DEL PIANO, DELLE RIFINITURE RISCONTRATE E DELLA CORRISPONDENZA AI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI, SI EFFETTUA LA SEGUENTE VALUTAZIONE IN RIFERIMENTO ALLA DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO.**

**ABITAZIONE CIVILE: VALORE €/MQ APPLICATO: €/MQ ,260,00**

**(valore medio di €/mq 650,00 ridotto di una percentuale del 60% dovuta alla condizione del fabbricato: unità in corso di costruzione)**

**(SUPERFICIE COMMERCIALE) MQ 532,79 X (VALORE APPLICATO) €/MQ 260,00 =**

**€ 138.525,40**

**IL PIANO SECONDO CENSITO AI SUBALTERNI 7 – 8 – 12 - 13 DELLA PARTICELLA N. 320 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO HA UN VALORE COMMERCIALE DI € 138.525,40**

**(diconsi euro centotrentottomilacinquecentoventicinque/40)**

**IL FABBRICATO CENSITO ALLA PARTICELLA N. 320 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO HA UN VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO DI € 581.262,95**

## **SUDDIVISIONE IN LOTTI**

PER QUANTO RIGUARDA LA POSSIBILE **SUDDIVISIONE IN LOTTI** DELLA PARTICELLA N. 320 DEL FOGLIO N. 28, SI FA PRESENTE CHE **IL FABBRICATO**, ESSENDO COMPOSTO DA PIU' UNITA' IMMOBILIARI SERVITE DA DUE CORPI SCALA, **PUO' ESSERE SUDDIVISO IN LOTTI, CORRISPONDENTI AI RELATIVI SUBALTERNI DELLA PARTICELLA.**

**IL PIANO SECONDO, ALLO STATO ATTUALE, PUO' COSTITUIRE UN INTERO LOTTO (LOTTO 7), NON ESSENDO SUDDIVISO FISICAMENTE MA SOLO CATASTALMENTE, OPPURE ESSERE SUDDIVISO IN PIU' LOTTI (LOTTI 7.A – 7.B – 7.C – 7.D) RISPETTANDO LA PERIMETRAZIONE CATASTALE DEI SUBALTERNI.**

**PER LA VALUTAZIONE DI OGNI LOTTO SI FA RIFERIMENTO ALLE STIME SOPRA ESPOSTE.**

- **LOTTO 1) SUBALTERNO 4: VALORE COMMERCIALE DI € 82.280,00**
- **LOTTO 2) SUBALTERNO 9: VALORE COMMERCIALE DI € 105.324,80**
- **LOTTO 3) SUBALTERNO 5: VALORE COMMERCIALE DI € 81.237,00**
- **LOTTO 4) SUBALTERNO 6: VALORE COMMERCIALE DI € 84.303,00**
- **LOTTO 5) SUBALTERNO 10: VALORE COMMERCIALE DI € 48.425,00**
- **LOTTO 6) SUBALTERNO 11: VALORE COMMERCIALE DI € 41.167,75**
- **LOTTO 7) PIANO SECONDO: SUBALTERNI 7 – 8 – 12 - 13:**  
VALORE COMMERCIALE DI € 138.525,40

### **SUDDIVISIONE ALTERNATIVA DEL PIANO SECONDO**

**(secondo perimetrazione catastale dei subalterni):**

**LOTTO 7.A) PIANO SECONDO: SUBALTERNO 7: SPECULARE AL SUBALTERNO 11:**  
MQ 126,67 X €/MQ 260,00 = € 32.934,20

**LOTTO 7.B) PIANO SECONDO: SUBALTERNO 8: SPECULARE AL SUBALTERNO 10:**  
MQ 149,00 X €/MQ 260,00 = € 38.740,00

**LOTTO 7.C) PIANO SECONDO: SUBALTERNO 12: SPECULARE AL SUBALTERNO 10:**  
MQ 149,00 X €/MQ 260,00 = € 38.740,00

**LOTTO 7.D) PIANO SECONDO: SUBALTERNO 13: SPECULARE AL SUBALTERNO 11:**  
MQ 126,67 X €/MQ 260,00 = € 32.934,20

## **PARTICELLA N. 370 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**

**Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene adottato il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo Z (Z/2).**

### **Gruppo Z (Unità immobiliari a destinazione terziaria produttiva e diversa)**

Z/1 \_ Unità immobiliari per funzioni produttive.

Z/2 \_ Unità immobiliari per funzioni produttive connesse all'agricoltura.

Z/3 \_ Unità immobiliari per funzioni terziario\_commerciali.

Z/4 \_ Unità immobiliari per funzioni terziario\_direzionali.

Z/5 \_ Unità immobiliari per funzioni ricettive.

Z/6 \_ Unità immobiliari per funzioni culturali e per lo spettacolo.

Z/7 \_ Stazioni di servizio e per la distribuzione dei carburanti agli autoveicoli.

Z/8 \_ Posti barca compresi in porti turistici.

Z/9 \_ Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo.

Z/10 \_ Unità immobiliari a destinazione residenziale o terziaria, non censibili nelle categorie dei gruppi R e T, per la presenza di caratteristiche non ordinarie, ovvero unità immobiliari non riconducibili, per destinazione, alle altre categorie del gruppo Z.

## **CRITERI DI VALUTAZIONE**

### **Gruppo Z (Unità immobiliari a destinazione terziaria produttiva e diversa)**

#### **Superficie commerciale**

Il parametro unitario di riferimento viene identificato nel metro quadrato commerciale.

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

#### **Superficie delle pertinenze accessorie**

Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene proposto il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo T (T/1).

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

#### **Locali accessori**

Ai fini del calcolo della consistenza viene effettuata la seguente distinzione:

- locali accessori comunicanti con i locali principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna;
- locali accessori non comunicanti.

La superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata come segue:

- al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale;
- al 25% qualora non comunicanti;
- La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 10%.



**Gli ambienti dell'unità immobiliare hanno le seguenti superfici utili:**

- o Ingresso: mq 45,00
- o Deposito 1: mq 159,25
- o Deposito 2: mq 53,25
- o Deposito 3: mq 74,85
- o Wc e antiwc: mq 21,70
- o Piazzale coperto: mq 255,50

Il totale della **superficie utile** della parte chiusa dell'unità immobiliare è di **mq 354,05**

Il totale della **superficie del piazzale coperto** dell'unità immobiliare è di **mq 255,50**

L'altezza media dell'unità immobiliare è di **ml. 4,90**

## **CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

- **FABBRICATO "A"**  
LOCALE PRINCIPALE: SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 1.017,45 (superficie lorda)
- **FABBRICATO "B"**
  - LOCALE PRINCIPALE: SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 390,22 (superficie lorda)
  - PIAZZALE COPERTO - AREA DI PERTINENZA ESCLUSIVA MQ 25,55 (10% DI MQ 255,50)
- **PIAZZALE SCOPERTO: MQ 286,35 (10% DI MQ 2.863,50)**

**SUPERFICIE COMMERCIALE FABBRICATO "A": MQ 1.017,45**

**SUPERFICIE COMMERCIALE FABBRICATO "B": MQ 390,22 + MQ 25,50 = MQ 415,72**

**SUPERFICIE COMMERCIALE PIAZZALE SCOPERTO: MQ 286,35**

## **VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:**

**ESTRATTO DELLA BANCA DATI O. M. I.**

**(Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio)**

Provincia: **REGGIO CALABRIA**

Comune: **SIDERNO**

Fascia/zona: **Extraurbana/FRAZIONI DONISI, MIRTO, GONIA, GRAPPIDARO E TERRITORIO URBANIZZATO CIRCOSTANTE IN ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE E COLLINARE**

Codice di zona: **R1**

Microzona catastale n.: **0**

Tipologia prevalente: **Non presente**

Destinazione: **Produttiva**

**VALORE DI MERCATO CAPANNONI TIPICI**

**MIN: €/MQ 385,00**

**VALORE DI LOCAZIONE:**

**MIN: €/MQ X MESE: 2,00**

TRIBUNALE DI LOCRI – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI - Proc. Civile 83/2013 R.G.

**RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO**

**Pag. 171 di 213**

MAX: €/MQ 550,00

MAX: €/MQ X MESE: 3,00

TENUTO CONTO DELLA POSIZIONE DEL FABBRICATO ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO DEL COMUNE DI SIDERNO, DELLE CONDIZIONI CONSERVATIVE DELLO STESSO, DELLA CORRISPONDENZA AI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI, SI EFFETTUA LA SEGUENTE VALUTAZIONE IN RIFERIMENTO ALLA DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO.

CAPANNONE : VALORE €/MQ APPLICATO: €/MQ 450,00

• FABBRICATO "A":

(SUPERFICIE COMMERCIALE) MQ 1.017,45 X (VALORE APPLICATO) €/MQ 450,00 =

€ 457.852,50

• FABBRICATO "B":

(SUPERFICIE COMMERCIALE) MQ 415,72 X (VALORE APPLICATO) €/MQ 450,00 =

€ 187.074,00

• PIAZZALE SCOPERTO: MQ 286,35

(SUPERFICIE COMMERCIALE) MQ 286,35 X (VALORE APPLICATO) €/MQ 450,00 =

• € 128.857,50

VALORE COMMERCIALE TOTALE € 773.784,00

**I FABBRICATI CENSITI ALLA PARTICELLA N. 370 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO HANNO UN VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO DI € 773.784,00  
(dicansi euro settecentoseptantatremilasettecentoottantaquattro/00)**

**SUDDIVISIONE IN LOTTI:**

la suddivisione in lotti della particella n. 370 puo' essere applicata considerando **ogni fabbricato come un lotto**, il piazzale scoperto non puo' essere diviso a causa dei diversi accessi ai due fabbricati, per cui rimarrebbe a servizio di entrambi i lotti.

LOTTO 1) FABBRICATO "A" - € 457.852,50

LOTTO 2) FABBRICATO "B" - € 187.074,00

**PARTICELLA N. 371 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**

**Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene adottato il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo Z (Z/2).**

#### **Gruppo Z (Unità immobiliari a destinazione terziaria produttiva e diversa)**

Z/1 \_ Unità immobiliari per funzioni produttive.

Z/2 \_ Unità immobiliari per funzioni produttive connesse all'agricoltura.

Z/3 \_ Unità immobiliari per funzioni terziario\_commerciali.

Z/4 \_ Unità immobiliari per funzioni terziario\_direzionali.

Z/5 \_ Unità immobiliari per funzioni ricettive.

Z/6 \_ Unità immobiliari per funzioni culturali e per lo spettacolo.

Z/7 \_ Stazioni di servizio e per la distribuzione dei carburanti agli autoveicoli.

Z/8 \_ Posti barca compresi in porti turistici.

Z/9 \_ Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo.

Z/10 \_ Unità immobiliari a destinazione residenziale o terziaria, non censibili nelle categorie dei gruppi R e T, per la presenza di caratteristiche non ordinarie, ovvero unità immobiliari non riconducibili, per destinazione, alle altre categorie del gruppo Z.

### **CRITERI DI VALUTAZIONE**

#### **Gruppo Z (Unità immobiliari a destinazione terziaria produttiva e diversa)**

##### **Superficie commerciale**

Il parametro unitario di riferimento viene identificato nel metro quadrato commerciale.

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

##### **Superficie delle pertinenze accessorie**

Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene proposto il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo T (T/1).

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

##### **Locali accessori**

Ai fini del calcolo della consistenza viene effettuata la seguente distinzione:

- locali accessori comunicanti con i locali principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna;
- locali accessori non comunicanti.

La superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata come segue:

- al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale;
- al 25% qualora non comunicanti;
- La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 10%.

### **PARTICELLA N. 371 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**

Catasto: **Fabbricati** Comune: **SIDERNO** Codice: **I725**

Foglio: **28** Particella: **371**  
Categoria D/10 - Classe - - Consistenza - - rendita € 1.558,00

Elenco Intestati  
kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

### **DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE**

**PER LA DESCRIZIONE COMPLETA DELL'IMMOBILE VEDI PAG. 50**

**La particella n. 371 del foglio n. 28 ha le seguenti dimensioni:**

**TOTALE PARTICELLA MQ: 592,00**

**TOTALE SUPERFICIE COPERTA MQ: 120,70**

**TOTALE SUPERFICIE SCOPERTA MQ: 471,30**

Il fabbricato censito alla particella n. 371 del foglio n. 28 è un manufatto con pianta ad L risalente agli anni 50, successivamente ristrutturato.

Il fabbricato avrebbe dovuto ospitare un attività agrituristica, attualmente risulta inutilizzato ma in condizioni conservative normali, è composto da tre ambienti adibiti a sala fornita di camino, cucina e dispensa, doppi servizi per il pubblico con antibagno, un servizio per il personale con antibagno e un veranda esterna sul fronte principale.

#### **Gli ambienti dell'unità immobiliare hanno le seguenti superfici utili:**

- o **Sala: mq 56,50**
- o **Cucina: mq 22,40**
- o **Dispensa: mq 5,64**
- o **Wc e antiwc pubblico: mq 7,30**
- o **Wc e antiwc personale: mq 3,48**
- o **veranda: mq 29,20**

Il totale della **superficie utile** dell'unità immobiliare è di **mq 95,32**

Il totale della **superficie lorda** dell'unità immobiliare è di **mq 120,70**

L'altezza media dell'unità immobiliare è di **ml. 4,10**

### **CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

- **LOCALE PRINCIPALE: SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 120,70 (superficie lorda)**
- **VERANDA - AREA DI PERTINENZA ESCLUSIVA MQ 3,33 (10% DI MQ 33,30 – superficie lorda)**
- **SUPERFICIE SCOPERTA MQ: 471,30: MQ 47,13 (10% DI MQ 471,30)**

**SUPERFICIE COMMERCIALE FABBRICATO : MQ 120,70 + MQ 3,33 + MQ 47,13 = MQ 171,16**

**VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:**

**ESTRATTO DELLA BANCA DATI O. M. I.**

**(Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio)**

Provincia: **REGGIO CALABRIA**

Comune: **SIDERNO**

Fascia/zona: **Extraurbana/FRAZIONI DONISI, MIRTO, GONIA, GRAPPIDARO E TERRITORIO URBANIZZATO CIRCOSTANTE IN ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE E COLLINARE**

Codice di zona: **R1**

Microzona catastale n.: **0**

Tipologia prevalente: **Non presente**

Destinazione: **Produttiva**

**VALORE DI MERCATO**

**MIN: €/MQ 385,00**

**MAX: €/MQ 550,00**

**VALORE DI LOCAZIONE:**

**MIN: €/MQ X MESE: 2,00**

**MAX: €/MQ X MESE: 3,00**

TENUTO CONTO DELLA POSIZIONE DEL FABBRICATO ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO DEL COMUNE DI SIDERNO, DELLE CONDIZIONI CONSERVATIVE DELLO STESSO, DEL PIANO, DELLE RIFINITURE RISCONTRATE E DELLA CORRISPONDENZA AI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI, SI EFFETTUA LA SEGUENTE VALUTAZIONE IN RIFERIMENTO ALLA DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO.

**UNITÁ IMMOBILIARI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALL'AGRICOLTURA:**

**VALORE €/MQ APPLICATO: €/MQ ,550,00**

**(SUPERFICIE COMMERCIALE) MQ 171,16 X (VALORE APPLICATO) €/MQ 550,00 =**

**€ 94.138,00**

**IL FABBRICATO CENSITO ALLA PARTICELLA N. 371 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO HA UN VALORE COMMERCIALE DI € 94.138,00  
(diconsi euro novantaquattromilacentotrentotto/00)**

**PARTICELLA N. 329 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**

**Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene adottato il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo R(R/1) e il gruppo Z (Z/2).**

### **Gruppo R**

**(Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato  
e locali destinati a funzioni complementari)**

R/1 \_ Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.

R/2 \_ Abitazioni in villino e in villa.

R/3 \_ Abitazioni tipiche dei luoghi.

R/4 \_ Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli.

### **CRITERI DI VALUTAZIONE**

**Gruppo R (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato  
e locali destinati a funzioni complementari)**

**Superficie commerciale:**

**a) Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:**

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

**b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:**

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

**c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:**

- del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.
- Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

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

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

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

**Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:**

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc)
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

**N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.**

#### **Gruppo Z (Unità immobiliari a destinazione terziaria produttiva e diversa)**

Z/1 \_ Unità immobiliari per funzioni produttive.

**Z/2 \_ Unità immobiliari per funzioni produttive connesse all'agricoltura.**

Z/3 \_ Unità immobiliari per funzioni terziario\_commerciali.

Z/4 \_ Unità immobiliari per funzioni terziario\_direzionali.

Z/5 \_ Unità immobiliari per funzioni ricettive.

Z/6 \_ Unità immobiliari per funzioni culturali e per lo spettacolo.

Z/7 \_ Stazioni di servizio e per la distribuzione dei carburanti agli autoveicoli.

Z/8 \_ Posti barca compresi in porti turistici.

Z/9 \_ Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo.

Z/10 \_ Unità immobiliari a destinazione residenziale o terziaria, non censibili nelle categorie dei gruppi R e T, per la presenza di caratteristiche non ordinarie, ovvero unità immobiliari non riconducibili, per destinazione, alle altre categorie del gruppo Z.

### **CRITERI DI VALUTAZIONE**

#### **Gruppo Z (Unità immobiliari a destinazione terziaria produttiva e diversa)**

##### **Superficie commerciale**

Il parametro unitario di riferimento viene identificato nel metro quadrato commerciale.

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

##### **Superficie delle pertinenze accessorie**

Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene proposto il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo T (T/1).



**categoria A/2 – abitazione di tipo civile**), con struttura in cemento armato e tamponature in mattoni forati tradizionali. L'accesso all'unità immobiliare adibita ad abitazione (sub. 5) avviene direttamente dalla strada comunale mentre l'accesso al piano seminterrato, che ospita il frantoio oleario, avviene dall'interno della corte mediante una rampa di accesso al livello sotto strada.

### **UNITA' RESIDENZIALI (gruppo R):**

- **SUBALTERNO 4:** l'unità immobiliare censita al subalterno n. 4 della particella n. 329 risulta attualmente dichiarata come unità in **corso di costruzione, in realtà in sede di sopralluogo la sottoscritta C.T.U. ha rilevato che l'unità stessa risulta rifinita in ogni sua parte, per cui lo stato di fatto rilevato non corrisponde con la definizione indicata in visura catastale (vedi allegato A.3. 7 del fascicolo degli allegati)**. L'unità immobiliare ha accesso indipendente direttamente dal portico del fabbricato, posto sul fronte Est ed è composta da un vano adibito a laboratorio e un piccolo bagno con antibagno.

**Gli ambienti dell'unità immobiliare hanno le seguenti superfici utili:**

- Laboratorio: mq 22,20
- Wc e antiwc: mq 4,60

Il totale della **superficie utile** dell'unità immobiliare è di **mq 26,80**

Il totale della **superficie lorda** dell'unità immobiliare è di **mq 32,00**

L'**altezza** dell'unità immobiliare è di **ml. 2,94**

- **SUBALTERNO 5:** l'unità immobiliare si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo ed ha accesso direttamente dalla strada comunale attraverso un portico situato sul fronte principale che si trova ad Est. Il **piano terra** che ospita la zona giorno dell'abitazione è composto da: ingresso, due ripostigli, soggiorno con *bow window*, cucina con balcone, bagno di servizio e piccolo disimpegno, il **piano primo** adibito a zona notte, al quale si accede tramite una scala elicoidale interna, è composto da quattro camere da letto di cui due servite da balconi, due bagni, uno con vasca da bagno e uno con doccia e corridoio di distribuzione che permette l'accesso alla terrazza posta allo stesso livello.
- **Gli ambienti dell'unità immobiliare hanno le seguenti superfici utili:**

**piano terra:**

- Ingresso: mq 16,00
- Ripostiglio 1: mq 3,15

- Ripostiglio 2: mq 3,00
- Soggiorno: mq 45,00
- Cucina: mq 23,80
- Corridoio: mq 2,60
- Bagno P. t. : mq 3,00
- Balcone cucina: mq 5,80
- Portico: mq 14,30

**Piano primo**

- Corridoio: mq 12,25
- Camera 1: mq 10,90
- Camera 2: mq 22,90
- Camera 3: mq 13,85
- Camera 4: mq 13,65
- Bagno 1: mq 8,20
- Bagno 2: mq 6,65
- Balcone 1: mq 2,85
- Balcone 2: mq 6,23
- Terrazza: mq 23,85

Il totale della **superficie utile** dell'unità immobiliare è di **mq 184,95**

Il totale della **superficie lorda** dell'unità immobiliare è di **mq 238,00**

Il totale della **superficie utile dei balconi** è di **mq 38,73**

Il totale della **superficie utile del portico** è di **mq 14,30**

L'**altezza** dell'interpiano dell'unità immobiliare è di **ml. 2,92**



**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:**

• **SUB 4:**

- **SUPERFICIE LORDA DELL'UNITA' IMMOBILIARE: MQ 32,00**  
**SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 32,00**

• **SUB 5:**

- **SUPERFICIE LORDA DELL'UNITA' IMMOBILIARE: MQ 238,00**  
**SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 238,00**
- **SUPERFICIE LORDA PORTICO (area di pertinenza esclusiva): MQ 17,37**
- **SUPERFICIE LORDA TERRAZZA E BALCONI (area di pertinenza esclusiva): MQ 49,14**
- **SUPERFICIE LORDA CORTE (area di pertinenza esclusiva): MQ 216,65:**

**SUPERFICIE LORDA PERTINENZE (PORTICO + TERRAZZA + BALCONI): MQ 17,37 + MQ 49,14**  
**= MQ 66,51**

- SUPERFICIE COMMERCIALE PERTINENZE (PORTICO + TERRAZZA + BALCONI):  
(30% DI MQ 25 + 10% DI MQ 41,51) = MQ 7,50 + MQ 4,15 = MQ 11,65
- SUPERFICIE COMMERCIALE CORTE : (10% DI MQ 216,65) = MQ 21,66

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE:**

**[(sub 4) MQ 32,00] + [(sub 5) MQ 238,00 + MQ 11,65] + [(corte) MQ 21,66] = MQ 303,31**

**VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:**

N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'unità.

**ESTRATTO DELLA BANCA DATI O. M. I.**

**(Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio)**

Provincia: **REGGIO CALABRIA**

Comune: **SIDERNO**

Fascia/zona: **Extraurbana/FRAZIONI DONISI, MIRTO, GONIA, GRAPPIDARO E TERRITORIO URBANIZZATO CIRCOSTANTE IN ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE E COLLINARE**

Codice di zona: **R1**

Microzona catastale n.: **0**

Tipologia prevalente: **Non presente**

Destinazione: **Residenziale**

**ABITAZIONI CIVILI**

**VALORE DI MERCATO: MIN: €/MQ 540,00 - MAX: €/MQ 760,00**

**TENUTO CONTO DELLA POSIZIONE DEL FABBRICATO ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO DEL COMUNE DI SIDERNO, DELLE CONDIZIONI CONSERVATIVE DELLO STESSO, DEL PIANO, DELLE RIFINITURE RISCOSE E DELLA CORRISPONDENZA AI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI, SI EFFETTUA LA SEGUENTE VALUTAZIONE IN RIFERIMENTO ALLA DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO.**

**ABITAZIONE CIVILE: VALORE €/MQ APPLICATO: €/MQ 700,00**

**(SUPERFICIE COMMERCIALE) MQ 303,31 X (VALORE APPLICATO) €/MQ 700,00 =**

**€ 212.317,00**

**I SUBALTERNI 4 – 5 DELLA PARTICELLA N. 329 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO HANNO UN VALORE COMMERCIALE DI € 212.317,00**

(diconsi euro duecentododicimilatrecentodiciasette/00)

### UNITA' PRODUTTIVA (gruppo Z):

- **SUBALTERNO 6:** L'unità immobiliare censita al subalterno n. 6 della particella n. 329 ospita l'attività di **frantoio oleario**, si presenta infatti come un fabbricato di grandi dimensioni con accesso da una rampa che permette di raggiungere il livello sotto strada al quale si trova l'unità immobiliare stessa.  
L'unità è composta da n. 5 ambienti adibiti a laboratori per la trasformazione della materia prima e depositi, un ufficio, un bagno con antibagno, un deposito e un portico antistante

#### **AMBIENTE PRINCIPALE**

- **Ambiente 1:** ambiente principale adibito a laboratorio per la trasformazione della materia prima - Superficie lorda mq 115,60, altezza ml 3,96.
- **Ambiente 2 (ufficio):** superficie lorda mq 12,60 altezza ml 3,96.
- **Bagno e antibagno:** superficie lorda mq 8,30, altezza ml. 3,96.

**SUPERFICIE LORDA: MQ 136,50**

**SUPERFICIE COMMERCIALE: MQ 136,50**

#### **VANI ACCESSORI DIRETTI COMUNICANTI**

- **Ambiente 3:** ambiente con accesso diretto dall'ambiente n. 1 adibito a deposito - superficie lorda mq 37,86, altezza ml. 2,70.
- **Ambiente 4:** ambiente con accesso diretto dall'ambiente n. 3 e dall'esterno tramite porte in metallo, adibito a deposito - superficie lorda mq 39,00, altezza ml. 2,88.

**SUPERFICIE LORDA: MQ 76,86**

**SUPERFICIE COMMERCIALE: (50% di MQ 76,86)= MQ 38,43**

#### **AMBIENTE PRINCIPALE**

- **Ambiente 5:** ambiente adibito a laboratorio per la trasformazione della materia prima con accesso diretto dall'esterno - Superficie lorda mq 156,69, altezza ml. 3,62.
- **Ambiente 6:** ambiente adibito a laboratorio per la trasformazione della materia prima con accesso diretto dall'esterno tramite cancello in metallo - Superficie lorda mq 87,26, altezza ml. 3,62.

**SUPERFICIE LORDA: MQ 243,95**

**SUPERFICIE COMMERCIALE: MQ 243,95**

- **PORTICO:** superficie lorda mq 78,85

**SUPERFICIE LORDA: MQ 78,85**

**SUPERFICIE COMMERCIALE: (10% di MQ 78,85)= MQ 7,88**

○ **DEPOSITO ESTERNO**

**SUPERFICIE LORDA: MQ 58,60**

**SUPERFICIE COMMERCIALE: (10% di MQ 58,60)= MQ 5,86**

○ **CORTE** dell'unità immobiliare – mq 1.866,76

**SUPERFICIE LORDA: MQ 1.866,76**

**SUPERFICIE COMMERCIALE: (10% di MQ 1.866,76)= MQ 186,67**

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:**

• **SUPERFICIE COMMERCIALE AMBIENTI PRINCIPALI:**

**SUPERFICIE COMMERCIALE: MQ 136,50**

**SUPERFICIE COMMERCIALE: MQ 243,95**

• **SUPERFICIE COMMERCIALE ACCESSORI DIRETTI:**

**SUPERFICIE COMMERCIALE: (50% di MQ 76,86)= MQ 38,43**

• **SUPERFICIE COMMERCIALE PORTICO:**

**SUPERFICIE COMMERCIALE: (10% di MQ 78,85)= MQ 7,88**

• **DEPOSITO ESTERNO**

**SUPERFICIE COMMERCIALE: (10% di MQ 58,60)= MQ 5,86**

• **SUPERFICIE COMMERCIALE CORTE:**

**SUPERFICIE COMMERCIALE: (10% di MQ 1.866,76)= MQ 186,67**

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE:**

**MQ 136,50 + MQ 243,95 + MQ 38,43 + MQ 7,88 + MQ 5,86 + MQ 186,67 = MQ 619,29**

**VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:**

**ESTRATTO DELLA BANCA DATI O. M. I.**

**(Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio)**

Provincia: **REGGIO CALABRIA**

Comune: **SIDERNO**

Fascia/zona: **Extraurbana/FRAZIONI DONISI, MIRTO, GONIA, GRAPPIDARO E TERRITORIO URBANIZZATO CIRCOSTANTE IN ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE E COLLINARE**

Codice di zona: **R1**

Microzona catastale n.: **0**

Tipologia prevalente: **Non presente**

Destinazione: **Produttiva**

**VALORE DI MERCATO LABORATORI**

**MIN: €/MQ 350,00**

**MAX: €/MQ 450,00**

**VALORE DI LOCAZIONE:**

**MIN: €/MQ X MESE: 1,7**

**MAX: €/MQ X MESE: 2,2**

TRIBUNALE DI LOCRI – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI - Proc. Civile 83/2013 R.G.

**RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO**

**Pag. 183 di 213**

TENUTO CONTO DELLA POSIZIONE DEL FABBRICATO ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO DEL COMUNE DI SIDERNO, DELLE CONDIZIONI CONSERVATIVE DELLO STESSO, DEL PIANO, DELLE RIFINITURE RISCONTRATE E DELLA CORRISPONDENZA AI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI, SI EFFETTUA LA SEGUENTE VALUTAZIONE IN RIFERIMENTO ALLA DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO.

- UNITA' IMMOBILIARE ADIBITA A OLEIFICIO €/MQ APPLICATO: €/MQ 400,00
- (SUPERFICIE COMMERCIALE) MQ 619,29 X (VALORE APPLICATO) €/MQ 400,00 =  
**€ 247.716,00**

**IL SUBALTERNO 6 DELLA PARTICELLA N. 329 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO HA UN VALORE COMMERCIALE DI € 247.716,00  
(diconsi euro duecentoquarantasettemilasettecentosedici/00)**

**IL FABBRICATO CENSITO ALLA PARTICELLA N. 329 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO HA UN VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO DI  
€ 460.033,00**

**(diconsi euro quattrocentosessantamilatrentatre/00)**

### **SUDDIVISIONE IN LOTTI**

La particella n. 329 del foglio di mappa n. 28 può essere suddivisa in due lotti, considerando che una parte del fabbricato è adibita a civile abitazione (sub 4 – 5) e una parte è adibita a oleificio, le due parti hanno ingressi indipendenti e non sono collegate fra loro.

- LOTTO 1) PIANO TERRA E PIANO PRIMO: SUBALTERNI N. 4 – 5 -
- SUB 4:
  - SUPERFICIE LORDA DELL'UNITA' IMMOBILIARE: MQ 32,00  
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 32,00
- SUB 5:
  - SUPERFICIE LORDA DELL'UNITA' IMMOBILIARE: MQ 238,00  
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 238,00
  - SUPERFICIE LORDA PORTICO (area di pertinenza esclusiva): MQ 17,37
  - SUPERFICIE LORDA TERRAZZA E BALCONI (area di pertinenza esclusiva): MQ 49,14
  - SUPERFICIE LORDA CORTE (area di pertinenza esclusiva): MQ 216,65:

SUPERFICIE LORDA PERTINENZE (PORTICO + TERRAZZA + BALCONI): MQ 17,37 + MQ 49,14 = MQ 66,51

- SUPERFICIE COMMERCIALE PERTINENZE (PORTICO + TERRAZZA + BALCONI):  
(30% DI MQ 25 + 10% DI MQ 41,51) = MQ 7,50 + MQ 4,15 = MQ 11,65
- SUPERFICIE COMMERCIALE CORTE : (10% DI MQ 216,65) = MQ 21,66

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE:**

[(sub 4) MQ 32,00] + [(sub 5) MQ 238,00 + MQ 11,65] + [(corte) MQ 21,66] = MQ 303,31

**VALORE COMMERCIALE LOTTO 1): € 212.317,00**

• **LOTTO 2) PIANO INTERRATO: SUBALTERNO N. 6 -**

- SUPERFICIE COMMERCIALE AMBIENTI PRINCIPALI:  
SUPERFICIE COMMERCIALE: MQ 136,50  
SUPERFICIE COMMERCIALE: MQ 243,95
- SUPERFICIE COMMERCIALE ACCESSORI DIRETTI:  
SUPERFICIE COMMERCIALE: (50% di MQ 76,86)= MQ 38,43
- SUPERFICIE COMMERCIALE PORTICO:  
SUPERFICIE COMMERCIALE: (10% di MQ 78,85)= MQ 7,88
- DEPOSITO ESTERNO  
SUPERFICIE COMMERCIALE: (10% di MQ 58,60)= MQ 5,86
- SUPERFICIE COMMERCIALE CORTE:  
SUPERFICIE COMMERCIALE: (10% di MQ 1.866,76)= MQ 186,67

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE:**

MQ 136,50 + MQ 243,95 + MQ 38,43 + MQ 7,88 + MQ 5,86 + MQ 186,67 = MQ 619,29

**VALORE COMMERCIALE LOTTO 2): € 247.716,00**

**PARTICELLA N. 437 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**

Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene adottato il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo R(R/1).

**Gruppo R**

(Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato  
e locali destinati a funzioni complementari)

R/1 \_ Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.

R/2 \_ Abitazioni in villino e in villa.

R/3 \_ Abitazioni tipiche dei luoghi.

R/4 \_ Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli.

**CRITERI DI VALUTAZIONE**

**Gruppo R (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato  
e locali destinati a funzioni complementari)**

**Superficie commerciale:**

**a) Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:**

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

**b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:**

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

**c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:**

- del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.
- Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

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

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

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

**Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:**

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc)
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.



[vedi risposta ai quesiti c) ed e) riguardo la conformità dei manufatti alle licenze e riguardo la possibilità di sanatoria]

Si procede, quindi, alla quantificazione del valore d'uso dell'unità immobiliare come da disposizione riportata al quesito e) dell'ordinanza di nomina del C.T.U.:

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

### **CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE:**

**SUPERFICIE LORDA DELL'UNITA' IMMOBILIARE: MQ 105,00**

**SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 105,00**

### **VALORE ECONOMICO D'USO DELL'IMMOBILE:**

**ESTRATTO DELLA BANCA DATI O. M. I.**

**(Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio)**

Provincia: **REGGIO CALABRIA**

Comune: **SIDERNO**

Fascia/zona: **Extraurbana/FRAZIONI DONISI, MIRTO, GONIA, GRAPPIDARO E TERRITORIO URBANIZZATO CIRCOSTANTE IN ZONA AGRICOLA PIANEGGIANTE E COLLINARE**

Codice di zona: **R1**

Microzona catastale n.: **0**

Tipologia prevalente: **Non presente**

Destinazione: **Residenziale**

#### **ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO**

**VALORE DI MERCATO**

**MIN: €/MQ 500,00**

**MAX: €/MQ 700,00**

**VALORE DI LOCAZIONE:**

**MIN: €/MQ X MESE: 1,7**

**MAX: €/MQ X MESE: 2,3**

**TENUTO CONTO DELLA POSIZIONE DEL FABBRICATO ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO DEL COMUNE DI SIDERNO, DELLE CONDIZIONI CONSERVATIVE DELLO STESSO, DEL PIANO, DELLE RIFINITURE RISCOINTRATE E DELLA CORRISPONDENZA AI TITOLI AUTORIZZATIVI RILASCIATI, SI EFFETTUA LA SEGUENTE VALUTAZIONE IN RIFERIMENTO ALLA DESTINAZIONE D'USO DEL FABBRICATO.**

- ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (A/4): VALORE DI LOCAZIONE €/MQ APPLICATO: €/MQ 1,20
- (SUPERFICIE COMMERCIALE) MQ 105,00 X (VALORE DI LOCAZIONE) €/MQ 1,20 = € 126,00
- (VALORE DI LOCAZIONE) € 126,00 X 60 MESI = € 7.560,00

**IL FABBRICATO CENSITO ALLA PARTICELLA N. 437 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO HA UN VALORE ECONOMICO D'USO DI € 7.560,00 (dicomi euro settemilacinquecentosessanta/00)**

### **STIMA DEI COSTI DI DEMOLIZIONE DELL' UNITA' ABUSIVA NON SANABILE**

Per effettuare la stima dei costi di demolizione dell' unità censita alla particella n. 437, realizzata in assenza di titolo autorizzativo, si farà riferimento al PREZZARIO REGIONALE DELLE OPERE EDILI DELLA REGIONE CALABRIA:

#### **PR.R.00210.010.a**

Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature ed inoltre ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte. Eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica: **per fabbricati con strutture verticali in legno, muratura e ferro, vuoto per pieno** \_\_\_\_\_ €/mc 13,25

#### **VOLUME DA DEMOLIRE:**

- SUPERFICIE LORDA (comprensiva di scale esterne in cls) MQ 118,40
- ALTEZZA ML 3,20 (comprensiva di solaio di copertura)

**VOLUME DA DEMOLIRE: MQ 118,4 X ML 3,20 =mc 378,88**

**STIMA DEI COSTI DI DEMOLIZIONE: MC 378,88 X €/MC 13,25 = 5.020,16**

**VALORE COMPLESSIVO PARTICELLA N. 437, FG N. 28 DETRATTI I COSTI DI DEMOLIZIONE:**

**(VALORE COMMERCIALE) € 7.560,00 – (COSTI DI DEMOLIZIONE) € 5.020,16 = € 2.539,84**

**IL FABBRICATO CENSITO ALLA PARTICELLA N. 437 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO HA UN VALORE COMMERCIALE DI € 2.539,84**

**TERRENI:**

**PARTICELLA N. 13 DEL FOGLIO N. 26 DEL COMUNE DI SIDERNO**

Catasto: **Terreni** Comune: **SIDERNO** Codice: **I725**

Foglio: **26** Particella: **13**

Qualità **ULIVETO** - Classe 2 - Superficie ha 1. Are 12,00 . ca 00,00 (mq 11.200,00)

Elenco Intestati

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

**DESCRIZIONE DEL TERRENO:**

Il terreno oggetto della presente procedura, si trova in Contrada Tenda del Comune di Siderno e ricade all'interno della zona omogenea prevista dal P.R.G. del Comune di Siderno come di seguito specificato:

- **Particella n. 13 del foglio n. 26:** ZONA OMOGENEA "E2" – AGRICOLA COLLINARE-  
**il terreno censito alla particella n. 13 del foglio n. 26 presenta una coltura ad uliveto corrispondente con quella dichiarata in visura catastale** e al momento del sopralluogo risulta non curato e invaso da sterpi e le piante di ulivo sono trascurate.

**VALUTAZIONE DEL TERRENO:**

Per quanto riguarda la valutazione del terreno si farà riferimento ai seguenti fattori:

- **ALLA SUPERFICIE DEL TERRENO;**
- **ALLA COLTURA PRATICATA SUL TERRENO;**
- **ALLA TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PAROVINCIA DI REGGIO CALABRIA AGGIORNATA ALL'ANNO 2014.** (vedi tabella Valori Agricoli Medi in ALLEGATO 8)

- **SUPERFICIE E COLTURA DEL TERRENO:**

Foglio: **26** Particella: **13**

**Qualità ULIVETO - Classe 2 - Superficie ha 1. Are 12,00 . ca 00,00 (mq 11.200,00)**

- **VALUTAZIONE DA TABELLA VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA – 2014 : QUALITA' ULIVETO: 25.000,00 €/Ha - 2,50 €/MQ**





### **DESCRIZIONE DEL TERRENO:**

Il terreno oggetto della presente procedura si trova in Contrada Tenda del Comune di Siderno e ricade all'interno della zona omogenea prevista dal P.R.G. del Comune di Siderno come di seguito specificato:

- **Particella n. 42 del foglio n. 28:** ZONA OMOGENEA "E2" – AGRICOLA COLLINARE-

**Il terreno censito alla particella n. 42 del foglio n. 28 presenta una coltura a seminativo corrispondente con quella dichiarata in visura catastale.** Il terreno al momento del sopralluogo risulta ben curato.

### **VALUTAZIONE DEL TERRENO:**

Per quanto riguarda la valutazione del terreno si farà riferimento ai seguenti fattori:

- **ALLA SUPERFICIE DEL TERRENO;**
- **ALLA COLTURA PRATICATA SUL TERRENO;**
- **ALLA TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PAROVINCIA DI REGGIO CALABRIA AGGIORNATA ALL'ANNO 2014.** (vedi tabella Valori Agricoli Medi in ALLEGATO 8)

- **SUPERFICIE E COLTURA DEL TERRENO:**

Foglio: **28** Particella: **42**

**Qualità ULIVETO - Classe 2 - Superficie Are 31,00 . ca 80,00 (mq 3.180,00)**

- **VALUTAZIONE DA TABELLA VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA – 2014 : QUALITÀ ULIVETO: 25.000,00 €/Ha - 2,50 €/MQ**

Il terreno censito alla particella n. 42 del foglio n. 28 è posizionato in modo tale da non poter essere raggiunto attraverso la strada comunale, ma solo attraverso strade interpoderali di difficile percorribilità oppure, attraversando le proprietà dei sig.ri Leone, percorso che presuppone l'apposizione di una servitù di passaggio sulla particella n. 333 in caso di vendita della particella n. 13. Tuttavia il terreno consta di una elevata quantità di ulivi ed è censito in classe SECONDA. Le condizioni appena esposte determinano una percentuale di merito del 10% rispetto alla valutazione riportata nella Tabella dei V.A.M. della Provincia di Reggio Calabria.

**IN BASE ALL'ESTENSIONE, ALLA COLTURA DICHIARATA E RISCONTRATA E ALLA POSIZIONE DEL TERRENO, SI EFFETTUA LA SEGUENTE VALUTAZIONE ECONOMICA.**

**VALUTAZIONE APPLICATA €/MQ 2,50 + (10% = 0,25 €) = €/MQ 2,75**





massetto in cemento), poiché, come già esposto, la particella n. 369 funge da piazzale di accesso alla particella n. 370 e risulta censita, invece che come terreno agricolo, come ente urbano, cioè suolo destinato a fini diversi da quelli agricoli.

**VALUTAZIONE DEL TERRENO:**

**VALUTAZIONE APPLICATA €/MQ 45,00 (- 30% = 13,50) = €/MQ 31,50**

**(SUPERFICIE) MQ 1.177,00 X (VALORE MQ APPLICATO) 31,50 €/MQ = € 37.075,50**

Sulla particella n. 369 del foglio n. 28 si rileva la presenza di un manufatto privo di titolo autorizzativo, realizzato in modo non conforme alla normativa di settore, trattasi di una tettoia piuttosto estesa (mq. 260,00 circa) realizzata con struttura in blocchi di cls e profilati metallici con copertura in Eternit su struttura lignea. Tale struttura non può essere soggetta a sanatoria, di conseguenza deve essere demolita.

**SI PROCEDE ALLA STIMA DEI COSTI DI DEMOLIZIONE.**

**VOCI DA PREZZARIO OPERE EDILI REGIONE CALABRIA – DEMOLIZIONE DI FABBRICATI –**

**PR.R.00210.010.a**

Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature ed inoltre ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte. Eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica: **per fabbricati con strutture verticali in legno, muratura e ferro, vuoto per pieno** \_\_\_\_\_ €/mc 13,25

**VOLUME DA DEMOLIRE MQ 260,00 X HML 2,20 = MC 572,00**

**MC 572,00 X €/MQ 13,25 = € 7.579,00**

**VALORE COMMERCIALE DELLA PARTICELLA N. 369 SOTTRATTI I COSTI DI DEMOLIZIONE:**

**(VALORE COMMERCIALE) € 37.075,50 – (COSTI DI DEMOLIZIONE) € 7.579,00 =**

**€ 29.496,50**

**LA PARTICELLA N. 369 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO HA UN VALORE COMMERCIALE DI € 29.496,50**

**(diconsi euro ventinovemilaquattrocentonovantasei/50)**

**PARTICELLA N. 163 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**





- **Particella n. 165 del foglio n. 28:** ZONA OMOGENEA "E1" – AGRICOLA IRRIGUA-  
Il terreno censito alla particella n. 165 del foglio n. 28 presenta una coltura a uliveto corrispondente con quella dichiarata in visura catastale. Il terreno al momento del sopralluogo risulta curato.

### **VALUTAZIONE DEL TERRENO:**

Per quanto riguarda la valutazione del terreno si farà riferimento ai seguenti fattori:

- **ALLA SUPERFICIE DEL TERRENO;**
- **ALLA COLTURA PRATICATA SUL TERRENO;**
- **ALLA TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PAROVINCIA DI REGGIO CALABRIA AGGIORNATA ALL'ANNO 2014.** (vedi tabella Valori Agricoli Medi in ALLEGATO 8)

- **SUPERFICIE E COLTURA DEL TERRENO:**

Foglio: **28** Particella: **165**

**Qualità ULIVETO - Classe 1 - Superficie Ha 1,00 Are 00,00 . ca 70,00 (mq 10.070,00)**

- **VALUTAZIONE DA TABELLA VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA – 2014 : QUALITA' ULIVETO: 25.000,00 €/Ha - 2,50 €/MQ**

Il terreno censito alla particella n. 165 del foglio n. 28 è posizionato in modo tale da poter essere raggiunto attraverso la strada comunale, si presenta pianeggiante, curato e censito in classe PRIMA. Le condizioni appena esposte determinano una percentuale di merito del 30% rispetto alla valutazione riportata nella Tabella dei V.A.M. della Provincia di Reggio Calabria.

**IN BASE ALL'ESTENSIONE, ALLA COLTURA DICHIARATA E RICONTRATA E ALLA POSIZIONE DEL TERRENO, SI EFFETTUA LA SEGUENTE VALUTAZIONE ECONOMICA.**

**VALUTAZIONE APPLICATA €/MQ 2,50 + (30% = 0,75 €) = €/MQ 3,25**

**(SUPERFICIE) MQ 10.070,00 X (VALORE MQ APPLICATO) 3,25 €/MQ = € 32.727,50**

**LA PARTICELLA N. 165 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO HA UN VALORE COMMERCIALE DI € 32.727,50**

**(diconsi euro trentaduemilasettecentoventisette/50)**

**PARTICELLA N. 427 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**

Catasto: **Terreni** Comune: **SIDERNO** Codice: **I725**

Foglio: **28** Particella: **427**

Qualità **ULIVETO** - Classe 1 - Superficie Are 57,00 . ca 11,00 (mq 5.711,00)

Elenco Intestati

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

#### **DESCRIZIONE DEL TERRENO:**

Il terreno oggetto della presente procedura si trova in Contrada Marinello del Comune di Siderno e ricade all'interno della zona omogenea prevista dal P.R.G. del Comune di Siderno come di seguito specificato:

- **Particella n. 427 del foglio n. 28:** ZONA OMOGENEA "E1" – AGRICOLA IRRIGUA-

**Il terreno censito alla particella n. 427 del foglio n. 28 presenta una coltura a uliveto corrispondente con quella dichiarata in visura catastale.** Il terreno al momento del sopralluogo risulta curato.

#### **VALUTAZIONE DEL TERRENO:**

Per quanto riguarda la valutazione del terreno si farà riferimento ai seguenti fattori:

- **ALLA SUPERFICIE DEL TERRENO;**
- **ALLA COLTURA PRATICATA SUL TERRENO;**
- **ALLA TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PAROVINCIA DI REGGIO CALABRIA AGGIORNATA ALL'ANNO 2014.** (vedi tabella Valori Agricoli Medi in ALLEGATO 8)

- **SUPERFICIE E COLTURA DEL TERRENO:**

Foglio: **28** Particella: **427**

**Qualità ULIVETO - Classe 1 - Superficie Are 57,00 . ca 11,00 (mq 5.711,00)**

- **VALUTAZIONE DA TABELLA VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA – 2014 : QUALITA' ULIVETO: 25.000,00 €/Ha - 2,50 €/MQ**

Il terreno censito alla particella n. 427 del foglio n. 28 è posizionato in modo tale da poter essere raggiunto attraverso la strada comunale, si presenta pianeggiante, curato e censito in classe PRIMA. Le condizioni appena esposte determinano una percentuale di



- **ALLA TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PAROVINCIA DI REGGIO CALABRIA AGGIORNATA ALL'ANNO 2014.** (vedi tabella Valori Agricoli Medi in ALLEGATO 8)

- **SUPERFICIE E COLTURA DEL TERRENO:**

Foglio: **28** Particella: **428**

**Qualità ULIVETO - Classe 1 - Superficie Are 08,00 . ca 31,00 (mq 831,00)**

- **VALUTAZIONE DA TABELLA VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA – 2014 : QUALITA' ULIVETO: 25.000,00 €/Ha - 2,50 €/MQ**

Il terreno censito alla particella n. 428 del foglio n. 28 è posizionato in modo tale da poter essere raggiunto attraverso la strada comunale, si presenta pianeggiante, curato e censito in classe PRIMA. Le condizioni appena esposte determinano una percentuale di merito del 30% rispetto alla valutazione riportata nella Tabella dei V.A.M. della Provincia di Reggio Calabria.

**IN BASE ALL'ESTENSIONE, ALLA COLTURA DICHIARATA E RISCOSTRATA E ALLA POSIZIONE DEL TERRENO, SI EFFETTUA LA SEGUENTE VALUTAZIONE ECONOMICA.**

**VALUTAZIONE APPLICATA €/MQ 2,50 + (30% = 0,75 €) = €/MQ 3,25**

**(SUPERFICIE) MQ 831,00 X (VALORE MQ APPLICATO) 3,25 €/MQ = € 2.700,75**

**LA PARTICELLA N. 428 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO HA UN VALORE COMMERCIALE DI € 2.700,75**

**(diconsi euro duemilasettecento/75)**

**PARTICELLA N. 429 DEL FOGLIO N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO**

Catasto: **Terreni** Comune: **SIDERNO** Codice: **I725**

Foglio: **28** Particella: **429**

Qualità ULIVETO - Classe 1 - Superficie Are 01,00 . ca 38,00 (mq 138,00)

Elenco Intestati

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

kkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkkk

**DESCRIZIONE DEL TERRENO:**

Il terreno oggetto della presente procedura si trova in Contrada Marinello del Comune di Siderno e ricade all'interno della zona omogenea prevista dal P.R.G. del Comune di Siderno come di seguito specificato:

- **Particella n. 429 del foglio n. 28:** ZONA OMOGENEA "E1" – AGRICOLA IRRIGUA-

**Il terreno censito alla particella n. 429 del foglio n. 28 presenta una coltura a uliveto corrispondente con quella dichiarata in visura catastale.** Il terreno al momento del sopralluogo risulta curato.

### **VALUTAZIONE DEL TERRENO:**

Per quanto riguarda la valutazione del terreno si farà riferimento ai seguenti fattori:

- **ALLA SUPERFICIE DEL TERRENO;**
- **ALLA COLTURA PRATICATA SUL TERRENO;**
- **ALLA TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PAROVINCIA DI REGGIO CALABRIA AGGIORNATA ALL'ANNO 2014.** (vedi tabella Valori Agricoli Medi in ALLEGATO 8)

- **SUPERFICIE E COLTURA DEL TERRENO:**

Foglio: **28** Particella: **429**

**Qualità ULIVETO - Classe 1 - Superficie Are 01,00 . ca 38,00 (mq 138,00)**

- **VALUTAZIONE DA TABELLA VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA – 2014 : QUALITA' ULIVETO: 25.000,00 €/Ha - 2,50 €/MQ**

Il terreno censito alla particella n. 428 del foglio n. 28 è posizionato in modo tale da poter essere raggiunto attraverso la strada comunale, si presenta pianeggiante, curato e censito in classe PRIMA. Le condizioni appena esposte determinano una percentuale di merito del 30% rispetto alla valutazione riportata nella Tabella dei V.A.M. della Provincia di Reggio Calabria.

**IN BASE ALL'ESTENSIONE, ALLA COLTURA DICHIARATA E RICONTRATA E ALLA POSIZIONE DEL TERRENO, SI EFFETTUA LA SEGUENTE VALUTAZIONE ECONOMICA.**

**VALUTAZIONE APPLICATA €/MQ 2,50 + (30% = 0,75 €) = €/MQ 3,25**

**(SUPERFICIE) MQ 138,00 X (VALORE MQ APPLICATO) 3,25 €/MQ = € 448,50**

**LA PARTICELLA N. 429 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28 DEL COMUNE DI SIDERNO HA UN VALORE COMMERCIALE DI € 448,50**

(diconsi euro quattrocentoquarantotto/50)

**RIEPILOGO DEL VALORE DEI BENI PIGNORATI:**

**FABBRICATI**

**PARTICELLA N. 1713 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 31:**

VALORE COMMERCIALE DI € 1.072.706,50

(diconsi euro unmilionesettanduemilasettecentosei/50)

**PARTICELLA N. 333 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28:**

VALORE COMMERCIALE DI € 240.594,33

(diconsi euro duecentoquarantamilacinquecentonovantaquattro/33)

**PARTICELLA N. 313 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28:**

VALORE COMMERCIALE DI € 85.162,03

(diconsi euro ottantacinquemilacentosessantadue/03)

**PARTICELLA N. 320 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28:**

VALORE COMMERCIALE DI € 581.262,95

(diconsi euro cinquecentoottantunomiladuecentosessantadue/95)

**PARTICELLA N. 370 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28:**

VALORE COMMERCIALE DI € 773.784,00

(diconsi euro settecentosettantatremilasettecentoottantaquattro/00)

**PARTICELLA N. 371 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28:**

VALORE COMMERCIALE DI € 94.138,00

(diconsi euro novantaquattromilacentotrentotto/00)

**PARTICELLA N. 329 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28:**

VALORE COMMERCIALE DI € 460.033,00

(diconsi euro quattrocentosessantamilatrentatre/00)

**PARTICELLA N. 437 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28:**

VALORE COMMERCIALE DI € 2.539,84

(diconsi euro duemilacinquecentotrentanove/84)

**TOTALE VALORE DEI FABBRICATI DETRATTI I COSTI DI DEMOLIZIONE: € 3.310.220,65**

**TERRENI**

**LA PARTICELLA N. 13 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 26**

VALORE COMMERCIALE DI € 30.800,00

(diconsi euro trentamilaottocento/00)

**PARTICELLA N. 36 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28:**

UN VALORE COMMERCIALE DI € 391,40

TRIBUNALE DI LOCRI – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI - Proc. Civile 83/2013 R.G.

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Pag. 204 di 213

(diconsi euro trecentonovantuno/40)

**PARTICELLA N. 42 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28:**

VALORE COMMERCIALE DI € 8.745,00

(diconsi euro ottomilasettecentoquarantacinque/00)

**PARTICELLA N. 367 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28**

UN VALORE COMMERCIALE DI € 11.412,50

(diconsi euro undicimilaquattrocentododici/50)

**PARTICELLA N. 369 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28**

VALORE COMMERCIALE DI € 29.496,50

(diconsi euro ventinovemilaquattrocentonovantasei/50)

**PARTICELLA N. 163 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28:**

VALORE COMMERCIALE DI € 44.495,40

(diconsi euro quarantaquattromilaquattrocentonovantacinque/40)

**PARTICELLA N. 165 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28:**

VALORE COMMERCIALE DI € 32.727,50

(diconsi euro trentaduemilasettecentoventisette/50)

**PARTICELLA N. 427 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28:**

VALORE COMMERCIALE DI € 18.560,75

(diconsi euro diciottomilacinquecentosessanta/75)

**PARTICELLA N. 428 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28:**

VALORE COMMERCIALE DI € 2.700,75

(diconsi euro duemilasettecento/75)

**PARTICELLA N. 429 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 28**

VALORE COMMERCIALE DI € 448,50

(diconsi euro quattrocentoquarantotto/50)

**TOTALE VALORE DEI TERRENI: € 179.778,30**

**TOTALE VALORE PROPRIETA' DETRATTI I COSTI DI DEMOLIZIONE DEI**

**FABBRICATI NON SANABILI: € 3.489.998,95**

**QUESITO I) "per i fabbricati rediga le piante planimetriche"**

LE PLANIMETRIE SCATURITE DAI RILEVI EFFETTUATI DALLA SOTTOSCRITTA C.T.U. DURANTE I SOPRALLUOGHI SONO RIPORTATE NELLE TAVOLE IN ALLEGATO ALLA PRESENTE RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.

#### LE TAVOLE RIPORTANO:

- L'INDICAZIONE CATASTALE DEL FABBRICATO;
- LA PLANIMETRIA QUOTATA DEL FABBRICATO;
- LA SUPERFICIE DEL FABBRICATO;
- GLI ATTI AUTORIZZATIVI RELATIVI AL FABBRICATO.

LE TAVOLE SONO ORGANIZZATE NELLA SEZIONE **ALLEGATO 9 (TAVOLE DI RESTITUZIONE PLANIMETRICA DELLE PARTICELLE OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA)** COME DI SEGUITO SPECIFICATO:

- TAVOLA 1) – P.LLA 1713, FG. 31 – PIANO INTERRATO E PIANO PRIMO;
- TAVOLA 2) – P.LLA 1713, FG. 31 – PIANO PRIMO E PIANO SECONDO;
- TAVOLA 3) – P.LLA 333, FG. 28 – SUBALTERNO 2/A;
- TAVOLA 4) – P.LLA 333, FG. 28 – SUBALTERNI 2/B, 2/C, 2/E;
- TAVOLA 5) – P.LLA 333, FG. 28 – SUBALTERNI 2/D, 2/F;
- TAVOLA 6) – P.LLA 333, FG. 28 – SUBALTERNO 2/G – P.LLA 369, FG. 28 – P.LLA 437, FG. 28;
- TAVOLA 7) – P.LLA 313, FG. 28;
- TAVOLA 8) – P.LLA 320, FG. 28 – PIANO TERRA;
- TAVOLA 9) – P.LLA 320, FG. 28 – PIANO PRIMO E PIANO SECONDO;
- TAVOLA 10) – P.LLA 370, FG. 28;
- TAVOLA 11) – P.LLA 329, FG. 28 – PIANO SEMINTERRATO E PIANO TERRA;
- TAVOLA 8) – P.LLA 320, FG. 28 – PIANO PRIMO – P.LLA 371, FG. 28.

**QUESITO m) “indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad I.V.A.”**

L'assoggettabilità dei beni immobili al regime I.V.A. dipende sia dalla destinazione d'uso dell'unità immobiliare, intesa esclusivamente come CLASSIFICAZIONE CATASTALE del bene, sia dalla natura dei soggetti che intervengono nell'operazione di vendita o locazione.

Di seguito viene specificata la recente normativa in materia di assoggettabilità I.V.A. dei beni immobili a destinazione ABITATIVA e STRUMENTALE, secondo in “Decreto Sviluppo” (DL 83/2012).

Il “**decreto sviluppo**” (DL 83/2012) ha riscritto interamente il regime Iva delle cessioni di beni immobili. In particolare l'articolo 9 del DL ha sostituito integralmente i numeri 8-bis e 8-ter dell'articolo 10 DPR 633/1972, i quali contengono la **disciplina Iva, rispettivamente delle locazione di beni immobili (abitativi e strumentali), le cessioni di immobili abitativi e le cessioni di immobili strumentali.**

- Sono considerati immobili abitativi quelli appartenenti alla categoria catastale A, escluso A10.
- Gli immobili rientranti nelle altre categoria catastali, inclusa A10, sono considerati strumentali.

Sul punto l'Agenzia delle Entrate, con la circolare 27/E del 2006 prevede espressamente che **“la distinzione tra immobili abitativi e immobili strumentali deve essere operata con riferimento alla classificazione catastale dei fabbricati, a prescindere da loro effettivo utilizzo”**.

Anteriormente alla modifica legislativa, le **cessioni di fabbricati abitativi era**, come regola generale, esente Iva a meno che il cedente non fosse stato l'impresa costruttrice o l'impresa che abbia eseguito sullo stesso opere di ripristino (restauro e di risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia e/o interventi di ristrutturazione urbanistica) da meno di 5 anni dalla costruzione dell'immobile o dal termine dei lavori di ripristino.

Dopo la novella legislativa continua ad applicarsi tale regola con l'introduzione della possibilità, solamente per **i soggetti costruttori o quelli che abbiano eseguito i predetti lavori si ripristino**, di esercitare l'opzione per l'imponibilità Iva trascorsi 5 anni dalla costruzione. L'opzione per l'imponibilità Iva deve essere manifestata nell'atto di vendita.

La norma vuole favorire le imprese di costruzioni in sede di vendita dei beni invenduti.

**D'ora in poi tali soggetti potranno applicare alla cessioni l'Iva, indipendentemente dal momento in cui cedono i beni costruiti o ripristinati, potendo così detrarre l'Iva versata durante la costruzione del bene.**

**Nella tabella che segue viene riassunto il regime fiscale delle cessioni di beni immobili con DESTINAZIONE ABITATIVA:**

Operazione	Cedente	Cessionario	Iva		Registro	Ipotecarie e catastali
			Regime	Detrazione per il cedente		
Cessione di fabbricati abitativi	1) Imprese costruttrici o che vi abbiano eseguito interventi di restauro e di risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia e/o interventi di ristrutturazione urbanistica da meno di 5 anni	Chiunque (soggetti passivi Iva e privati)	Imponibile 4% (prima casa) 10% aliquota ordinaria	Ammessa	Fissa 168 €	Fissa 168 € + 168 €
	2) Imprese costruttrici o che vi abbiano eseguito interventi di restauro e di risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia e/o interventi di	Chiunque (soggetti passivi Iva e privati)	Imponibile 4% (prima casa) 10% aliquota ordinaria	Ammessa	Fissa 168 €	Fissa 168 € + 168 €

	ristrutturazione urbanistica che hanno esercitato l'opzione per l'imponibilità Iva trascorsi cinque anni dal termine dei lavori					
	3) Imprese diverse dalle precedenti	Chiunque (soggetti passivi Iva e privati)	Esente	Non ammessa o ammessa con il prorata	3% (prima casa) 7% aliquota ordinaria	Fissa 168 € + 168 € (prima casa) 2%+1% aliquote ordinarie

**La modifica più rilevante riguarda le cessioni di fabbricati strumentali;** per questi viene stabilita una regola di **imponibilità per opzione senza vincolarla alla tipologia del soggetto che la esercita, come accade invece per le cessioni di fabbricati abitativi.**

Prima della novella legislativa, le cessioni di immobili strumentali avvenivano in esenzione Iva a meno che il cedente non fosse l'impresa di costruzione o di ripristino entro i 4 anni successivi oppure per i cedenti diversi da questi quando il cessionario:

- aveva una percentuale di detrazione Iva inferiore o uguale al 25%;
- non era un soggetto passivo Iva.

Con l'entrata in vigore del DL 83/2011, le regole per l'imponibilità Iva sono state semplificate.

**Le cessioni di immobili strumentali sono soggetti ad Iva in due sole ipotesi;**

- qualora il cessionario sia l'impresa costruttrice del bene o via abbia eseguito i lavori di ripristino entro 5 anni dal termine della costruzione o dei lavori;
- qualora il cedente abbia manifestato l'opzione per l'imponibilità.

**Anche nel caso degli IMMOBILI STRUMENTALI, l'opzione deve essere manifestata nell'atto di vendita.**

Cessione di fabbricati strumentali	1) Imprese costruttrici o che vi abbiano eseguito interventi di restauro e di risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia e/o interventi di ristrutturazione urbanistica da meno di 5 anni	Chiunque (soggetti passivi Iva e privati)	21% aliquota ordinaria	Ammessa	Fissa 168 €	Fissa 168 € + 168 €
	2) Qualunque impresa che ha esercitato l'opzione per l'imponibilità Iva	Chiunque (soggetti passivi Iva e privati)	21% aliquota ordinaria	Ammessa	Fissa 168 €	3% + 1%
	3) Imprese diverse dalle precedenti	Chiunque (soggetti passivi Iva e privati)	Esente	Non ammessa o	7% aliquota ordinaria	3% + 1%

		privati)		ammessa con il pro- rata		
--	--	----------	--	--------------------------------	--	--

Lo stesso DL 83/2012 ha apportato modifiche anche all'articolo 17, comma 6, lettera a-bis) del DPR 633/1972. In tale norma era precedentemente contenuto l'obbligo del *reverse charge* per i cessionari di immobili strumentali, qualora il cedente avesse esercitato l'opzione per l'imponibilità oppure qualora il cessionario era un soggetto passivo con un pro-rata di detraibilità uguale o inferiore al 25%.

**Con la modifica apportata, il reverse charge è ora obbligatorio, tanto per le cessioni di immobili abitativi quanto per quelli strumentali, qualora il cedente eserciti, nei limiti previsti, l'opzione per l'imponibilità Iva.**

Il recente DL 83/2012 modifica strutturalmente anche la **disciplina delle locazione** di immobili. Infatti l'articolo 9 del DL riscrive interamente il n. 8), comma 1, dell'articolo 10 del DPR 633/1972.

Anteriormente alla modifica, il regime Iva ordinario delle locazioni di immobili era l'esenzione ad eccezione di alcune tipologie di locazione. In particolare erano soggette all'Iva (10%) le locazioni di immobili abitativi da parte delle imprese costruttrici o di ripristino (cioè quelle che hanno eseguito interventi di restauro e di risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia e/o interventi di ristrutturazione urbanistica) in attuazione di piani di edilizia convenzionata entro quattro dalla ultimazione della costruzione o dei lavori a patto che il contratto di locazione non abbia una durata inferiore a quattro anni.

Erano inoltre soggetti ad Iva (21%) le locazioni di fabbricati strumentali da chiunque concesse quando il locatario aveva una percentuale di detrazione Iva inferiore o uguale al 25% oppure non era un soggetto passivo Iva oppure il locatore aveva manifestato l'opzione per l'imponibilità.

**Con l'entrata in vigore del DL 83/2012 la disciplina viene semplificata.** Rimane infatti, come regola generale, **l'esenzione Iva per le locazione di immobili, sia abitativi sia strumentali, affiancata da tre eccezioni.**

**L'imponibilità Iva della locazione è riservata, previa esplicita opzione del locatore nel contratto di locazione, per i fabbricati:**

- abitativi, effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino (cioè quelle che hanno eseguito interventi di restauro e di risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia e/o interventi di ristrutturazione urbanistica) senza limite temporale;
- abitativi, destinati ad alloggi sociali (cd. housing sociale);
- strumentali.

Operazione	Cedente	Cessionario	Iva		Registro
			Regime	Detrazione per il cedente	
Locazione di fabbricati abitativi	1) Imprese costruttrici o che vi abbiano eseguito interventi di restauro e di risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia e/o interventi di ristrutturazione urbanistica se hanno esercitato l'opzione per l'imponibilità	Chiunque (soggetti passivi Iva e privati)	Imponibile 10%	Ammissa	Fissa 168 €
	2) Qualunque soggetto passivo se l'immobile è destinato ad alloggio sociale	Chiunque (soggetti passivi Iva e privati)	Imponibile 10%	Ammissa	Fissa 168 €
	3) Imprese diverse dalle precedenti	Chiunque (soggetti passivi Iva e privati)	Esente	Non ammissa o ammissa con il prorata	Aliquota 2%
Locazione di fabbricati strumentali	1) Qualunque impresa che ha esercitato l'opzione per l'imponibilità Iva	Chiunque (soggetti passivi Iva e privati)	Imponibile 21%	Ammissa	Fissa 168 €
	2) Imprese diverse dalle precedenti	Chiunque (soggetti passivi Iva e privati)	Esente	Non ammissa o ammissa con il prorata	Aliquota 1%

L'Agenzia delle Entrate, considerata la recente entrata in vigore del DL 83/2012, non si è ancora pronunciata sulle modalità di esercitare l'opzione per i contratti in corso alla data di entrata in vigore del DL (26 giugno 2012).

Alcuna dottrina ritiene applicabile quanto riportato nella Risoluzione 4 gennaio 2008, n. 2/E. In particolare, secondo l'Agenzia delle Entrate il soggetto subentrante in un contratto di locazione che non ha potuto esercitare l'opzione per l'imponibilità all'Iva in sede di

registrazione del contratto, può esercitarla all'atto del sub-ingresso mediante invio di apposita raccomandata a/r al competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, ove manifesta tale opzione. Si attende sul punto una pronuncia dell'agenzia delle Entrate.

## **RISPOSTA DEL C.T.U. AI QUESITI POSTI DAL G.E. CON NOTA DEL 14. 08. 2015**

(RIFERIMENTO ALLEGATO 11 – QUESITI POSTI DAL G.E. AL C.T.U. CON NOTA DEL 14. 08. 2015)

### **RISPOSTA AL QUESITO A)**

**La localizzazione dei fabbricati censiti alla particella n. 370 del foglio di mappa n. 28** del Comune di Siderno, oggetto della presente procedura, riscontrata incongruente rispetto alle previsioni di progetto (vedi paragrafo di risposta al QUESITO c) della relazione di C.T.U.), **non può essere rettificata sotto il profilo tecnico – amministrativo. La localizzazione di fabbricati suddetti in mappa catastale risulta congruente con quello che è lo stato dei fatto dei luoghi.**

### **RISPOSTA AL QUESITO B)**

**Il valore dei beni di cui alle particelle n. 333 e n. 437 del foglio di mappa n. 28** del Comune di Siderno, oggetto della presente procedura, **è stata effettuata come disposto nel QUESITO e).** (vedi paragrafo di risposta al QUESITO k) – valutazione dei beni)

### **RISPOSTA AL QUESITO C)**

**Le porzioni di fabbricato di cui alla particella n. 320 del foglio di mappa n. 28** del Comune di Siderno, oggetto della presente procedura, risultate abusive non possono essere oggetto di sanatoria per i motivi già espressi nel paragrafo di risposta al QUESITO e).

Le suddette opere consistono in realizzazioni di lieve entità annesse alle unità immobiliari regolarmente realizzate, per tale motivo non possiedono un potenziale valore d'uso se scorporate rispetto all'unità stessa.

I volumi tecnici adiacenti al perimetro del fabbricato non sono stati conteggiati all'interno della valutazione dell'immobile, si precisa che i volumi tecnici non rappresentano un abuso, ma solo una difformità, in quanto non sono parte della cubatura dell'edificio.

Il volume abusivo relativo al portico al piano terra non è stato conteggiato nella valutazione dell'immobile poiché tale parte di fabbricato (portico ad uso pubblico) non deve essere inserita nella valutazione commerciale, come disposto dalle normative di settore.

La superficie della parte non regolare annessa all'unità immobiliare al piano primo è stata sottratta dalla superficie commerciale dell'unità immobiliare stessa e sono stati conteggiati i costi di demolizione relativi alla porzione non regolare, per cui la valutazione dell'unità immobiliare (sub 5) è stata effettuata esclusivamente sulla porzione regolarmente realizzata, detratti i costi di demolizione della porzione non regolare.

**(vedi paragrafo di risposta al QUESITO k) – valutazione dei beni)**

**Con la presente relazione si ritiene di avere assolto al mandato conferito, con la coscienza di avere operato al solo scopo di aiutare la ricerca della verità.**



In Locri , 21/09/2015

**La C.T.U.  
Arch. Beatrice Bruzzi**

