

TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO CALABRIA

SEZ. FALLIMENTARE

Giudice Del.to: Dott. Stefano CANTONE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Proc. N. 1561/01

Immobile (ex Cinema) ubicato in Villa San Giovanni
in via Torino angolo Via delle Filande



Consulente Tecnico d'Ufficio

arch. Patrizia Gagliano



PREMESSA

Con riferimento al fallimento di cui in epigrafe, il Giudice delegato Dott. Stefano Cantone a seguito di istanza del 03/12/2021, _____ li, per la seguente richiesta:

"[...] Voglia nominare, ai fini della vendita del bene immobile meglio indicato in premessa, un perito tecnico affinché provveda ad aggiornare la valutazione economica e la documentazione ipo-catastale e urbanistica [...]"

con provvedimento del 24/01/2022, disponeva nuova Consulenza Tecnica d'Ufficio in medesima data, nominando la sottoscritta **Arch. Patrizia Gagliano**, nata a Reggio Calabria, il 09/08/62 con studio in Viale Calabria,129 a Reggio Calabria.

A seguito di quanto sopra esplicitato, una volta esaminata tutta la documentazione trasmessa a mezzo pec dal Custode Giudiziario, con riferimento all'immobile oggetto di stima, ossia, l'ex Cinema Caminiti, sito a Villa San Giovanni, in Via Torino angolo Via delle Filande, il CTU ha ritenuto essenziali i dati riportati negli allegati appresso riportati e cioè:

Rispetto al punto n.1)

il CTU prendeva atto dei seguenti dati del bene oggetto di stima rilevati dal precedente CTU:

a) catastali

- **IMMOBILE** censito al N.C.E.U. di Villa San Giovanni, foglio A/ **Part. 111 sub. 1**, Cat. D/3, rendita € 8.630,20 di proprietà della _____ (ex cinema Caminiti);

- **ENTE URBANO** censito al N.C.T. di Villa San Giovanni, foglio A/5 **part. 444**, superficie are00 ca 30, senza intestazione relativa alla proprietà (piccolo immobile).

Il **sub. 2** della stessa particella, **risultava esclusa dal compendio immobiliare oggetto di stima.**

b) confini (stato dei luoghi)

L'immobile ex cinema, rappresentato dalle particelle n.ri 111 sub.1 e 444, confina a sud con Via Torino (prospetto frontale o principale), ad est con Via delle Filande ex Via Micene (prospetto laterale est), a nord con Vico Spizzica (prospetto secondario nord), ad ovest con sub. 2, proprietà _____ (_____ it);

c) proprietà e provenienza del bene

l'immobile è pervenuto alla _____ in ottemperanza della sentenza di omologazione a seguito del concordato fallimentare datato il 23/02/1996 e trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Reggio Calabria l'08/06/1999 al R.P. 6197 e R.G. 7837;

d) notizie storiche/ architettoniche

l'immobile edificato è stato edificato intorno agli anni cinquanta; il precedente CTU, non riscontrando caratteristiche architettoniche/storiche tali da consentirgli la valutazione ai fini del recupero conservativo, ha proceduto alla stima del valore del terreno in cui esso è sito.

e) stato di fatto dell'opera all'epoca rilevata (2002)

Il precedente CTU ha rilevato lo stato di abbandono e degrado dei luoghi, a mezzo sopralluogo da egli definito "a vista" senza rilevamento metrico, optando la scelta della demolizione dell'immobile ai fini dell'edificazione di un nuovo edificio.

f) Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sull'immobile desunte dal Certificato rilasciato dalla Conservatoria dei R.R. I.I. di Reggio Calabria a c:

dall'1/01/1980 al 10/09/2002 risultavano le seguenti formalità:

- l'ipoteca iscritta in data 15/07/1998 R.G. 9798 e R.P. 859;
- l'atto giudiziario relativo alla sentenza di omologazione concordato fallimentare del 23/02/1996 contro curatore

ill'ex Cinema e

- ipoteca giudiziale iscritta in data 09/02/1984 R.P. 78 - RG 2342 a favore di Monte dei Paschi di Siena;

- ipoteca giudiziale iscritta in data 02/02/1984 RP 64 - R.G. 2047 a favore del Banco di Napoli;

g) il valore dell'immobile è pari : somma stimata sulla base **delle potenzialità di edificabilità del terreno su cui esso stesso è sito.**

Rispetto al punto 2)

Sono state assunte le seguenti notizie aggiornate al 2006:

- a) Il valore di stima dell'immobile ex cinema (aggiornato al 2006) è _____
come sopra, stimata sulla base **delle potenzialità di edificabilità del terreno su cui esso stesso è sito.**

AGGIORNAMENTO VALUTAZIONE ECONOMICA - ANNO 2022

Posto quanto osservato in precedenza, la sottoscritta CTU Arch. Patrizia Gagliano, presenta la seguente Relazione Tecnica di Stima dell'immobile oggetto di valutazione circa l'immobile ex "Cinema Caminiti" sito a Villa San Giovanni, in Via Torino angolo Via delle Filande, catastalmente censito al NUCEU al fg. 5 **p.lla 111 sub.1 e p.lla 444**, aggiornata nei seguenti dati tecnici/documentali:

- il valore di mercato alla data attuale al netto di IVA,
- la documentazione ipocatastale;
- la documentazione urbanistica;

CRITERI GENERALI ADOTTATI AI FINI DELLA STIMA DEL BENE

Con riferimento alla determinazione della stima aggiornata del bene, sono stati adottati prioritariamente i seguenti criteri di verifica:

- 1) verifica dell'eventuale sussistenza di "varianti" allo strumento urbanistico del Comune di Villa San Giovanni;
- 2) verifica aggiornamento documentazione ipocatastale;
- 3) verifica dello stato di fatto dell'immobile e rilevamento di eventuali abusivismi: sopralluoghi
- 4) acquisizione di dati relativi ai valori di mercato dei beni immobili nella zona in cui è ubicato il bene da stimare;
- 5) acquisizione dei costi di demolizione secondo il Prezziario Regionale vigente;
- 6) acquisizione degli indici ISTAT relativi agli aggiornamenti da marzo 2006 a marzo 2022

ACCERTAMENTI TECNICI PRESSO ENTI AI FINI DELL'AGGIORNAMENTO DELLA DOCUMENTAZIONE URBANISTICA E IPOCATASTALE

Rispetto all'aggiornamento riportata al punto 1) - UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI VILLA SAN GIOVANNI:

- **Aggiornamento certificato d'uso urbanistico e vincoli inibitori/tutori p.lle 111 sub.1 e 444.**

A seguito di istanza inoltrata a mezzo pec presso l'Ufficio Urbanistica di Villa San Giovanni, lo stesso certificava con atto del 13/04/2022 prot. 0011511, che è stato verificato che il P.R.G. e N.T.A. e il Regolamento Edilizio dal 2006, ad oggi, non sono stati modificati, in quanto non sono intervenute ad essi varianti. Pertanto, gli immobili oggetto di stima p.lla 111 sub 1 e p.lla 444, ricadono sempre nella zona B - sottozona B1 (centro propriamente detto) con destinazione urbanistica:

"Edilizia per uso commisto di abitazioni e uffici pubblici o privati con esercizi commerciali e piccolo artigianato". Gli unici vincoli inibitori segnalati dell'Ufficio Tecnico del Comune di Villa San Giovanni sono:

ASTE GIUDIZIARIE
Vincolo Urbanistico;
Vincolo sismico.

ASTE GIUDIZIARIE

(Cfr. Allegato n. 1: *Certificato Vincoli inibitori e tutori e Destinazione d'Uso Urbanistico*)

Rispetto all'aggiornamento riportata al punto 2)

a) AGENZIA DELLE ENTRATE: UFFICIO DEL CATASTO

Si pone all'attenzione, quanto di seguito rappresentato:

come già evidenziato nel precedente elaborato tecnico di stima, veniva rilevata l'esistenza sulla particella 111 di un frazionamento che ha dato origine alla part. 444 afferente ad una piccola porzione di terreno, che si sviluppava in modo angolare tra le strade: Via Torino e Via delle Filande (ex Via Micene).

- **Fg. 5, p.lla 111, Sub.1:**

dall'ispezione avvenuta presso l'Agenzia delle Entrate - N.C.E.U. di Reggio Calabria risulta che la Visura Storica per immobile del sub. 1 della part. 111 del 08/04/2022 è **rimasta invariata la proprietà di cui è titolare**

- **Fg. 5, p.lla 444:**

dall'ispezione avvenuta presso l'Agenzia delle Entrate - N.C.E.U. di Reggio Calabria risulta alla data del 08/04/2022 che la Visura Storica per immobile della part. 444 è rimasta invariata la sua Qualità di Classe che è ENTE URBANO.

(Cfr. Allegato n. 2: *Visura storica part. 111 sub.1- fg. 5*)

(Cfr. Allegato n. 3: *Visura storica part. e p.lla 444 - fg.5*)

(Relativamente al frazionamento della p.lla 111 che ha originato la n. 444, a parere della scrivente è stato eseguito in modo del tutto arbitrario dal Tecnico che compare firmatario nella

ricognizione giuridico. Per tale motivo, pur riportando una diversa numerazione catastale (444) la sua superficie è parte integrante nella presente relazione di stima)

b) CONSERVATORIA DEI RR.II. DI REGGIO CALABRIA

- **Fg. 5, p.lla 111, sub.1:** dall'ispezione ipotecaria avvenuta in data 08/04/2022 presso L'Ente sopra indicato, a carico della 2, emergono, come già risultava nella precedente consulenza del 2006, sia l'Ipoteca iscritta in data 15/07/1998 Rg. 9798 e RP 859, sia l'Atto Giudiziario - sentenza di omologazione a seguito di concordato fallimentare del 23/02/1996, trascritto l'8/06/1999 RG 7837 - RP 61997. Inoltre, ad oggi, risultano i seguenti atti:

- **Trascrizione del 04/06/2009** - Registro Particolare 6811 Registro Generale 9329, Giudice dell'Esecuzione Repertorio 1562/2001 dell'01/10/2001 - Atto Giudiziario - Sentenza Dichiarativa di Fallimento;
- **Iscrizione dell'11/06/2018** - Registro Particolare 1033, Registro Generale 9496, pubblico ufficiale Poggio Fausto Repertorio 96214 del 09/07/1998, Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di debito per esposizione bancaria;

- **Iscrizione del 03/07/2018** – Registro Particolare 12000 Registro Generale 108995, pubblico ufficiale Poggio Fausto Repertorio 96214 del 09/07/1998, Ipoteca in rinnovazione derivante da concessione a garanzia di debito per esposizione bancaria;
 - **Iscrizione del 06/07/2018** – Registro Particolare 1223, Registro Generale 11125 pubblico ufficiale Poggio Fausto repertorio 96214 del 09/07/1998, Ipoteca di rinnovazione derivante da ipoteca volontaria concessione a garanzia di debito per esposizione bancaria;
 - **Iscrizione del 13/07/2018** – Registro Particolare 1285, Registro Generale 11651, pubblico ufficiale Poggio Fausto Repertorio 96214 del 09/07/1998, ipoteca di rinnovazione derivante da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di debito per esposizione bancaria.
- **Fg. 5 p.lla 444**, dall'ispezione ipotecaria avvenuta in data 08/04/2022 presso L'Ente sopra indicato, oltre alla trascrizione del 31/03/1999(registro particolare 3657 registro generale 4466), già dichiarata nella precedente consulenza del 2006, si segnalava un errore di trascrizione in quanto il terreno di 150 mq risultava ubicato in località Zagarella. Ad oggi, per la particella 404, risulta quanto segue:
 - **Trascrizione del 04/06/2009**, Registro Particolare 6811, Registro Generale 9326 Pubblico Ufficiale Giudice dell'Esecuzione Repertorio 152/2001 dell'1/010/2001 Atto Giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento

(Cfr. Allegato n. 4 : Ispezione ipotecaria del 08/04/2022 p.lla 111 sub1)

(Cfr. Allegato n. 5 : Ispezione ipotecaria del 08/04/2022 p.lla 444)

VERIFICA DELLO STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE E RILEVAMENTO DI EVENTUALI ABUSIVISMI

Rispetto al punto 3)

a) SOPRALLUOGHI

- **in data 15/03/2022** veniva eseguito un primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima, compiendo solo rilievi fotografici e non metrici delle parti esterne al locale stesso. Ciò in quanto risultava ostruito l'accesso principale a causa della sussistenza di un pannello di recinzione in acciaio, prospiciente la Via Torino, preservato da una chiusura con lucchetto di sicurezza. Per tale motivo veniva solamente accertato che **“l'involucro strutturale”** dell'ex cinema era rappresentato da due piani:
 - il piano rialzato, rappresentato dal prospetto strutturale principale e frontale la Via Torino, con accesso diretto al piano, concesso a mezzo di una scalinata esterna;
 - il piano terra, rappresentato dal prospetto strutturale secondario o frontale il Vico Spizzica, con due aperture (ex finestre) ed un ingresso posto a quota stradale, sul momento non accessibili perché occlusi da muratura.
- due pertinenze esterne (cortili), poste a est e ad ovest dell'immobile ex cinema, più precisamente: quella posta a est, a quota stradale della Via delle Filande (ex Via Micene) presentava, oltre ad una folta vegetazione, anche un muro di recinzione parzialmente deteriorato, del quale le parti mancanti di muratura erano sostituite da apposite reti metalliche in acciaio. A causa del suddetto stato, non è stato possibile procedere all'accertamento interno della superficie cortilizia; **invece, per la superficie di pertinenza posta ad ovest ed in continuità con la quota del pianerottolo dell'attiguo immobile, catastalmente identificato**

dal sub. 2 (proprietà a) si appalesava in modo inequivocabile l'uso della stessa da parte di soggetti ignoti, dal momento che risultava occupata da oggetti e cose d'uso privato e per la presenza di superfetazioni.
(Cfr. Allegati fotografici: A, B, C, D)

Dal rilevamento fotografico, il CTU aveva modo di dedurre ulteriori circostanze:

- che il Sub. 2 sia dal rilevamento effettuato dal Vico Spizzica che dalla Via Torino, appariva esternamente con un volume palesemente maggiore rispetto ai vani indicati nella visura catastale (vani 2,50) del 14/04/2022, tanto da ipotizzare un tentativo di ampliamento, al momento non verificabile a causa dell'assenza della planimetria catastale.

Come già riportato a pag. 7 della precedente consulenza, non si era trovata presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Urbano di Reggio Calabria la busta contenente l'elaborato planimetrico catastale.

- che in attesa ancora di risposta dall'anzidetto Ente Statale, tuttavia, tale apparente irregolarità, faceva inoltre sorgere la preoccupazione che entrambi gli immobili, cinema e sub .2, essendo strutturalmente limitrofi, fossero messi in comunicazione tra loro, costituendo un ampliamento a favore del sub. 2. Tale perplessità veniva segnalata verbalmente al custode giudiziario in sede di sopralluogo. Inoltre, al solo scopo di escludere l'eventuale uso irregolare da parte di persone ignote, di porzioni di superficie del piano terra e primo piano dell'immobile ex cinema, la CTU inoltrava istanza al sopra menzionato custode, per richiedere un nuovo sopralluogo, al fine di poter accedere all'interno del bene oggetto di stima. Con la stessa, si richiedeva, inoltre, l'intervento di un fabbro per la rottura del sigillo/lucchetto. A tale richiesta il G. D. disponeva autorizzazione a procedere.

(Cfr. Allegati fotografici: E, F)

- **In data 21/03/2022**, durante il sopralluogo si è proceduto alla rottura del sigillo/lucchetto. Conseguentemente, è stato possibile accedere all'interno del piano rialzato (o primo piano) espletando sommari rilevamenti metrici e fotografici, visto lo stato di precarietà in cui versavano le strutture verticali e orizzontali, soprattutto il tetto a capriate in legno in parte ceduto, e le cattive condizioni igienico/sanitarie, meglio intuibili dal confronto visivo degli allegati fotografici.

- (Cfr. Allegati fotografici: G, H)

Il piano rialzato (circa 535 mq) è costituito da due ambienti, dei quali quello a sud è rappresentato da un piccolo vano (originariamente "biglietteria"), mentre quello orientato a nord consiste nella "sala cinematografica". Entrambi i vani sono messi in collegamento tra loro, per mezzo di due porte di accesso.

Inoltre, internamente alla sala cinematografica, veniva rilevato quanto segue:

- a sud, il muro perimetrale è strutturalmente connesso a un "soppalco" di forma rettangolare la cui soletta è sostenuta da pilastri in cemento armato, posti nelle estremità aggettanti. Essa stessa costituisce un volume e un vano, originariamente utilizzato per l'alloggio della macchina del proiettore cinematografico;

(Cfr. Allegato fotografico: I)

- ad ovest, lungo tutto il muro perimetrale, sono presenti cinque porte, il cui affaccio versa sulla rispettiva area cortilizia. Sovrastanti ad esse stesse, si aprono altrettante finestre;
(Cfr. Allegato fotografico: J)
- ad est, lungo il muro perimetrale, sono state rilevate tre porte/finestre che affacciano sull'area cortilizia, posta sul livello stradale (Via delle Filande);
(Cfr. Allegato fotografico: K)
- a **nord**, è presente un palco che occupa una superficie di forma rettangolare, nella quale è presente ancora oggi ciò che rimane del telo proiettore;
(Cfr. Allegati fotografici: L, M)

La superficie della pavimentazione della "sala cinematografica" presenta una pendenza approssimativa pari a 1,8% da sud verso nord.

Posto quanto sopra descritto, il secondo accertamento ha messo in luce quanto segue:

- **che nel muro perimetrale ovest della "sala cinematografica" non erano presenti "varchi" (bucature alla struttura muraria) di collegamento con il sub. 2.** Tuttavia, si è verificato che da una delle cinque porte laterali dello stesso muro perimetrale, sarebbe stato agevolmente possibile l'accesso all'area di pertinenza del lato ovest e, da quest'ultima, poter proseguire verso il limitrofo immobile, catastalmente censito sub. 2., Inoltre, in maniera evidente, si è riscontrato l'uso della struttura interna da parte di ignoti, in virtù della presenza di giacigli sulla pavimentazione, oggetti e cose di uso proprio, ubicati sotto il soppalco;
- che, all'interno della "sala cinematografica" è **stato possibile verificare l'assenza di una struttura di collegamento verticale (scala interna) tra il piano primo e il piano terra;**
- **che non è stato possibile accedere all'area del "palco" a causa dell'evidente labilità. A causa di ciò, non è stato possibile verificare nella suddetta parte dell'edificio, la sussistenza di una scala di collegamento verticale;**
- **che non avendo potuto accertare lo stato di fatto del piano terra**, al momento non si ha certezza che l'unità immobiliare indicata dal numero civico 1 (del sub. 2) in Vico Spizzica, possa essersi ampliato verso est, con la conseguente utilizzazione del piano terra dell'immobile;
- **che, inoltre, veniva rilevato, presso la part. 444, la presenza di un piccolo immobile di circa 10 mq**, apparentemente utilizzato come *deposito*. Dal sopralluogo è emerso che detta struttura è da tempo a servizio del
(Cfr. Allegato fotografico: N)
(Cfr. Allegato n. 6: Verballi dei sopralluoghi)

b) RILEVAMENTO DI ABUSIVISMO

Con riferimento al sopracitato immobile, il CTU inoltrava istanza a mezzo pec presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villa San Giovanni, finalizzata alla conoscenza dello stato di conformità edilizia rispetto al vigente strumento urbanistico, anche al fine di sopperire alla menzione dello stesso nella precedente perizia. Pertanto, in data 13/04/2022, il tecnico comunale ing. Domenico Olivadoti, procedeva ad una prima verifica sul luogo, in presenza del Corpo della Polizia Municipale (e del CTU), appurando la presenza del piccolo immobile

sito ad angolo tra la Via Torino e la Via delle Filande oggetto dell'istanza e, verificando inoltre, lo sviluppo volumetrico degli immobili catastalmente censiti alla p.lla 111 sub. 1 e sub.2.

Dagli scritti del “*Verbale di Sopralluogo*” si apprende che in merito **all’immobile che insite sulla part. 444, risulta essere sprovvisto di atti autorizzativi.**

(Cfr. Allegato n. 7: Comune di Villa San Giovanni verbale del sopralluogo)

OSSERVAZIONI FINALI

Con riferimento ai sopralluoghi eseguiti e alle istanze inoltrate, finalizzate all’ottenimento della documentazione grafico/documentale del sub. 1 e catastale del sub. 2, gli Enti all’uopo preposti fornivano i seguenti assunti:

- **Per quanto concerne il Sub. 2, p.lla 111 Fg. 5**

In data 13/05/2022, l’**Agenzia Delle Entrate – Catasto Urbano** con sede a Reggio Calabria comunicava telefonicamente il rinvenimento della busta contenente la planimetria catastale del sub. 2. Venivano, dunque rilasciate le copie degli elaborati grafici/documentali catastali risalenti all’anno 1965. Dal confronto fra le piante del piano terra e del primo piano rispetto allo stato dei luoghi, è stato possibile constatare un evidente aumento di volumetria, del quale, sarà compito dell’Ufficio Tecnico del Comune, verificarne la sussistenza di atti autorizzativi.
(Cfr. Allegato n. 8)

- **Part. 444 fg.5**

In data 19/05/2022, l’**Archivio Di Stato di Reggio Calabria**, con riferimento alla richiesta di acquisizione del progetto dell’ex Cinema Caminiti, rispondeva a mezzo pec con nota **prot. 28.34.07**, fornendo gli esiti negativi della ricerca in questione;
(Cfr. Allegato n. 9)

OSSERVAZIONI FINALIZZATE ALLA STIMA DEL BENE

Con riferimento all’area oggetto di stima è stata redatta dal CTU la planimetria denominata TAV. 1 nella quale è possibile distinguere le seguenti superfici:

- la superficie della p.lla 111 del fg. 5 (tratto grafico di colore blu)
- la superficie dell’immobile oggetto di valutazione di stima (sub. 1 p.lla 111 del fg.5) acquisito dalla Jonica Appalti s.p.a con sentenza del 23/02/1996 (tratto grafico di colore rosso);
- la superficie dell’immobile sito sulla part. 444 (indicato dal tratto grafico di colore giallo)

(Cfr. Allegato Tav. 1)

A parere della scrivente, l’immobile in questione, come anzidetto, non possiede alcuna rilevanza architettonica. Perciò, lo stesso non può essere sottoposto ad alcun progetto di restauro e/o rifunzionalizzazione. È, dunque, opportuno procedere alla demolizione, **a seguito della quale sarà possibile determinare il valore del terreno edificabile.** Segnatamente, esso è posizionato nel centro

storico della città, nonché nella **Zona urbanistica – “B1”**, dove è permessa l'edificazione di edifici ad uso residenziale, direzionale e commerciale. Perciò, il valore dell'immobile è accresciuto dalla potenzialità del suolo edificabile e dalle predette condizioni certamente favorevoli. Inoltre, è appena il caso di precisare che, dall'anno 2006 ad oggi, tutti i terreni posizionati nel centro storico di Villa San Giovanni risultano già edificati; pertanto, avvenuta la demolizione, il valore del terreno edificabile aumenterebbe in maniera notevole. Tuttavia, il suddetto valore si deve rapportare al contesto urbano e al patrimonio immobiliare esistente nel Comune di Villa San Giovanni, che è molto scarso. Così pure, esso è stato ponderato rispetto gli aspetti socio- economici del comune stesso, certamente mediocri, nonché quelli demografici che caratterizzano la popolazione (quella residente risulta essere pari a 13.368 abitanti). **Per tale motivo dal 2006 ad oggi, invece di registrare un incremento del valore delle vendite nel settore immobiliare, si è registrato un decremento dello stesso.**

STIMA DEL BENE

In considerazione di quanto osservato si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, applicando il metodo del “procedimento estimativo analitico” che si basa sulla determinazione del valore di trasformazione dell'area, che è di mq 540, ottenuto dalla differenza del valore dell'ipotetico edificio costruibile sull'area e il probabile costo di costruzione.

Rispetto alla precedente valutazione risalente al 2006, la CTU ha aggiornato i seguenti dati:

- il valore di mercato dell'edificio da realizzare;
- costo di demolizione;
- il costo più probabile di costruzione;
- il valore del reddito dell'imprenditore;

A tal proposito è stata applicata la formula per la determinazione del valore di trasformazione, ovvero:

$$V_{ta} = V_{mf} - (K_d + K_c + R) \\ (1+r)^n$$

dove i sopra indicati raggruppamenti di lettere indicano:

- “**V_{ta}**” è il valore di trasformazione che è uguale “**V_{mf}**” che è il valore di mercato dell'edificio da realizzare. Mentre “**K_d**” è il costo di demolizione, “**K_c**” è il costo possibile di costruzione, “**R**” è il profilo dell'imprenditore;
- “**r**” è il raggio di rendimento;
- “**n**” è il numero di anni che intercorre tra l'acquisto dell'area e la vendita del fabbricato;

A questa formula sono stati aggiornati i dati rilevati dal 2006 al 2022, ovvero, quelli relativi al *valore di mercato dell'edificio da realizzare (V_{mf})*, il *costo di demolizione (K_d)*, il *costo effettivo di costruzione (K_c)* ed il *reddito dell'imprenditore (R)*.

FATTORI CHE INFLUENZANO IL VALORE

L'edificio ipoteticamente realizzabile sul lotto di terreno di 540 mq, dovrà necessariamente rispettare quanto stabilito dalle N.T.A. del P.R.G. di Villa San Giovanni, e cioè:

- le attuali strade "Via delle Filande" e "Vico Spizzico" dovranno essere regolate ad una larghezza di 10m ognuna. Pertanto, poiché il futuro fabbricato dovrà allinearsi a quelli esistenti e anche distaccarsene, nel rispetto dell'attuale normativa antisismica (D.M.16/01/1996 e Norme Tecniche di Attuazione 20/02/2018), la superficie di terreno potrà essere sfruttata per una superficie coperta di 215 mq;
- secondo l'attuale P.R.G., l'altezza massima consentita degli edifici non può superare i 21 metri. Tuttavia, nelle precedenti relazioni di stima redatte dall'Arch. Maria Grazia Buffon, quest'ultima ha valutato la possibile realizzazione di un immobile composto da tre piani. Ciò, secondo il parere della scrivente, penalizzerebbe il valore potenziale del terreno. Invece, sarebbe opportuno procedere all'edificazione del palazzo strutturandolo su cinque piani, ad uso misto, commerciale, residenziale o direzionale, poiché la zona urbanistica su cui sorgerebbe lo consente (come di fatto già sorge frontalmente all'ex Cinema un immobile con le stesse caratteristiche);

(Cfr. Allegato fotografico: O)

- Dunque, la superficie totale commerciale distribuita su 5 piani sarà pari a **1.075 mq** (incluso l'eventuale incidenza dei mq in balconi o verande) oltre circa **300 mq** di superficie commerciale destinata a garages interrati.

Il prezzo dell'ipotetico edificio verrà calcolato in €/mq, determinato dai valori attuali dei prezzi applicati per la vendita di immobili di nuova edificazione, indipendentemente dalla destinazione d'uso (abitazione, ufficio ecc..). Essi sono stati rilevati a seguito delle indagini di mercato condotte dalla scrivente presso diverse Agenzie immobiliari di Reggio Calabria e di Villa San Giovanni.

Alla luce delle sopra menzionate indagini, si evince che:

- Attualmente, i prezzi degli immobili residenziali di nuova edificazione nel Comune di Villa San Giovanni, sono stabiliti in **€ 1.300,00 /mq**. Inoltre, si è avuto modo di verificare, presso l'Agenzia "Domus" di Villa San Giovanni, che alcuni appartamenti di recente costruzione (anni 2006/2007) siti proprio in Via Torino (plesso posto frontalmente l'ex Cinema Caminiti oggetto di valutazione) risultano in vendita al prezzo consistente in € 1000 /mq. Il prezzo dei posti auto in garage è pari **al'60%** di quello applicato agli appartamenti.

DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE, APPLICANDO IL METODO DEL "PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ANALITICO"

Il prezzo dell'ipotetico edificio verte su una somma pari a 1.300,00 €/mq, al quale si aggiunge il costo dei posti auto siti nel garage, pari a 780,00 €/mq.

Pertanto, di seguito vengono riportati i calcoli effettuati ai fini della determinazione dei valori rispetto ai seguenti quattro parametri:

1) **Il calcolo per la vendita ipotetica dell'edificio da realizzare sul suolo oggetto di stima**, è stato determinato in **€ 1.631.500,00 (Vmf)** che deriva dalla somma delle seguenti superfici e costi al mq:

- *superficie commerciale appartamenti e negozi*: mq 1.075 x 1.300,00 € = € 1.397.500,00;
- *superficie commerciale posti auto in garage*: mq 300 x 780 € = € 234.000,00;

2) **Il calcolo del costo di demolizione dell'immobile esistente (e quindi anche il piccolo immobile sito nella part. 444)**, è stato stimato in base al Prezzario dei Lavori Pubblici della Calabria 2021 (con D.G.R. n.375 del 11/08/2021, pubblicata sul BURC n. 78 del 17/09/2021) che sarà determinato a corpo compreso smaltimenti materiale è pari a **€ 30.000 (Kd)**;

3) **Il calcolo effettivo di costruzione**, comprensivo delle spese generali, degli oneri professionali e degli utili del costruttore, è stato effettuato mediante indagini di mercato con aziende del settore, tale indagine con riferimento alla realizzazione di edilizia residenziale multipiano ha consentito di determinare un valore di costruzioni pari ad €/mq. 750,00, in base ai quali si è determinato quanto segue:

- *Costo effettivo di realizzazione* pari a circa mq. 1375 x €/mq 780,00 per un totale di 1.072.500,00 € arrotondato ad **€ 1.070.000,00**;
- *Oneri complementari* (spese progettazione, spese geognostiche, urbanizzazione, direzione lavori, collaudo finale, eventuali imprevisti) valutati complessivamente al 15% del costo effettivo di realizzazione tecnica, ossia: **€ 160.500,00 arrotondato ad € 160.000,00**;

Per quanto fin ora esposto, con riferimento alla realizzazione dell'edificio esso avrà un costo effettivo di costruzione stimato pari a:

$$€ 1.070.000,00 + € 160.000,00 + € 30.000,00 = € 1.260.000,00$$

4) **Il profitto dell'imprenditore**, è stato stimato un valore medio rispetto ai parametri di riferimento pari al 12% del valore di mercato dell'edificio e precisamente € 1.631.500,00 x 0,12 per un totale di € 195.780,00 cifra arrotondata a **€ 195.000,00 (R)**

Dalle risultanze dei valori sopra riportati, si avrà quanto di seguito indicato:

- *il valore di mercato del fabbricato* è stato stimato pari a **€ 1.631.500,00 (Vmf)**;
- *i costi per la realizzazione del fabbricato* sono stati stimati pari alla sommatoria dei valori di **Kd + Kc + R, ovvero: € 1.455.000,00**;
- *ipotesi di tempo necessario che intercorre tra l'acquisto del terreno e la vendita del fabbricato*, calcolato in anni 5;
- *il rendimento del capitale industriale* pari al dato attuale del 4,5%

Per quanto fin qui valutato, si è ottenuto che il valore di trasformazione dell'area edificabile è pari a unomiladuecentoeuro) che diviso per la superficie del terreno (mq. 540) è pari al prezzo di **€ 261,48 /mq.**



(VALORE DI TRASFORMAZIONE AREA EDIFICABILE

1.631.500 – 1.455.000 (€ 30.000 + € 1.070.000 + € 160.000 + € 195.000) = € 176.500,00

$(1 + 0,045)^5 = 1,25$



Con quanto fin qui riportato si ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto, rimanendo a disposizione del G.D. per fornire chiarimenti che si rendessero, all'occasione, necessari.

