

n. 73/2024 R.G.E.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima immobiliare

creditore procedente

PENELOPE SPV srl

Debitore esecutato

xxxxxx sas di xxxxxx xxxxxx e C

Giudice dell'esecuzione

Dott. Francesco Maria Antonio **Buggé**

Custode Giudiziario

Dott.ssa Avv. Vittoria **Porcelli**

Esperto incaricato

Arch. Antonio Fabio **Lamantea**

c.f.: LMNNNF66A03F158C

Studio in: via Cardinale Portanova n. 126/C – 89124 RC

Mail: fabiolamantea@gmail.com

Pec: aflamantea@oappc-rc.it

INTRODUZIONE

Con provvedimento del **18.09.2024** la S.V.I. nominava, quale esperto per la stima dell'immobile pignorato, il sottoscritto Arch. Antonio Fabio Lamantea, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della provincia di Reggio Calabria al n. 2534 e all'albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Reggio Calabria al n. 590, con invito a comparire alla prima udienza, in data **14.01.2025** alle ore 10.30.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DEGLI INTESTATARI

Immobili: Unità in corso di costruzione cat F/3;

Ubicazione: via Patera snc - Comune di Campo Calabro (RC);

Catasto Fabbricati: Sez. urb. *, foglio 14, p.IIa 1255, sub 1 e 4, cat. F/3 piano T;

Terreni: Aree libere;

Ubicazione: via Patera - Comune di Campo Calabro (RC);

Catasto Terreni: Sez. urb. *, foglio 14, p.IIa 1856, mq. 810 e p.IIa 1858 mq.102;

Intestatario:

- xxxxxx S.A.S. di xxxxxx xxxxxx e C. (proprietà 1/1)

CRONOLOGIA DELLO SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

IL CTU

- in data **19.09.2024**, inoltrava il verbale di accettazione e giuramento telematico per l'incarico conferitogli;
- in data **27.09.2024**, alle ore 14.30, previa comunicazione con raccomandata trasmessa dal Custode avv. Vittoria Porcelli, effettuava il primo accesso presso le due unità immobiliari in merito al quale la stessa redigeva verbale;
- in data **30.09.2024**, inoltrava tramite pec la fattura alla Società PENELOPE SPV srl, per ricevere l'acconto di 500 euro;

- in data **30.09.2024**, inoltrava tramite pec richiesta di accesso agli atti al Settore Urbanistica del Comune di Campo Calabro;
- in data **01.10.2024**, estraeva visure storiche ed elaborati planimetrici presso l'ufficio provinciale del catasto;
- in data **10.10.2024**, previo appuntamento, acquisiva copia presso l'Ufficio Settore Urbanistica del Comune di Campo Calabro gli elaborati progettuali ed atti autorizzativi con i quali si autorizzava la parziale costruzione del bene oggetto di pignoramento con riserva da parte dello stesso ufficio di effettuare in tempi brevi il recupero in archivio di ulteriore fascicolo; *(si allega protocollo richiesta)*
- in data **02.12.2024**, previo accordo telefonico, alle ore 9,30 con l'ausilio del proprio collaboratore, si recava presso gli immobili per effettuare i rilievi metrici di entrambi gli immobili;
- in data **07.01.2025**, inoltrava tramite Pec al Tribunale Ordinario di Reggio di Calabria Sezione Esecuzioni Immobiliari di Reggio di Calabria la richiesta di proroga di 30 gg.;
- in data **24.01.2025**, previo accordo telefonico, alle ore 9,30 con l'ausilio del proprio collaboratore, si recava presso gli immobili per effettuare ulteriori rilievi metrici di nell'unità immobiliare sub 4;
- in data **27.01.2025**, presso l'ufficio Provinciale Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare Agenzia Entrate, ritirava copie elenco sintetico delle formalità – Ispezione ipotecarie relative agli immobili e terreni.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Successivamente, il CTU acquisiva ed analizzava la seguente documentazione, in parte già presente nel portale pst.giustizia ed in parte reperita dallo stesso CTU presso i vari uffici competenti e riportati in allegato alla presente perizia di stima.

Documentazione allegata al fascicolo telematico:

(portale pst.giustizia.it)

- Certificato notarile;
- Ispezione ipotecaria e Nota di trascrizione;
- Atto di precetto;
- Atto di pignoramento immobiliare;
- Estratto di mappa.

Documentazione reperita dal Ctu:

(Catasto)

- Estratto di mappa;
- Visure attuali e storiche catastali;
- Elaborati planimetrici (2008 – 2009 – 2018 – 2023).
- Planimetrie Catastali (non disponibili poiché gli immobili risultano ancora in fase di costruzione.)

(Ufficio territorio immobiliare)

- Ispezione ipotecaria;

(Ufficio Urbanistica – Comune di Campo Calabro);

- Concessione n. 19/1993 – Prat. Edil. 359/88 – Prot. n 1056/88;
- Parere favorevole Commissione Edilizia del 23.03.1988 verb n. 6/19;
- Parere favorevole Ufficio Sanitario 18.10.1988;
- Nulla Osta del Genio Civile n. 3159 del 07.06.1993;
- Rilascio Concessione n. 19/1993 del 24.06.1993;
- Rinnovo Concessione Edilizia prot. N. 204 del 10.12.2002;
- Concessione Edilizia n. 300/2003 prat. n. 586/2003;
- Permesso di Costruire n. 37/2006 prat. 837/2006;
- Variante in Corso d'Opera al P. di C. n. 37/2006 – istanza prot. N. 857 del 05.02.2008;
- Dia n. 817/2009;
- Certificato di Agibilità parziale del 09.07.2009.

(Documentazione reperita dal tecnico ed utile ai fini della perizia di stima)

- Documentazione fotografica;
- Stralcio del P.S.C.;
- Rilievi metrici, planimetrie scala 1:100;
- Agenzia del Territorio banca dati OMI delle quotazioni immobiliari;

QUESITI DEL GIUDICE

1. “Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all’art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all’art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell’Amministrazione competente, della relativa richiesta”;

2. “descriva, previo necessario accesso, l’immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione

interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario”;

3. “accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a. se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c. se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato”;*

4. “proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate”;

5. “indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”;

6. “indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di

opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria”;

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

8. “specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”;

9. “dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale”;

10. “dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale,

sempre previa autorizzazione del G.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078”;

11. “accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene”;

12. “ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”;

13. “indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto”;

14. “determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non

eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

L'esperto dovrà:

- *referire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;*
- *depositare telematicamente, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati; un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali;*
- *inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*
- *intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;*
- *allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*
- *allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese*

dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

- segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso”.

15. “Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

- in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;
- in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.)”.

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

Risposta al quesito n. 1: “Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c...”

Visionata la documentazione prodotta dal creditore pignorante costituita dalla relazione notarile del 30 agosto 2024 a cura del dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, il sottoscritto CTU ha proceduto alle verifiche presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio e della Conservatoria dei

Registri Immobiliari di Reggio Calabria, relativamente ai beni immobili oggetto di esecuzione, dalle quali si ravvisa la completezza della documentazione. Gli immobili risultano gravati dalle formalità riportate nella certificazione notarile sostitutiva.

Di seguito si riportano le visure storiche e le ispezioni ipotecarie.

Dalle visure storiche, riferite ai beni oggetto di pignoramento, si ricavano i seguenti passaggi:

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/02/2025

Intestatario

xxxxxx S.A.S. di xxxxxx xxxxxx e C. (CF FDLCSM65A01H224M)

Proprietà 100/100

Unità immobiliari

Indirizzo via Patera n. snc

Comune di Campo Calabro (B516) RC

Dati identificativi Catasto Immobili

Sez. Urb. *, Foglio **14**, Particella **1255**, Subalterno **1 e 4**, Cat. **F/3** (in corso di costruzione)

Dati identificativi Catasto Terreni

Sez. Urb. *, Foglio **14**, Particelle **1856 e 1858**.

CATASTO FABBRICATI – VISURE STORICHE	
Unità immobiliare piano terra	
Categoria F/3^a) Foglio 14 Particella 1255 Subalterno 1 e 4 Indirizzo: VIA PATERA Piano T	
XXXXXX S.A.S. DI XXXXXX XXXXXX E C. (CF 01488680800) sede in CAMPO CALABRO (RC)	
Diritto di: Proprietà per 1/1	
Dati identificativi	
dal 29/09/2000 al 26/09/2008 Immobile predecessore Comune di CAMPO CALABRO (B516) (RC) Foglio 14 Particella 1255	IN CORSO DI COSTRUZIONE del 29/09/2000 Pratica n. 178072 in atti dal 29/09/2000 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 6865.1/2000)

dal 26/09/2008 Immobile attuale Comune di CAMPO CALABRO (B516) (RC) Foglio 14 Particella 1255 Subalterno 4	Variazione del 26/09/2008 Pratica n. RC0292591 in atti dal 26/09/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 31611.1/2008)
Indirizzo	
dal 29/09/2000 al 26/09/2008 Immobile predecessore Comune di CAMPO CALABRO (B516) (RC) Foglio 14 Particella 1255 VIA MATERA n. SNC Piano S1	IN CORSO DI COSTRUZIONE del 29/09/2000 Pratica n. 178072 in atti dal 29/09/2000 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 6865.1/2000)
dal 26/09/2008 Immobile attuale Comune di CAMPO CALABRO (B516) (RC) Foglio 14 Particella 1255 Subalterno 4 VIA PATERA Piano T	Variazione del 26/09/2008 Pratica n. RC0292591 in atti dal 26/09/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 31611.1/2008)
Dati di classamento	
dal 29/09/2000 al 26/09/2008 Immobile predecessore Comune di CAMPO CALABRO (B516) (RC) Foglio 14 Particella 1255 Categoria F/3a), Consistenza 0 m2	IN CORSO DI COSTRUZIONE del 29/09/2000 Pratica n. 178072 in atti dal 29/09/2000 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 6865.1/2000)
dal 26/09/2008 Immobile attuale Comune di CAMPO CALABRO (B516) (RC) Foglio 14 Particella 1255 Subalterno 4 Categoria F/3a), Consistenza 0 m ²	Variazione del 26/09/2008 Pratica n. RC0292591 in atti dal 26/09/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 31611.1/2008)
Altre variazioni	
dal 20/01/2010 al 13/12/2012 Immobile attuale Comune di CAMPO CALABRO (B516) (RC) Foglio 14 Particella 1255 Subalterno 4	VARIAZIONE del 20/01/2010 Pratica n. RC0015843 in atti dal 20/01/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n.1037.1/2010) Annotazioni: stato dell'unita' confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà prot. n. 14300 del 19/01/2010
dal 13/12/2012 Immobile attuale Comune di CAMPO CALABRO (B516) (RC) Foglio 14 Particella 1255 Subalterno 4	VARIAZIONE del 13/12/2012 Pratica n. RC0368037 in atti dal 13/12/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 57745.1/2012) Annotazioni: stato dell'unità confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 28/11/2012
Storia degli intestati dell'immobile	
Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di CAMPO CALABRO (RC) Foglio 14 Part. 1255	
1. LA XXXXXX S.R.L. (CF xxxxxx) sede in REGGIO DI CALABRIA (RC) dal 29/09/2000 al 10/11/2000 Diritto di: Proprietà (deriva dall'atto 1)	1. IN CORSO DI COSTRUZIONE del 29/09/2000 Pratica n. 178072 in atti dal 29/09/2000 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 6865.1/2000)
1. XXXXXX S.A.S. DI XXXXXX XXXXXX E C. (CF xxxxxx) sede in CAMPO CALABRO (RC) dal 10/11/2000 al 26/09/2008	2. Atto del 10/11/2000 Pubblico ufficiale CARILLIO OSVALDO Sede VILLA SAN GIOVANNI (RC)

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 2)	Repertorio n. 32481 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 12010.1/2000 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 06/06/2001
Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CAMPO CALABRO (RC) Foglio 14 Part. 1255 Sub. 1	
1. XXXXXX S.A.S. DI XXXXXX XXXXXX E C. (CF xxxxxx) sede in CAMPO CALABRO (RC) dal 26/09/2008 Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 3)	3. del 26/09/2008 Pratica n. RC0292591 in atti dal 26/09/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 31611.1/2008)
CATASTO TERRENI – VISURA STORICA	
Terreno - Sez. Urb.* Foglio 14 Particella 1856 qualità Vigneto Superficie. 810 m ²	
dall'impianto al 24/05/1989 Immobile predecessore Comune di CAMPO CALABRO (B516) (RC) Foglio 14 Particella 38	Impianto meccanografico del 01/05/1977
dal 24/05/1989 al 26/11/2009 Immobile predecessore Comune di CAMPO CALABRO (B516) (RC) Foglio 14 Particella 1007	FRAZIONAMENTO in atti dal 24/05/1989 (n. 1188)
dal 26/11/2009 Immobile attuale Comune di CAMPO CALABRO (B516) (RC) Foglio 14 Particella 1856	FRAZIONAMENTO del 26/11/2009 Pratica n. RC0421567 in atti dal 26/11/2009 presentato il 26/11/2009 (n. 421567.1/2009) Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: CAMPO CALABRO (B516) (RC) Foglio 14 Particella 1857 Foglio 14 Particella 1858 Foglio 14 Particella 1007
Dati di classamento dall'impianto al 25/03/1987 Immobile predecessore Comune di CAMPO CALABRO (B516) (RC) Foglio 14 Particella 38 Redditi: dominicale Euro 185,92 Lire 360.000 agrario Euro 47,10 Lire 91.200 Particella con qualità: VIGNETO di classe 01 Superficie: 9.600 m ²	Impianto meccanografico del 01/05/1977
dal 25/03/1987 al 24/05/1989 Immobile predecessore Comune di CAMPO CALABRO (B516) (RC) Foglio 14 Particella 38 Redditi: dominicale Euro 107,87 Lire 208.875 agrario Euro 27,33 Lire 52.915 Particella con qualità: VIGNETO di classe 01 Superficie: 5.570 m ² Partita: 1864	FRAZIONAMENTO in atti dal 25/03/1987 (n. 681) Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: CAMPO CALABRO (B516) (RC) Foglio 14 Particella 841
dal 24/05/1989 al 26/11/2009 Immobile predecessore Comune di CAMPO CALABRO (B516) (RC)	FRAZIONAMENTO in atti dal 24/05/1989 (n. 1188) Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti

<p>Foglio 14 Particella 1007 Redditi: dominicale Euro 29,05 Lire 56.250 agrario Euro 7,36 Lire 14.250 Particella con qualità: VIGNETO di classe 01 Superficie: 1.500 m2</p>	<p>immobili: Comune: CAMPO CALABRO (B516) (RC) Foglio 14 Particella 38</p>
<p>dal 26/11/2009 al 26/01/2010 Immobile attuale Comune di CAMPO CALABRO (B516) (RC) Foglio 14 Particella 1856 Redditi: dominicale Euro 11,39 agrario Euro 2,88 Particella con qualità: VIGNETO di classe 01 Superficie: 588 m2</p>	<p>FRAZIONAMENTO del 26/11/2009 Pratica n. RC0421567 in atti dal 26/11/2009 presentato il 26/11/2009 (n. 421567.1/2009) Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: CAMPO CALABRO (B516) (RC) Foglio 14 Particella 1857 Foglio 14 Particella 1858 Foglio 14 Particella 1007</p>
<p>dal 26/01/2010 al 28/01/2010 Immobile attuale Comune di CAMPO CALABRO (B516) (RC) Foglio 14 Particella 1856 Redditi: dominicale Euro 158,58 agrario Euro 40,17 Particella con qualità: VIGNETO di classe 01 Superficie: 8.188 m2</p>	<p>VARIAZIONE D'UFFICIO del 25/01/2010 Pratica n. RC0024060 in atti dal 26/01/2010 ISTANZA PROT 23312/10 (n. 189.1/2010) Annotazione di immobile: migliore precisazione di superficie Annotazioni: errore modello censuario Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: CAMPO CALABRO (B516) (RC) Foglio 14 Particella 1858 Foglio 14 Particella 1857</p>
<p>dal 28/01/2010 Immobile attuale Comune di CAMPO CALABRO (B516) (RC) Foglio 14 Particella 1856 Redditi: dominicale Euro 15,69 agrario Euro 3,97 Particella con qualità: VIGNETO di classe 01 Superficie: 810 m2</p>	<p>VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/01/2010 Pratica n. RC0027006 in atti dal 28/01/2010 ISTANZA PROT 23312/10 (n. 212.1/2010) Annotazione di immobile: migliore precisazione di superficie</p>
<p>Dati identificativi: Immobile attuale Comune di CAMPO CALABRO (B516) (RC) Foglio 14 Particella 1856</p>	
<p>1. CONSORZIO PER L AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE (CF 00138250808) sede in REGGIO DI CALABRIA (RC) dal 26/11/2009 al 08/02/2012 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 5)</p>	<p>5. FRAZIONAMENTO del 26/11/2009 Pratica n. RC0421567 in atti dal 26/11/2009 presentato il 26/11/2009 (n. 421567.1/2009)</p>
<p>1. XXXXXX S.A.S. DI XXXXXX XXXXXX E C. (CF xxxxxx) sede in CAMPO CALABRO (RC) dal 08/02/2012 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 6)</p>	<p>6. Atto del 08/02/2012 Pubblico ufficiale CARILLIO OSVALDO Sede VILLA SAN GIOVANNI (RC) Repertorio n. 48361 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3736.1/2012 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 06/03/2012</p>

CATASTO TERRENI – VISURA STORICA

Terreno - Sez. Urb.* Foglio 14 Particella 1858 qualità Vigneto Superficie. 102 m2	
Dati identificativi dall'impianto al 24/05/1989 Immobile predecessore Comune di CAMPO CALABRO (B516) (RC) Foglio 14 Particella 38 Foglio 14 particella 1856	Impianto meccanografico del 01/05/1977
dal 24/05/1989 al 26/11/2009 Immobile predecessore Comune di CAMPO CALABRO (B516) (RC) Foglio 14 Particella 1007	FRAZIONAMENTO in atti dal 24/05/1989 (n. 1188) Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: CAMPO CALABRO (B516) (RC) Foglio 14 Particella 38
dal 26/11/2009 Immobile attuale Comune di CAMPO CALABRO (B516) (RC) Foglio 14 Particella 1858	FRAZIONAMENTO del 26/11/2009 Pratica n. RC0421567 in atti dal 26/11/2009 presentato il 26/11/2009 (n. 421567.1/2009) Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: CAMPO CALABRO (B516) (RC) Foglio 14 Particella 1857 Foglio 14 Particella 1856 Foglio 14 Particella 1007
Dati di classamento dall'impianto al 25/03/1987 Immobile predecessore Comune di CAMPO CALABRO (B516) (RC) Foglio 14 Particella 38 Redditi: dominicale Euro 185,92 Lire 360.000 agrario Euro 47,10 Lire 91.200 Particella con qualità: VIGNETO di classe 01 Superficie: 9.600 m2	Impianto meccanografico del 01/05/1977
dal 25/03/1987 al 24/05/1989 Immobile predecessore Comune di CAMPO CALABRO (B516) (RC) Foglio 14 Particella 38 Redditi: dominicale Euro 107,87 Lire 208.875 agrario Euro 27,33 Lire 52.915 Particella con qualità: VIGNETO di classe 01 Superficie: 5.570 m2	FRAZIONAMENTO in atti dal 25/03/1987 (n. 681) Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: CAMPO CALABRO (B516) (RC) Foglio 14 Particella 841
dal 24/05/1989 al 26/11/2009 Immobile predecessore Comune di CAMPO CALABRO (B516) (RC) Foglio 14 Particella 1007 Redditi: dominicale Euro 29,05 Lire 56.250 agrario Euro 7,36 Lire 14.250 Particella con qualità: VIGNETO di classe 01 Superficie: 1.500 m2	FRAZIONAMENTO in atti dal 24/05/1989 (n. 1188) Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: CAMPO CALABRO (B516) (RC) Foglio 14 Particella 38
dal 26/11/2009 Immobile attuale	FRAZIONAMENTO del 26/11/2009 Pratica n. RC0421567 in atti dal 26/11/2009 presentato il

Comune di CAMPO CALABRO (B516) (RC) Foglio 14 Particella 1858 Redditi: dominicale Euro 1,98 agrario Euro 0,50 Particella con qualità: VIGNETO di classe 01 Superficie: 102 m2	26/11/2009 (n. 421567.1/2009) Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: CAMPO CALABRO (B516) (RC) Foglio 14 Particella 1857 Foglio 14 Particella 1856 Foglio 14 Particella 1007
Altre variazioni dal 26/01/2010 Immobile attuale Comune di CAMPO CALABRO (B516) (RC) Foglio 14 Particella 1858	VARIAZIONE D'UFFICIO del 25/01/2010 Pratica n. RC0024060 in atti dal 26/01/2010 ISTANZA PROT 23312/10 (n. 189.1/2010) Annotazioni: errore modello censuario Annotazione di immobile: migliore precisazione di superficie Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: CAMPO CALABRO (B516) (RC) Foglio 14 Particella 1856 Foglio 14 Particella 1857
Dati identificativi: Immobile attuale Comune di CAMPO CALABRO (B516) (RC) Foglio 14 Particella 1858	
1. CONSORZIO PER L AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE (CF 00138250808) sede in REGGIO DI CALABRIA (RC) dal 26/11/2009 al 08/02/2012 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 5)	5. FRAZIONAMENTO del 26/11/2009 Pratica n. RC0421567 in atti dal 26/11/2009 presentato il 26/11/2009 (n. 421567.1/2009)
1. XXXXXX S.A.S. DI XXXXXX XXXXXX E C. (CF xxxxxx) sede in CAMPO CALABRO (RC) dal 08/02/2012 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 6)	6. Atto del 08/02/2012 Pubblico ufficiale CARILLIO OSVALDO Sede VILLA SAN GIOVANNI (RC) Repertorio n. 48361 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3736.1/2012 Reparto PI di REGGIO CALABRIA in atti dal 06/03/2012

Ispezione Ipotecaria - Elenco Sintetico Delle Formalità

Periodo informatizzato dal 24.03.1992 al 24.01.2025

Comune di Campo Calabro **immobili sub 1 e 4**

1. ISCRIZIONE del 11/09/2013 - Registro Particolare 1196 Registro Generale 17059

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1121 del 17/07/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

2. ISCRIZIONE del 06/02/2017 - Registro Particolare 183 Registro Generale 1922

Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 2445/9417 del 01/02/2017

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;

3. ISCRIZIONE del 27/04/2018 - Registro Particolare 701 Registro Generale 6881

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3034/9418 del 23/04/2018

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;

4. TRASCRIZIONE del 26/08/2024 - Registro Particolare 12750 Registro Generale 15342

Pubblico Ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI REGGIO CALABRIA Repertorio 2077 del 02/08/2024.

Periodo informatizzato dal 24.03.1992 al 24.01.2025

Comune di Campo Calabro **terreno part. 1856**

1. TRASCRIZIONE del 05 /03/2012 - Registro Particolare 3736 Registro Generale 4307

Pubblico ufficiale CARILLIO OSVALDO Repertorio 48361/14275 del 08/02/2012

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA:

2. ISCRIZIONE del 11/09/2013 - Registro Particolare 1196 Registro Generale 17059

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1121 del 17/07/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

3. ISCRIZIONE del 27/04/2018 - Registro Particolare 701 Registro Generale 6881

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3034/9418 del 23/04/2018

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI
ADDEBITO ESECUTIVO;

4. TRASCRIZIONE del 26/08/2024 - Registro Particolare 12750 Registro Generale 15342
Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI REGGIO CALABRIA Repertorio 2077 del
02/08/2024.
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Comune di Campo Calabro **terreno part. 1858**

1. TRASCRIZIONE del 05/03/2012 - Registro Particolare 3736 Registro Generale 4307
Pubblico ufficiale CARILLIO OSVALDO Repertorio 48361/14275 del 08/02/2012
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

2. ISCRIZIONE del 11/09/2013 - Registro Particolare 1196 Registro Generale 17059
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1121 del 17/07/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

3. ISCRIZIONE del 27/04/2018 - Registro Particolare 701 Registro Generale 6881
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3034/9418 del
23/04/2018
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI
ADDEBITO ESECUTIVO;

4. TRASCRIZIONE del 26/08/2024 - Registro Particolare 12750 Registro Generale 15342
Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI REGGIO CALABRIA Repertorio 2077 del
02/08/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Riguardo l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica e Vincoli, si ritiene superfluo,
poiché la zona è regolata dal PRT vigente, il quale assume un valore prevalente come
strumento di previsione urbanistica conformativa.

Risposta al quesito n. 2: “Descriva previo necessario accesso, l’immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano...”

1. **Ubicazione:**

Provincia: Reggio Calabria;

Comune: Campo Calabro;

Località: Zona Industriale di Campo Calabro;

Via: Patera snc;

2. **Beni immobiliari:**

Immobile *sub 1*: porzione di capannone a un piano f.t.;

Immobile *sub 4*: porzione di capannone a due piani f.t.;

Terreno part. 1856: aree libere;

Terreno part. 1858: aree libere.

3. **Dati catastali:**

Catasto fabbricati – Foglio 14, Part. 1255, Sub 1 e 4;

Catasto terreni – Foglio 14, Part. I.le 1856 – 1858.

4. **Confini:**

(Sub 4)

nord: con unità immobiliare sub 7 facente parte dello stesso capannone (proprietà altra ditta);

sud: con via Patera;

est: con terreni di altre ditte (part. I.le 591 e 841);

ovest: con sub 5 bene comune non censibile.

(Sub 1)

nord: terreno di proprietà (part. 1858);

sud: lato interrato;

est: terreno di altra ditta (part. 841);

ovest: terreno di proprietà (part. 1858).

Part. 1856

nord: con via Campanile;
sud: con part. 1856 (stessa ditta);
est: con part. 1255;
ovest: con via Campanile.

Part. 1858

nord: con part. 1856 (stessa ditta);
sud: con via Patera;
est: con part. 1255;
ovest: con part. 1857.

GLI IMMOBILI



Individuazione degli immobili

5. Descrizione dell'intero complesso edilizio:

Il complesso edilizio, originariamente di proprietà della società xxxxxx srl e successivamente trasferito alla ditta xxxxxx sas di xxxxxx xxxxxx e C., comprende le due unità immobiliari e i due terreni coinvolti nella presente procedura esecutiva. Il progetto realizzato è stato concepito

come Opificio per la produzione di antine in legno destinate a cucine componibili. Esso si compone di tre blocchi con funzioni specifiche: laboratori, magazzini e uffici, identificati rispettivamente come corpo A, B e C. Inoltre, è stata realizzata una vasta superficie, destinata a parcheggi e spazi di manovra, divisa in due e disposta su quote differenti a causa del dislivello naturale del terreno. La prima, di dimensioni più ridotte e non ancora pavimentata risulta confinante con il corpo A e la strada di via Campanile. La seconda superficie, di maggiori dimensioni rispetto alla precedente, è costituita da un terrazzamento pavimentato posto a quota superiore di metri 4.60. I corpi che compongono l'Opificio sono tre e risultano collegati tra loro da giunti tecnici. Il **corpo A** si sviluppa su due livelli tra loro non comunicanti: il piano terra, situato a una quota inferiore di circa metri 4,60 rispetto al piano superiore, che si trova alla stessa quota degli altri blocchi dell'edificio. Il corpo B, (che non rientra in questa procedura), costituisce la parte più ampia del complesso ed è composto da un unico livello. Esso si affaccia sul terrazzamento, utilizzato come parcheggio e area di manovra, definito catastalmente come bene comune non censibile. Il **corpo C** è il più piccolo dei tre ed è costituito da due piani, collegati internamente da una scala e da un vano ascensore, con la copertura realizzata a terrazzo praticabile.

Successivamente alla realizzazione del complesso edilizio sono state apportate varianti e frazionamenti rendendo i corpi di fabbrica indipendenti tra loro e con accessi esclusivi. L'unità immobiliare posta al piano terra del corpo A risulta del tutto indipendente con una propria area di pertinenza con accesso, non ancora definito da altra via. Le unità immobiliari situate nel corpo B, (non oggetto della seguente procedura), risultano allineate con gli accessi diretti dal parcheggio. L'unità immobiliare del corpo C dispone di un accesso principale da via Patera e

di un accesso carrabile diretto dal medesimo parcheggio. All'interno di quest'ultimo si trova inoltre un piccolo terrazzamento posto a ridosso della rampa di accesso e direttamente collegato al piano terra attraverso due ampie aperture poste lateralmente.

Il piazzale adibito a parcheggi e spazi di manovra individuato al subalterno 5 (*bene comune non censibile*) è parte integrante della particella catastale 1255, che rappresenta l'intero complesso immobiliare, pertanto si tratta di superficie indivisa disponibili per le unità presenti nel corpo B e C.

6. Descrizione, caratteristiche strutturali e dimensionali:

Unità immobiliare (Sub 1) di XXXXXX sas

L'unità immobiliare contrassegnata come sub 1 è situata al piano terra del corpo A. Il progetto iniziale prevedeva un collegamento con il piano superiore (oggi di altra proprietà) tramite l'installazione di un montacarichi, che tuttavia non è mai stato realizzato. Attualmente, quindi, non esiste alcun collegamento tra il piano terra e il piano superiore. L'unità include un'area riservata ad uso esclusivo, come evidenziato negli elaborati planimetrici catastali. L'accesso a questa unità immobiliare pertanto è possibile solo dalla via Campanile, strada che collega la zona industriale al centro urbano di Campo Calabro.

Dal punto di vista strutturale, questo corpo di fabbrica è stato realizzato mediante setti armati, uno dei quali completamente interrato a contenimento del terrazzamento del piazzale. Il solaio è in lamiera grecata sorretto da travi e pilastri centrali in carpenteria metallica.

L'interno si trova ancora a rustico, privo di intonaci, pavimenti, infissi ed impianti. Sono presenti quattro ampie aperture che consentono gli accessi diretti all'area esterna. L'involucro esterno risulta ultimato e in ottimo stato di conservazione, mentre gli interni, sebbene ancora da

completare, si presentano in buone condizioni generali, salvo piccole infiltrazioni d'acqua visibili lungo uno dei setti. L'unità dispone inoltre di un locale destinato a servizio igienico dotato di una piccola finestra posizionata in alto per l'aerazione naturale.

Superfici ed altezze

Superficie lorda mq. **614.90**

Superficie utile netta mq. **554.55**

Superficie bagno mq. **9.90**

L'altezza misurata dalla superficie calpestabile (priva di massetto e pavimento) e soffitto risulta pari a h. 4.60

Impianto elettrico: Non presente.

Impianto Idrico – Sanitario: Colonna montante di scarico.

7. Descrizione, caratteristiche strutturali e dimensionali:

Unità immobiliare (Sub 4) di XXXXXX sas

L'immobile identificato al sub 4 (corpo C) di forma pressoché rettangolare, si sviluppa su due livelli con un ulteriore piano a terrazzo praticabile. L'ingresso principale si affaccia su via Paterna. Il prospetto principale è caratterizzato da un piccolo portico corredato da una rampa centrale e due aiuole laterali costituite da un muretto basso e recinzione metallica. Al piano terra, ampie aperture laterali garantiscono ulteriori accessi. La parete opposta all'ingresso principale, costituita da una doppia tamponatura di forati, separa questa unità immobiliare da quella presente nel corpo B di altra proprietà. L'aspetto esterno dell'immobile è completamente rifinito e in eccellente stato di conservazione, caratterizzato da rivestimenti in blocchi prefabbricati a vista con un motivo bicolore. Gli interni, invece, sono ancora allo stato rustico,

privi di intonaci, pavimenti e infissi. Essendo ancora in fase di costruzione, i piani si presentano come spazi aperti.

Il **piano terra**, nella sua configurazione attuale, si presenta come un unico ambiente privo delle tramezzature. Al centro dello spazio si trovano il corpo scala e il vano ascensore, che collegano questo livello con quello superiore. Nella zona opposta all'ingresso si trovano gli spogliatoi e i servizi igienici.

Superfici ed altezze

Superficie lorda mq. **330.63**

Superficie utile netta mq. **256.20**

Superfici utile netta bagni e spogliatoi mq. **18.25**

L'altezza misurata dalla superficie calpestabile (*priva di massetto e pavimento*) e soffitto (*privo di intonaco*) risulta pari a h. **3.90**

Impianto elettrico: Sola predisposizione sottotraccia di punti luci ed interruttori.

Impianto Idrico – Sanitario: Parzialmente completo ad esclusione dei sanitari.

Il **Piano secondo** si presenta come quello sottostante. In questo piano non sono stati previsti i servizi igienici - sanitari.

A caratterizzare questo piano, invece è un piccolo balconcino fronte strada che funge anche da copertura del piccolo portico sottostante. La scala in questo caso conduce al terrazzo.

Superfici ed altezze

Superficie lorda mq. **307.70**

Superficie utile netta mq. **262.20**

Superficie balcone mq. **10.00**

L'altezza misurata dalla superficie calpestabile (*priva di massetto e pavimento*) e soffitto (*privo di intonaco*) risulta pari a h. **3.70**

Impianto elettrico: Sola predisposizione sottotraccia di punti luci ed interruttori.



Il Piano terzo (Terrazzo) costituito da una superficie praticabile e piccolo abbaino (*copertura del vano scala*) interamente finito con pavimentazione in gres porcellanato.

Impianto elettrico: Completo.



Superficie lorda mq. **326.55**

Superficie utile netta mq. **296.00**



Le strutture sono del tipo intelaiata in c.a., e tamponature con blocchi prefabbricati in calcestruzzo esterne al telaio strutturale.

Il solaio è in laterocemento gettato in opera e travi a spessore.

Le unità immobiliare fin qui descritte non sono dotate di Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto in fase di costruzione.



I TERRENI

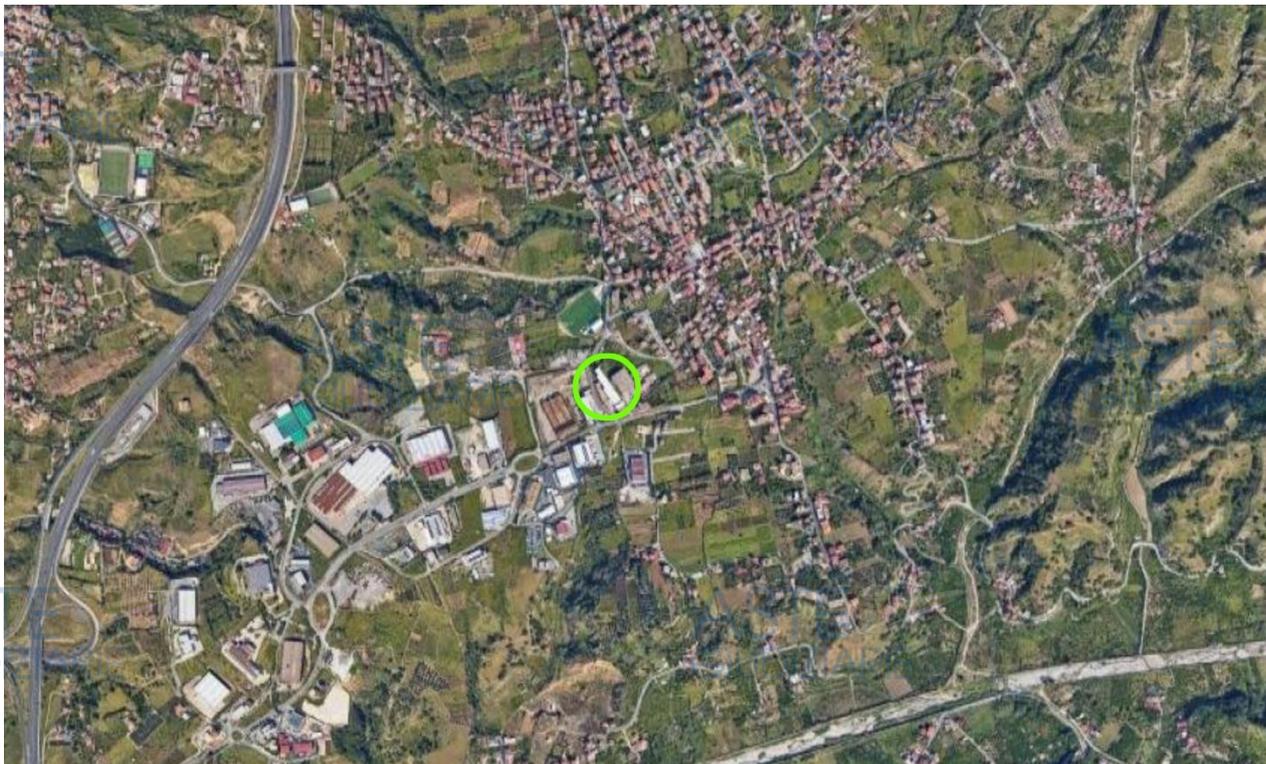


Individuazione dei terreni

I terreni censiti al C.U.E.U. al foglio 14, particelle 1856 e 1858, risultano attualmente compresi nell'intera area perimetrale del complesso edilizio. L'immagine mostra la sovrapposizione della mappa catastale con l'immagine aerea acquisita tramite Google Maps.

8. Caratteristiche della zona

La zona dove sorge il complesso edilizio rappresenta l'agglomerato industriale del Comune di Campo Calabro.



Vista satellitare - individuazione del capannone (google maps)

La via Zona Industriale è l'arteria principale lungo la quale sono collocati diversi stabilimenti produttivi.

L'accesso alla zona industriale avviene dallo svincolo autostradale A3 (Salerno – Reggio Calabria) sia in direzione nord che sud.

La zona industriale si trova a circa 700 metri dal centro cittadino di Campo Calabro.

Il centro urbano è dotato di tutti i servizi necessari. Sono presenti scuole, negozi, farmacie e vie di comunicazioni con i comuni limitrofi.



Tratto stradale dallo svincolo di Campo Calabro – (Reggio Calabria – Salerno)

L'immagine evidenzia il percorso stradale dallo svincolo di Campo Calabro, direzione Reggio Calabria – Salerno al punto in cui è collocato il complesso edilizio.

Risp. quesito 3: *“Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini)...”*

Dall'analisi effettuata emerge una parziale difformità tra la descrizione attuale del bene e quella presente nell'atto di pignoramento. In dettaglio, i beni pignorati indicati comprendono due immobili al piano terra, identificati con le particelle 1255 sub 1 e sub 4, nonché due terreni classificati come particelle 1856, con superficie dichiarata di 810 m², e 1858, con superficie dichiarata di 102 m². Tuttavia, sono emerse alcune incongruenze:

l'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati part. 1255, sub 4, piano terra

Per una più precisa identificazione del bene, è opportuno specificare che il subalterno 4 è costituito da due piani e una terrazza praticabile. Le visure catastali non contengono

informazioni riguardanti la consistenza e le superfici, in quanto l'immobile rientra nella categoria F/3, cioè unità immobiliari in corso di costruzione.

L'elaborato planimetrico risulta incompleto perché non fornisce indicazioni relative al piano superiore.

Le particelle identificate al N.C.E.U. terreni part. 1856 e part. 1858 risultano avere dimensioni differenti.

Per determinare correttamente le superfici dei terreni, sono state effettuate due verifiche distinte:

La prima attraverso il confronto tra la mappa censuaria e la mappa cartografica, ossia le superfici dichiarate nelle visure catastali e quelle ricavate dall'estratto di mappa;

La seconda ha previsto un accesso diretto agli Uffici Catastali per ulteriori accertamenti.

La prima operazione è stata condotta graficamente, sovrapponendo i confini catastali presenti in mappa sull'immagine attuale fornita da Google Maps, considerata affidabile grazie all'uso di

riprese aeree. Questo confronto ha evidenziato una discrepanza: le superfici reali risultano inferiori a quelle dichiarate nelle visure catastali. In particolare:

- La particella n. 1856, dichiarata di mq. 810, si attesta intorno ai mq. 432;

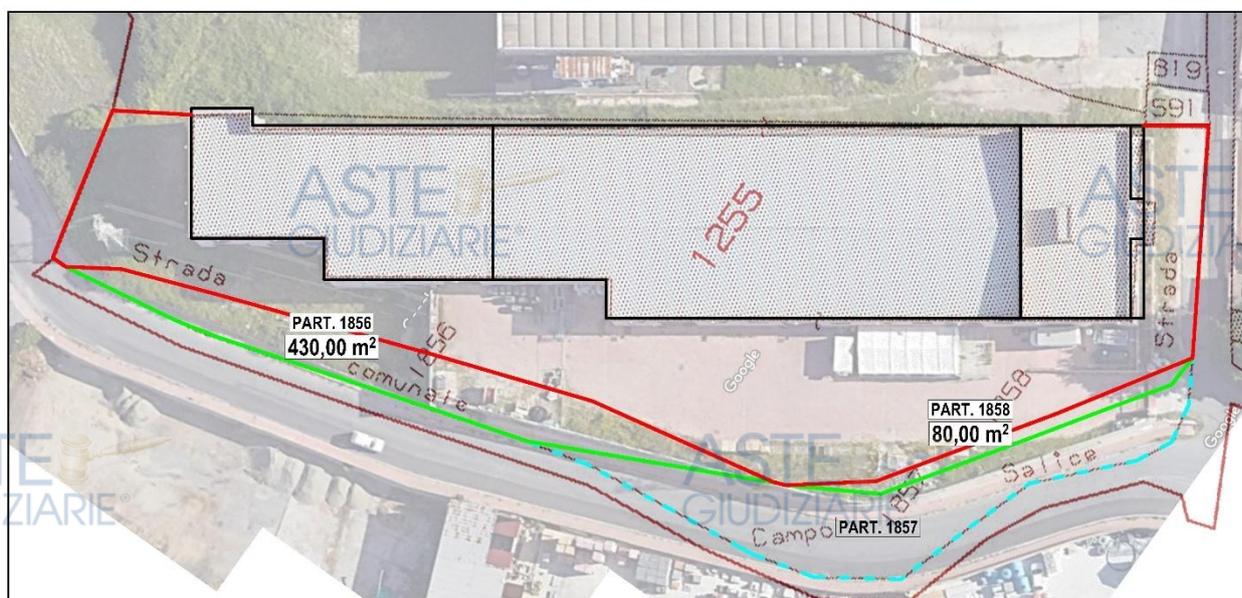
- La particella n. 1858, dichiarata di mq 102, si attesta intorno mq. circa 80 mq.

La seconda verifica è stata svolta presso gli Uffici del Catasto di Reggio Calabria, dove questa incongruenza è stata confermata. I dati ufficiali hanno dunque validato i risultati della verifica grafica, mostrando che le particelle riportavano originariamente superfici maggiori rispetto a quelle effettive rilevate.

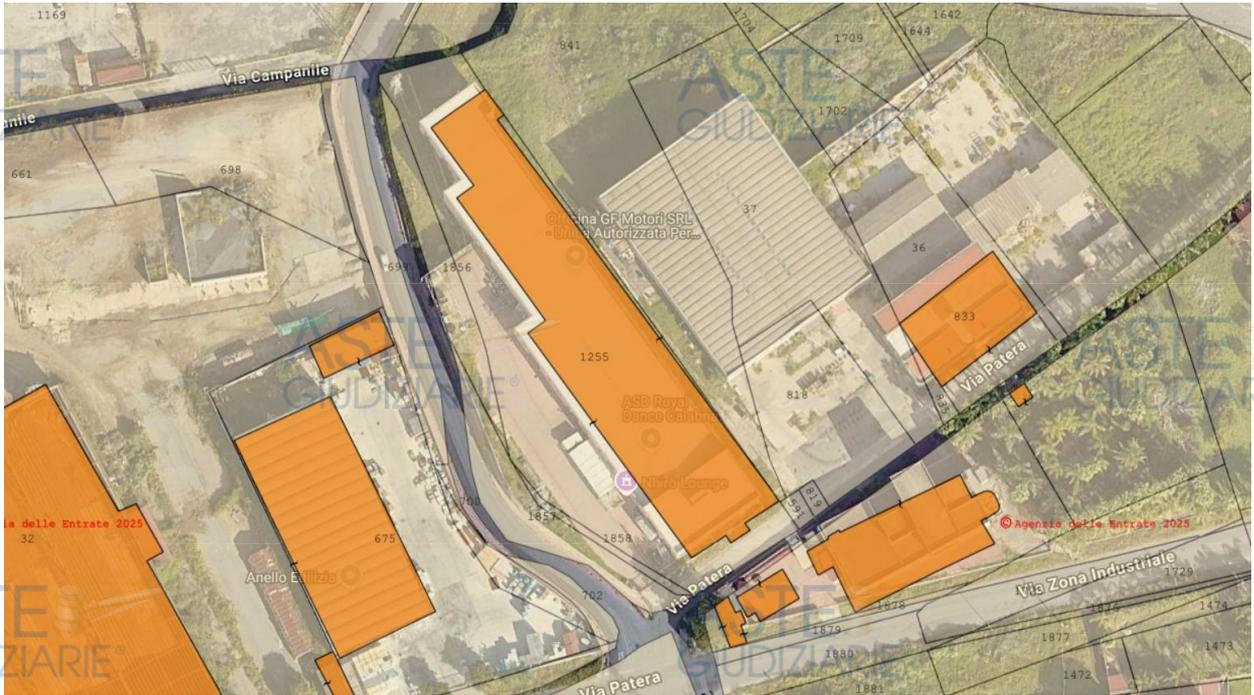
Dai colloqui con i tecnici dell'ufficio catasto è emerso che tali discrepanze non sono isolate ma piuttosto frequenti. Storicamente, infatti, le superfici dichiarate tendevano ad essere sovrastimate rispetto alle dimensioni reali. Di conseguenza, questo errore tende a ripresentarsi anche in seguito a eventuali frazionamenti, diffondendosi come dato incorretto.

Dato che le superfici in questione rientrano comunque all'interno del perimetro del bene e possiedono un valore commerciale ridotto, si è giudicato opportuno assegnare alle particelle le nuove metrature precedentemente indicate.

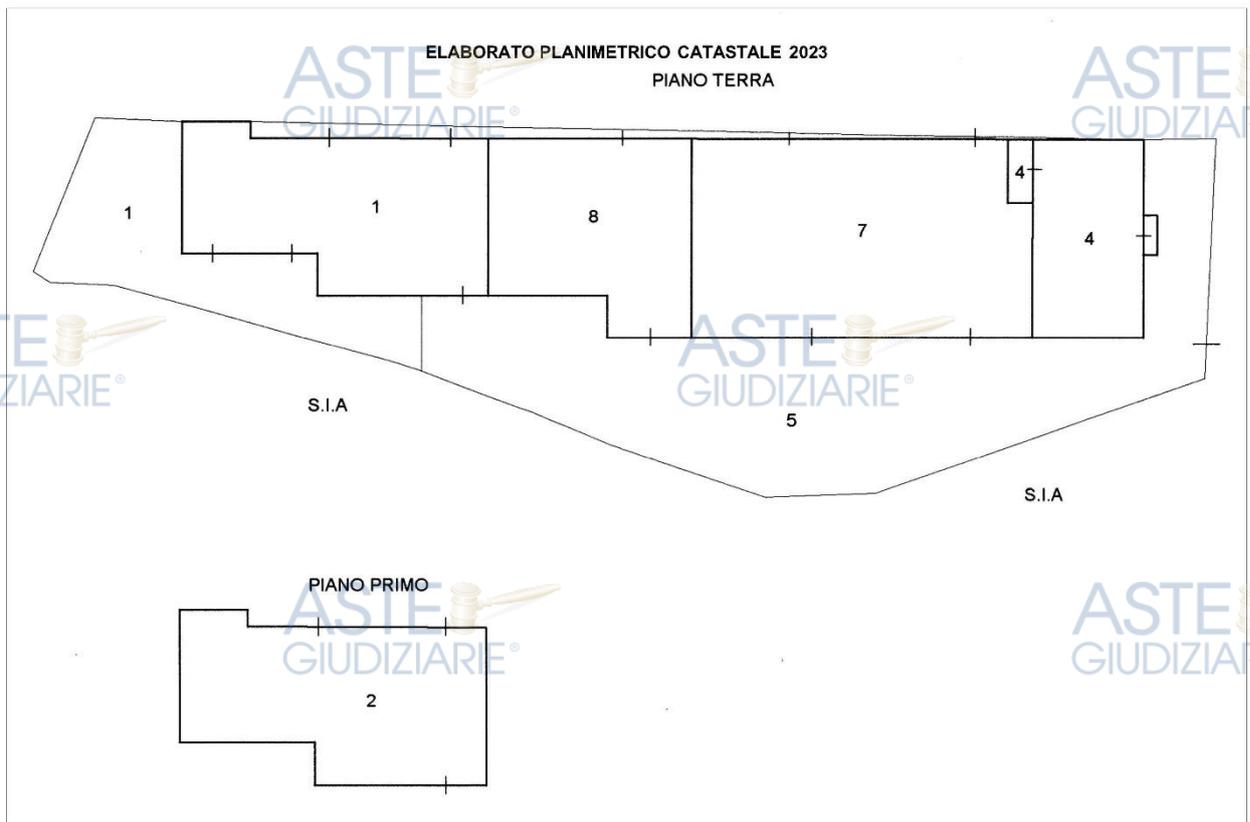
Nel grafico che segue sono evidenziate le particelle con le rispettive superfici.



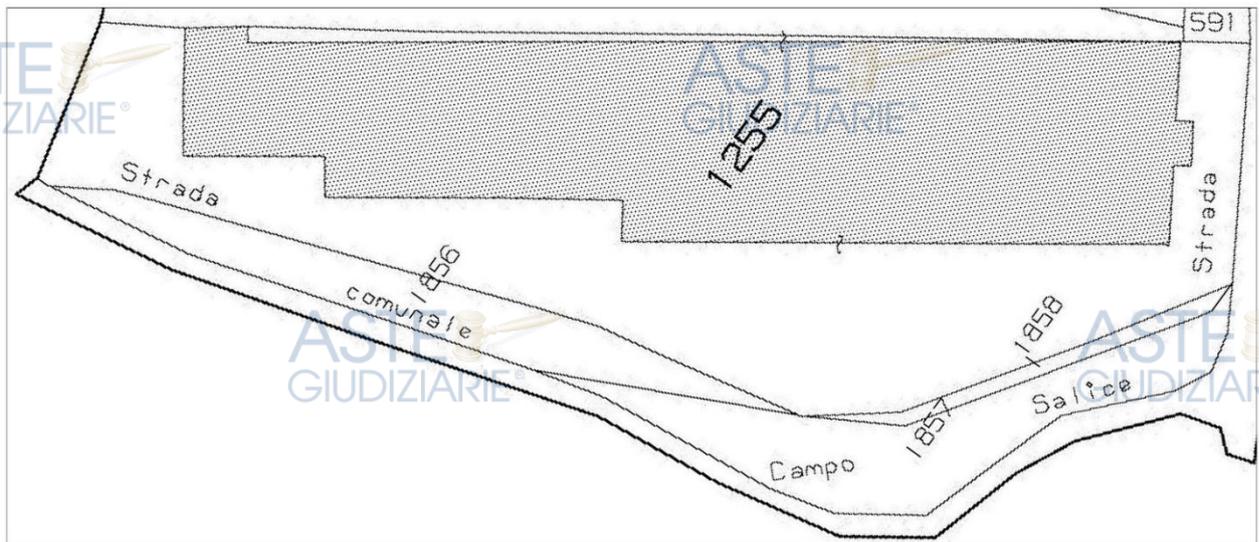
Sovrapposizione della mappa catastale con la vista satellitare delle part. 1856 – 1858 (elaborato del CTU)



Sovrapposizione della mappa catastale con la vista satellitare delle part. 1856 – 1858 – 1857 (elaborato del Catasto)

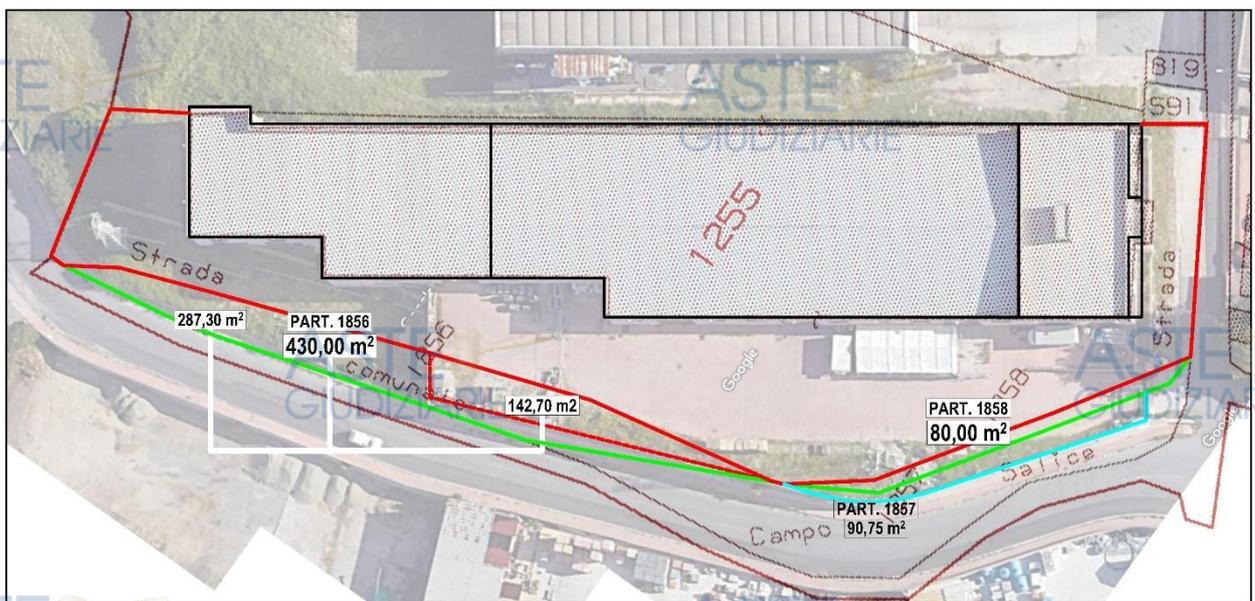


Elaborato planimetrico (2023) presente nell'archivio Ufficio Catasto



Estratto di Mappa Catastale

La sovrapposizione di tali immagini ha permesso di evidenziare che, all'interno del complesso immobiliare, è inclusa una porzione di circa 90,75 mq appartenente alla particella 1857, intestata all'Ente Provincia di Reggio Calabria. Inoltre, la particella 1856, intestata alla ditta esecutata, risulta distribuita in parte sul piazzale e in parte sull'area di pertinenza del subalterno 1 situato a una quota inferiore, rispettivamente per 287,30 mq nella sezione inferiore e 142,70 mq nella parte superiore (Piazzale).



Sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale con la vista satellitare delle part. 1856 - 1858 - 1857 (elaborato del CTU)



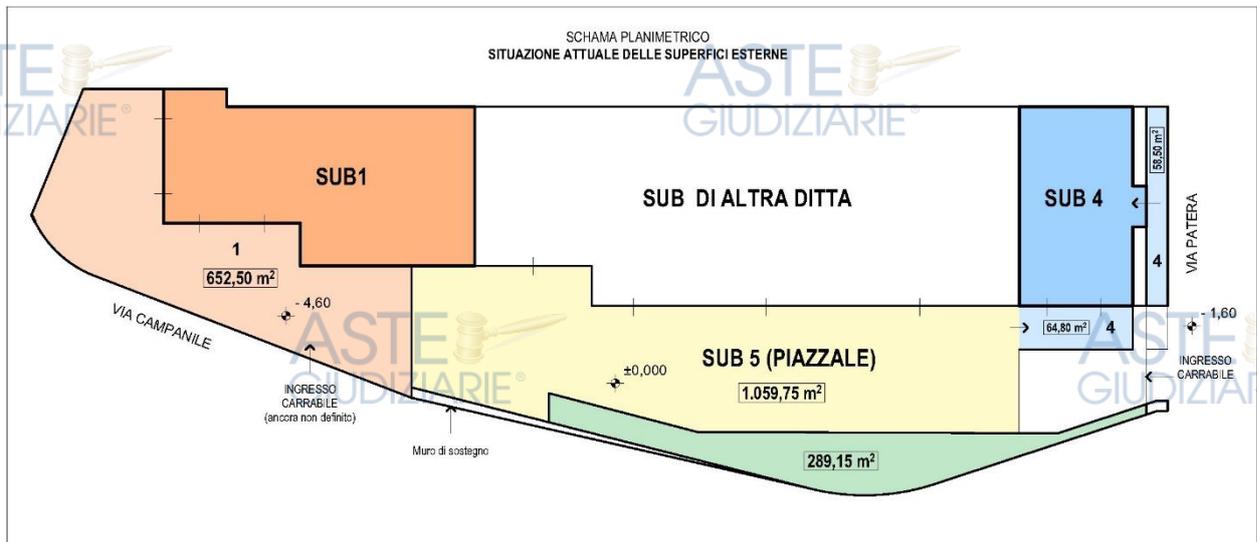
Rilievo originale eseguito per la realizzazione della strada

Si specifica che la particella 1857 risulta essere stata oggetto di un precedente esproprio da parte dell'Ente Provincia al fine di consentire la realizzazione della strada denominata Via Campanile. Attualmente, tale particella risulta ancora formalmente intestata all'Ente Provincia. La compenetrazione di parte di essa nel complesso edilizio è attribuibile al tracciato stradale, cui è stato associato un muro di contenimento necessario per sostenere il terrapieno dovuto ai dislivelli del terreno.

In base a un confronto informale con i tecnici dell'Ufficio Provinciale del Settore Viabilità, l'Ente ha confermato sia la propria titolarità del bene sia la disponibilità a cedere la porzione interessata attraverso un piano di dismissione dedicato.

Verificate le dimensioni delle particelle catastali si è proceduto alla misurazione delle aree inglobate nel perimetro del lotto.

Allo stato attuale il complesso edilizio è così configurato:



Sub 1, unità immobiliare posta al piano terra a quota (- 4.60). Dispone di un'area di pertinenza esclusiva di circa mq. 652,50;

Sub 4, unità immobiliare disposta su due piani, dotata di due aree di pertinenza. La prima, situata di fronte all'ingresso, misura circa 58,50 mq, mentre la seconda di circa 64,80 mq. si configura come un piccolo terrazzamento a ridosso della rampa di accesso al piazzale. Da qui è possibile accedere all'interno del piano terra per mezzo di due ampie aperture.

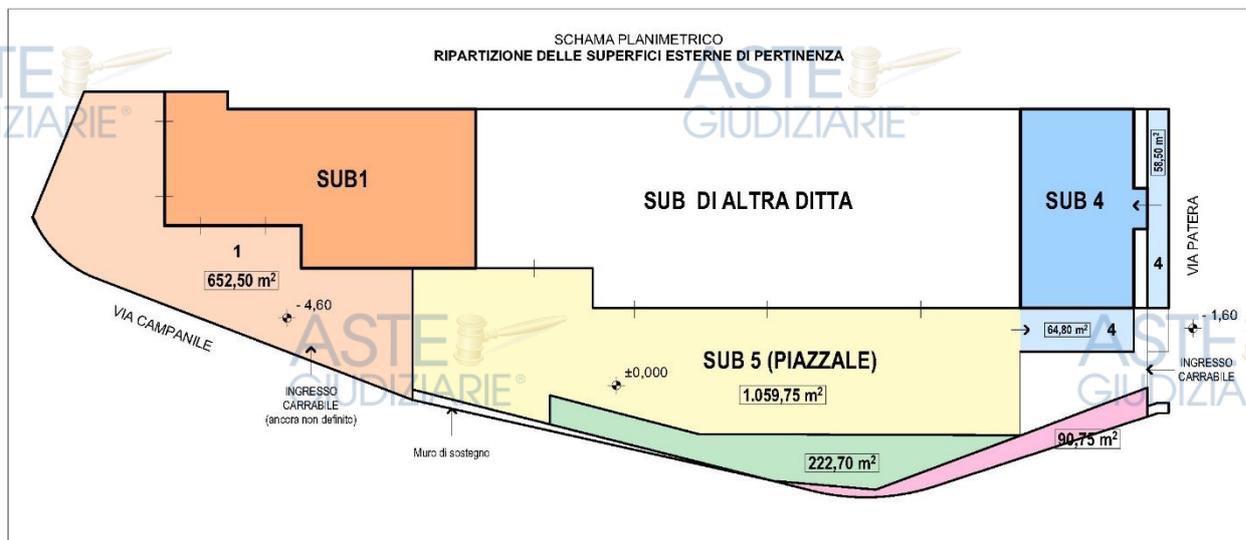
Sebbene queste aree non risultino formalmente associate al bene immobiliare, sono considerate di pertinenza in quanto adiacenti.

Sub 5, (piazzale). E' l'area di pertinenza indivisa dell'intero complesso edilizio di superficie pari a circa mq. 1.059,75, destinata a parcheggi e spazi di manovra.

Per maggiore completezza, si evidenzia che la Concessione Edilizia n. 19 (Pratica Edilizia 359/88, protocollo 1056/88), rilasciata dal Comune di Campo Calabro per la costruzione dell'intero complesso, prescriveva l'obbligo di destinare una superficie di 814 mq a parcheggi, camminamenti e aree verdi. Tuttavia, la superficie effettivamente destinata a questi usi risulta in tutti i casi maggiore.

Inoltre è presente nel piazzale una superficie non pavimentata di mq. 289.15.

La porzione di particella 1857 dell'Ente Provincia compresa all'interno del complesso edilizio risulta di circa mq. 90.75. Essa ricade in gran parte a ridosso del cancello carrabile.



Relativamente alle particelle di terreno intestate alla ditta esecutata, si rileva, come già accennato, che sul piazzale ricade una porzione di 142,70 mq della particella 1856, oltre all'intera particella 1858, pari a 80 mq.

La somma complessiva ammonta a 222,70 mq, un dato che, in modo paradossale, corrisponde esattamente alla superficie non pavimentata del piazzale.

Tali evidenze portano a ipotizzare una corrispondenza e accuratezza dei dati cartografici.

Tenendo conto di quanto analizzato, per determinare il valore più probabile dei beni oggetto di stima, si ritiene opportuno escludere la porzione della particella 1857 appartenente all'Ente Provincia.

Risp. quesito 4: *“Proceda ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto...”*

Come precedentemente specificato, le unità immobiliari, attualmente in fase di completamento e ancora prive di tramezzature interne, potranno essere accatastate al termine dei lavori al fine di ottenere visure e planimetrie complete. La modifica ritenuta necessaria prevede una revisione dell'elaborato planimetrico relativo al subalterno 4, al fine di includere il piano

superiore e ridefinire le aree di pertinenza secondo l'attuale configurazione. L'aggiornamento dell'estratto di mappa catastale tramite la procedura Docfa, relativo alla definizione delle particelle terreni 1856 e 1858, viene considerato posticipabile in quanto coinvolge la particella 1857 di proprietà dell'Ente Provincia, rendendo necessaria una valutazione più approfondita.

Risp. quesito 5: *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Il territorio Comunale di Campo Calabro è disciplinato dal Piano Strutturale Comunale (PSC).

Il cespite risulta essere collocato in zona ASI, sottoposta alle disposizioni prevalenti del Piano Territoriale Comunale (PRT) vigente e di competenza del Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Reggio Calabria (ASIREG).

Art. 4.1.8. - Specificazioni per la zona industriale A.S.I.

a. Zona A.S.I. (Agglomerato Centro - Comune di Campo Calabro) sottoposta alle disposizioni prevalenti del PRT vigente;

Le aree ricadenti nel perimetro di cui al precedente comma 2. lett. a) sono sottoposte alla disciplina del PRT vigente che ha valore prevalente di previsione urbanistica conformativa; in tale senso il PSC assume valore meramente ricognitivo delle previsioni e delle prescrizioni sovra-ordinate in atto. Per i terreni ricadenti entro il perimetro così individuato, i proprietari o i soggetti aventi diritto potranno ottenere titoli abilitativi di qualsiasi natura e specie nel rispetto delle disposizioni del PRT vigente.

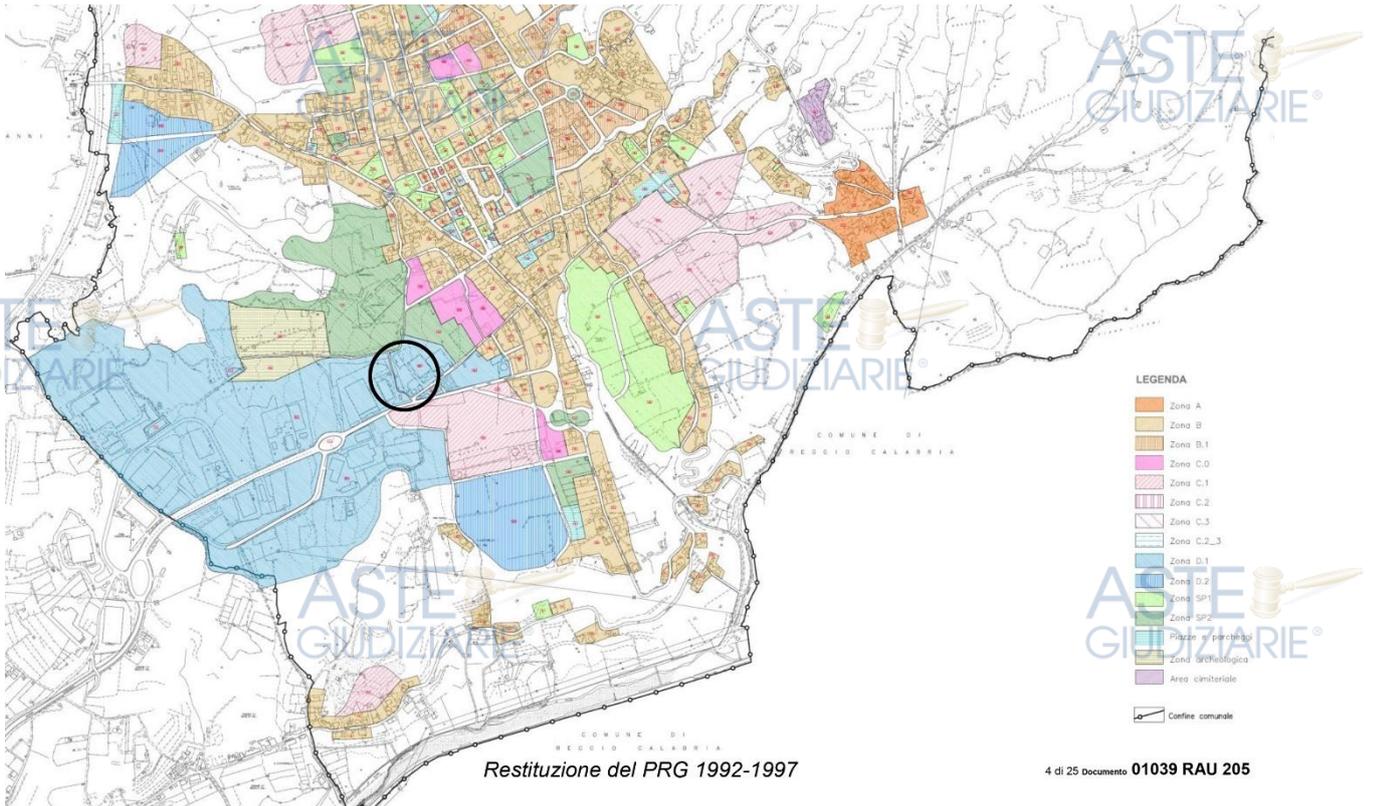


Oggetto: PIANO STRUTTURALE COMUNALE
 REGOLAMENTO EDILIZIO URBANISTICO

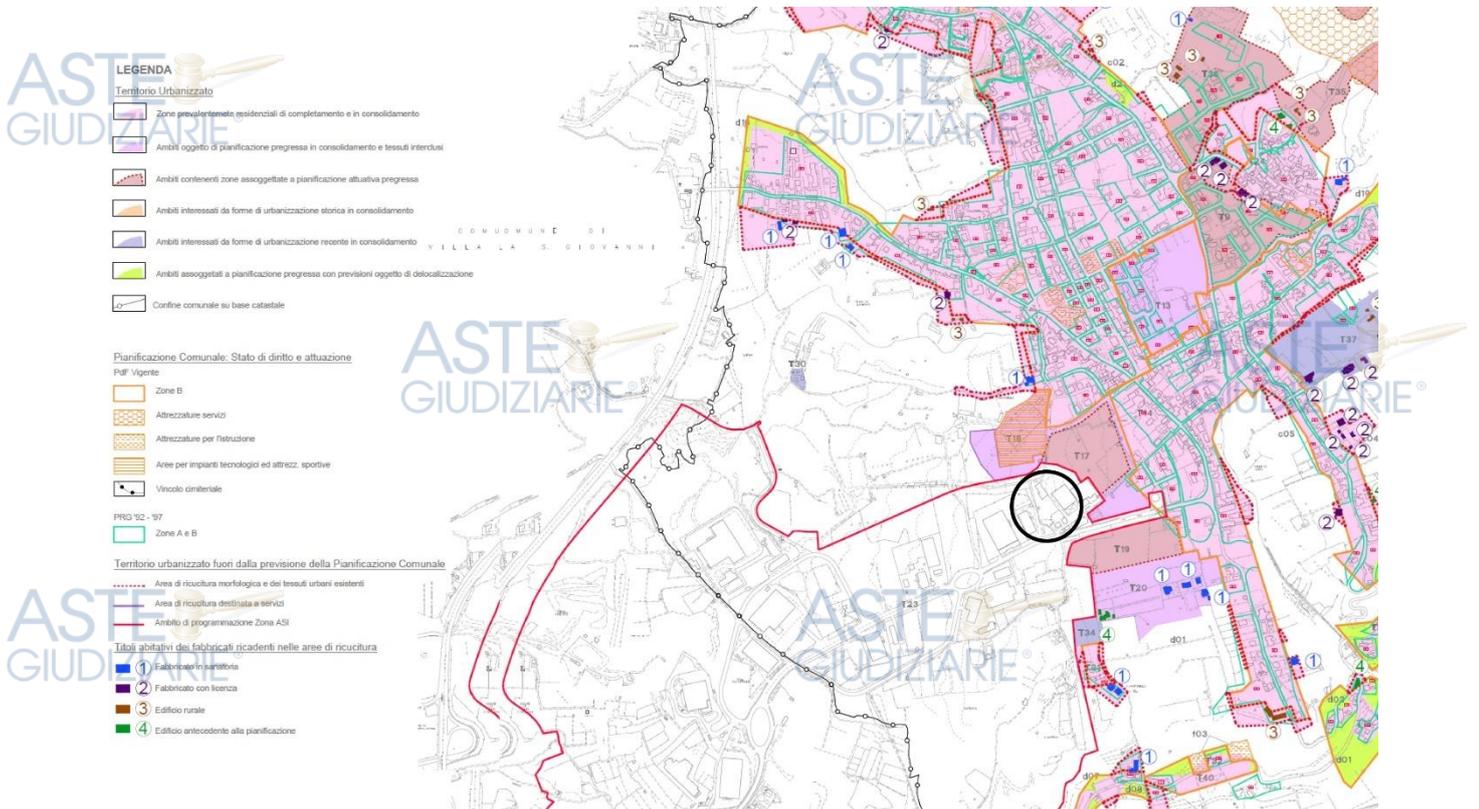
Elaborato: Ed.01.b - RELAZIONE DI OTTEMPERANZA ALLE OSSERVAZIONI E
 PRESCRIZIONI CONTENUTE NEI PARERI REGIONALI
 PROT. 0250287/2015 E PROT. 30228-SIAR/2017

IL PROGETTISTA E COORDINATORE
 Ing. Walter Tomassoli

Rev.	Data	Descrizione Modifica	Redatto	Approvato	Autorizzato
1	dicembre 2020	Revisione per approvazione			
0	maggio 2016	emissione			



Estratto del PRG - Zona D2



Ambito di programmazione Zona ASI

Risp. quesito 6: *“indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l’esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità dello stesso...”*

Analizzando la documentazione raccolta negli uffici del Settore Urbanistica del Comune di Campo Calabro, è possibile delineare in sintesi la cronologia degli atti autorizzativi che hanno reso possibile la costruzione del manufatto.

Il progetto prevedeva la costruzione di un complesso produttivo di tipo industriale per la produzione di antine in legno per cucine componibili.

Destinazione d’uso “unità produttiva di tipo industriale”.

Sono state ottenute le seguenti autorizzazioni relative alle domande inoltrate:

vista la domanda inoltrata dalla ditta Xxxxxx srl con Pratica Edilizia 359/88 prot. 1056/88, visto il parere favorevole della Commissione Edilizia del 23.03.1988 verbale n. 6/19,

visto il Nulla Osta rilasciato dall'ufficio del Genio Civile del 09.06.1993 prot. 3159, il comune di Campo Calabro rilasciava la concessione di eseguire i lavori ed ultimarli entro 3 anni per la realizzazione di tre corpi di fabbrica. Il primo identificato con la lettera "A" a due elevazioni con struttura in c.a. e una f.t. con struttura in acciaio. Il corpo "B" ad una elevazione f.t. con struttura in acciaio e il corpo "C" da due elevazioni f.t. con struttura in c.a. comprendente un silos in c.a. avente altezza h = m. 17,50.

Sono stati in seguito rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

Concessione n. 19/1993 del 24.06.1993

Per la realizzazione di Piano seminterrato del corpo A e parte delle fondazioni del corpo B;

Rinnovo Concessione prot. N. 204 del 10.12.2002

Porzione edificata nel foglio 14 part. 1225;

Concessione edilizia n. 300/2003 prat. n. 586/2003

Secondo gli elaborati grafici di progetto;

Permesso di Costruire n. 37/2006 prat. n. 837/2006

Richiesta per il completamento dell'opificio costituito da tre corpi di fabbrica;

Variante in corso d'opera al P.di C. n. 37/2006 – istanza prot. N. 857 del 05.02.2008

Variazione dei prospetti corpi A e C e rivestimento esterno con mattoni autoportanti;

DIA n. 817/2009

Diversa distribuzione interna dei corpi A e B da adibire ad uffici e realizzazione di soppalchi serviti da scale in acciaio.

Certificato di Agibilità parziale del 09.07.2009.

Certificato di Collaudo Pratica n. 0810328 - prot. 1334/1096 del 27.04.2009.

Dichiarazione di Conformità Impianto Elettrico del 16.04.2009

Esaminata la documentazione che ha consentito la realizzazione dei manufatti e esaminati i disegni progettuali, si può attestare la totale conformità dei beni. Tuttavia, per quanto riguarda le dichiarazioni di agibilità, al momento non è possibile redigerle poiché i lavori di costruzione

sono ancora in corso. Solo una volta conclusi gli interventi sarà possibile procedere con la stesura della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA).

Risp. quesito 7: *“verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi...”*

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Risp. quesito 8: *“specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione...”*

Non risultano spese di gestione o manutenzione.

Risp. quesito 9: *“dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti...”*

I beni possono essere venduti in lotti separati in quanto rispettivamente autonomi e con ingressi indipendenti.

Risp. quesito 10: *“dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura...”*

Gli immobili risultano pignorati per intero.

Risp. quesito 11: *“accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene...”*

Le unità immobiliari sono attualmente libere e non risultano essere soggette a contratti di locazione. Tuttavia, è necessario segnalare che all'interno di entrambe le unità immobiliari si trovano ancora accumulati materiali lignei e macchinari per la lavorazione del legno, ormai datati e non più in uso.

Risp. quesito 12: *“ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato...”*

Tale quesito non è attinente al caso specifico.

Risp. quesito 13: *“indichi l’esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità...”*

Sui beni pignorati non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità neppure l’esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

STIME DELLE UNITÀ IMMOBILIARI E CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI

Lo scopo della stima è la valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili, nell’ipotesi in cui venissero posti in vendita e si realizzasse una determinata somma di denaro, in condizioni di libera compravendita e quindi di libero mercato, in regime di ordinarietà.

Il procedimento suggerito seguirà la condizione essenziale dell’ordinarietà, ovvero saranno determinati tutti i fattori della stima, secondo condizioni di capacità usuali e condizioni di mercato regolari.

I metodi più adottati in estimo sono i seguenti:

- Stima sintetica – Metodo comparativo;
- Stima diretta – Mediante i valori OMI;
- Stima analitica – Mediante la capitalizzazione dei redditi.

Il primo metodo si esegue attraverso il confronto del bene oggetto di stima con altri beni aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili, ubicati nella stessa zona, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti.

Il secondo metodo si formalizza mediante i dati riportati dall’osservatorio immobiliare riferiti ad un dato periodo, alla tipologia di abitazione e allo stato di conservazione.

Il terzo metodo, si esegue per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili e si svolge in tre fasi successive:

- a) Calcolo del beneficio fondiario netto, soggetto a capitalizzazione;

b) Determinazione del saggio di capitalizzazione;

Riepilogo delle superfici

Informazioni relative al calcolo della consistenza

CALCOLO DELLE SUPERFICI CONVENZIONALI DELLE UNITA' IMMOBILIARI							
Unità	Foglio	Part.	Sub	Descrizione	Incidenza	Superficie Lorda	Superficie Commerciale
A	14	1255	1	Immobile	100%	614.90	614.90
				Sup. scoperta	incidenza 10%	652.50	62.25
TOTALE							677.15
B	14	1255	4	Immobile p.T	100%	330.63	330.63
				Immobile p.1	100%	307.70	307.70
				Terrazzo	incidenza 15% fino a 25 mq. Eccedenza al 5%	326.55	16.32
				Sup. scoperta esclusiva	incidenza 10%	64.80 + 58.50 + 222.70 TOT. 346.00	34.60
TOTALE							689.25

➤ **Primo metodo** – **Stima sintetica comparativa** _____

Non è stato possibile individuare, nell'area del comune di Campo Calabro, immobili comparabili al bene oggetto di stima. Di conseguenza, non è stato possibile utilizzare questo criterio per un'ulteriore valutazione.

➤ **Secondo metodo** – **Stima diretta – Mediante l'utilizzo valori OMI** _____

E' stato possibile attribuire il valore attraverso i dati dell'O.M.I., l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente comparazioni con differenti aree territoriali dello stesso comune. Ogni semestre l'OMI pubblica i relativi valori del mercato immobiliare sull'intero territorio italiano fornendo valori aggiornati.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta); i valori unitari rilevati dall'OMI, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I valori unitari di mercato sono espressi in €/mq e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente; le incidenze applicate sono tabellate nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate); tale metodo consente di attribuire un valore aggiornato mediante le quotazioni immobiliari fornendo dei valori di mercato minimi e massimi.

Nella tabella seguente sono riportati i valori indicati dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari con riferimento all'attualità, ovvero all'ultimo semestre pubblicato che corrisponde al 1° semestre anno 20203, relativo a capannoni industriali e tipici.

Il glossario pubblicato dall'Agenzia del Territorio e Tecnoborsa definisce:

Capannone industriale

Costruzione adibita ad attività imprenditoriale a carattere industriale, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo. Ubicato in zone ricadenti nelle aree di intervento produttivo previste dello strumento urbanistico vigente. Solitamente con non più di due livelli di piano, ha un'altezza media che può anche essere superiore ai 6/8 m.

La superficie coperta è di norma non inferiore a 1.000 mq, quella scoperta è almeno doppia di quella coperta.

Capannone tipico

Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita ad attività imprenditoriale per piccola o media industria e/o artigianale, ovvero ad altre destinazioni produttive. Generalmente ad un solo livello di piano, è ubicata in zone ricadenti nelle aree di intervento produttivo previste dallo strumento urbanistico vigente.

Si considera opportuno attribuire agli immobili oggetto di perizia la classificazione di Capannone Tipico.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: CAMPO CALABRO

Fascia/zona: Periferica/ZONA INDUSTRIALE.

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	345	510	L	2,2	2,8	L
Capannoni tipici	NORMALE	380	540	L	2,3	2,9	L
Laboratori	NORMALE	360	520	L	2	2,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Le quotazioni di mercato riferite a capannoni di tipo industriale oscillano fra V_{\min} di 380 €/mq ed un V_{\max} di 540 €/mq. Generalmente per immobili normali si adotta il valore medio con la seguente formula:

$$V_{\text{med}} = \frac{V_{\min} + V_{\max}}{2} = \frac{380+540}{2} = 460,00 \text{ €/mq}$$

Assumendo il valore medio di mercato pari a 460.00 €/mq si ottengono i seguenti valori

Sub. 1 (mq. 677.15 x 460 €/mq) = Valore Euro 311.489,00

Sub. 4 (mq. 689.25 x 460 €/mq) = Valore Euro 317.735,05

RIEPILOGO DEI VALORI OTTENUTI MEDIANTE L'UTILIZZO DEI VALORI OMI STIMA DIRETTA

Unità immobiliare (Sub 1) 311.489,00 €	Unità immobiliare (Sub 4) 317.735,00 €
--	--

➤ **Terzo metodo** – Stima analitica – Mediante la capitalizzazione dei redditi

L'applicazione del **terzo metodo** presuppone che vi siano caratteristiche che intervengono sulla definizione del saggio di capitalizzazione come: la centralità rispetto al centro urbano, la presenza di trasporti, di attrezzature collettive a distanza pedonale, qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di spazi pubblici o privati destinati a parcheggio, suscettibilità di trasformazione e/o modifiche di destinazione. Poiché non sussistono nella fattispecie tali condizioni, questo metodo non potrà essere applicato in questa relazione estimativa. Attraverso un procedimento sintetico il saggio di capitalizzazione può essere ricavato dal confronto dei redditi con i valori di mercato secondo questa formula:

$$V_0 = \frac{Rn}{r}$$

$$R_n = R_L - \sum \text{spese}$$

$$R_L = \text{Rendita lorda}$$

$$R_n = \text{Ricavi rendita lorda meno la sommatoria delle eventuali spese.}$$

$$R = \text{Sommatoria delle rendite dei beni simili/la sommatoria dei valori ai cui i beni simili sono stati venduti.}$$

$$R = \frac{\sum Rn}{\sum v_0}$$

Valore di locazione (€/mq x mese) min 2.3 max 2.9

Valore medio (€/mq x mese) 2.6

Immobile sub 1 superficie mq. 677.15

Immobile sub 4 superficie mq. 689.25

Sub 1 valore di mercato stimato **311.489,00 €**

$$2.6 \text{ €/mq mese} \times 677.15 = 1760,59 \times 12 \text{ mesi} = 21.127,08$$

$$\text{Saggio di capitalizzazione } r = \frac{21.127,08}{311.489,00} = 0,067$$

$$R = \frac{21.127,08}{0,067} = 315.329,55$$

Sub 4 valore di mercato stimato 317.735,00 €

$$2.6 \text{ €/mq mese} \times 689.25 = 1792,05 \times 12 \text{ mesi} = 21.504,60$$

$$\text{Saggio di capitalizzazione } r = \frac{21.504,60}{317.735,00} = 0,067$$

$$R = \frac{21.504,60}{0,067} = 320.964,15$$

RIEPILOGO DEI VALORI OTTENUTI MEDIANTE LA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Unità immobiliare (Sub 1) 315.329,55 €	Unità immobiliare (Sub 4) 320.964,15 €
--	--

RIEPILOGO DEI VALORI OTTENUTI MEDIANTE I DIVERSI METODI

Unità immobiliare (Sub 1)		Unità immobiliare (Sub 4)	
I metodo – valore	€ 311.489,00	I metodo – valore	€ 317.735,00
II metodo – valore	€ 315.329,55	II metodo – valore	€ 320.964,15
Valore medio	€ 313.409,25	Valore medio	€ 319.349,55

I risultati ottenuti attraverso le varie metodologie di stima presumono che le unità immobiliari siano complete. Per effettuare una valutazione accurata, è necessario detrarre dai valori di stima ottenuti sia i costi previsti per il completamento dei lavori, sia le spese tecniche legate alle pratiche edilizie necessarie.

I lavori edili previsti si caratterizzano come strettamente necessari e indispensabili.

Lavori edili previsti per il completamento degli immobili:	
Posa in opera di massetti e pavimenti;	
Stesura di intonaci e tinteggiature delle pareti interne;	
Installazione di porte, finestre e serrande;	
Allestimento di servizi igienici – sanitari;	
Completamento di impianti elettrici e idrici;	
Pavimentazioni delle superfici esterne.	
Totale costo opere edili Euro 150.000,00 + 150.000,00	
Costi di pratiche previste:	
CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) per lavori di completamento degli interni; Euro 1200 (<i>due unità immobiliari</i>).	
SCA (Segnalazione Certificata Agibilità); Euro 1200 (<i>due unità immobiliari</i>).	
Accatastamento delle singole unità immobiliari; Euro 1000 (<i>due unità immobiliari</i>).	
Aggiornamento delle Visure Catastali e degli Elaborati Planimetrici; Euro 200	
Ape (Attestati di Prestazione Energetica) necessarie per la vendita. Euro 400 (<i>due unità immobiliari</i>).	
Totale costo pratiche Euro 2.000,00 + 2.000,00	

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia di vizi;
- Riduzione del valore in riferimento al completamento dei lavori;
- Spese tecniche per pratiche edilizie e catastali.

Si conclude la presente relazione riassumendo la risposta a quest'ultimo quesito posto dal Giudice, in merito alla stima del valore di vendita dei beni appresi alla procedura esecutiva:

LOTTE	TIPOLOGIA	VALORE COMMERCIALE	RIDUZIONE del valore commerciale per LAVORI EDILI E PRATICHE	RIDUZIONE DEL 10% per assenza di garanzia di vizi	VALORE DI VENDITA
SEZ. RC FOGLIO 14 PART. 1255 SUB 1 FOGLIO 14 PART. 1856	CAPANNONE ARTIGIANALE CAT F/3 compresa SUPERFICIE DI PERTINENZA	€ 313.409,25	€ 150.000,00	10 % € 16.140,90	€ 145.268.35
			€ 2.000	€ 161.409,25	
			TOT € 152.000,00		

SEZ. RC FOGLIO 14 PART. 1255 SUB 4 FOGLIO 14 PART. 1858	CAPANNONE ARTIGIANALE CAT F/3 compresa SUPERFICIE DI PERTINENZA	€ 319.349,55	€ 150.000,00	10 % € 16.734,95	€ 150.614,60
			€ 2.000	€ 167.349,55	
			TOT € 152.000,00		

RIEPILOGO VALORI IMMOBILI

SUB 1 - EURO 145.268,35

SUB 4 - EURO 150.614,60

CONCLUSIONI

Il sottoscritto dichiara di aver portato a termine l'incarico assegnato e presenta quindi questa Relazione di Consulenza Tecnica, garantendo la massima disponibilità a fornire eventuali chiarimenti necessari.

Reggio Calabria, 28 Febbraio 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
arch. Antonio Fabio Lamantea

La presente relazione si compone di n. **48** pagine oltre gli allegati.

Allegati:

- fascicolo_1 (Atti autorizzativi) pag. 24.
- fascicolo_2 (Catasto e Conservatori) pag. 32.
- fascicolo_3 (Documentazione Fotografica sub 1) pag. 9.
- fascicolo_4 (Documentazione Fotografica sub 4) pag. 14.
- fascicolo_5 (Rilievo dello stato di fatto) n. 5 elaborati.
- fascicolo_6 (Verbali ed altro).