
TRIBUNALE DI CATANZARO

Esecuzione Immobiliare

[REDACTED]
Contro
[REDACTED]

N. 22/2023 R.G. Espr.
Esecuzioni Immobiliare

Giudice Dr. **MERCURI LUCA**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Sestito Antonio
iscritto all'Albo della provincia di Catanzaro al N. 1479
iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al N. 1126
C.F. [REDACTED] - P. Iva 02015580794

con studio in Catanzaro
Via Indipendenza, 43
telefono: 0961355859
cellulare: 3473323914
Pec: antonio.sestito@ingpec.eu



Indice

Conferimento incarico e mandato ricevuto	4
Premessa	7
Svolgimento operazioni di sopralluogo e delle operazioni peritali.....	8
Punto 1 – l’identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene, nonché l’eventuale sussistenza delle condizioni di cui all’art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le circolari dei Giudici del settore esecuzioni immobiliari).....	13
Punto 2 – Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l’esistenza di eventuali comproprietari.....	18
Punto 3 – Lo stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento	18
Punto 4 – Il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell’art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe)	18
Punto 5 – Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati.....	21
Punto 6 – In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli	58
Punto 7 – L’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l’informazione	



sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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 pignorato58

Punto 8 – La verifica che 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 titoli59

Punto 9 – La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente59

Punto 10 – In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando 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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria60

Punto 11 – La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica).....62

Elenco Allegati:63



Conferimento incarico e mandato ricevuto

Con Ordinanza pronunciata in data 23 giugno 2023, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott. Luca Mercuri, ha nominato il sottoscritto, ing. Sestito Antonio, con studio tecnico in Catanzaro alla Via Indipendenza n. 43, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro con il n. 1479 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Catanzaro con il n. 1126, Stimatore nella Procedura Esecutiva iscritta con il n. 22/2023 Reg. Es, promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED]

Con la medesima ordinanza, il Giudice delle Esecuzioni ha disposto che, l'esperto stimatore provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 C.P.C. come modificato dalla legge n. 132/2015:

- Punto 01** l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene, nonché **l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178** (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le **CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI**);
- Punto 02** il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;
- Punto 03** **lo stato di possesso del bene**, con l'indicazione in particolare **se si tratti di abitazione principale del debitore**; **se invece il bene è occupato da terzi**, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento
- Punto 04** il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato



dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);

Punto 05 al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati.

Punto 06 in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;

Punto 07 l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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;

Punto 08 la verifica che 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;

Punto 09 la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;

Punto 10 in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di



istanze di condono, indicando 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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Punto 11 la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00.

Il G.E. ha fissato per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. l'udienza del 09.1.2023, successivamente rinviata al **22 febbraio 2024** a seguito di concessione di due distinte proroghe, ed ha disposto che:

- **l'esperto stimatore**, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro **20 gg.** dal conferimento dell'incarico), **depositi breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica in ordine ai punti sub 1), 2) e 3)**, disponendo che a tal fine l'esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin d'ora l'esperto e il custode ad avvalersi della Forza Pubblica in caso di mancata collaborazione del debitore all'espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo;
- **la relazione finale**, così come previsto dall'art. **173 bis** commi **3°** e **4°** disp. att. C.P.C., **sia depositata in Cancelleria entro il termine di giorni trenta prima dell'udienza fissata come sopra e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente ed a quelli intervenuti nonché al debitore anche se non costituito almeno trenta giorni prima dell'udienza**, autorizzando le parti a depositare alla medesima udienza



note sulla relazione, purché le stesse siano trasmesse almeno quindici giorni prima al perito, il quale, in tal caso, interverrà all'udienza al fine di rendere i chiarimenti necessari.

Premessa

Con Atto di Pignoramento notificato in data 14.02.2023, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 20.02.2023, al n. 1833 del Registro Particolare e al n. 2346 del Registro Generale, [REDACTED] ha chiesto che in suo favore e contro la società [REDACTED], fosse eseguito il pignoramento sui seguenti immobili: per la quota di 1/1 (uno/uno) di proprietà:

- 1) Unità immobiliare sita nel Comune di Satriano identificata in Catasto dei Fabbricati (NCEU) al Foglio n. 2, Part. 1215, Sub. 6, Categoria C2, Classe 1, Consistenza 117 mq, Rendita € 126,89, in ex Via Europa Piano S1 - Attuale via Zurigo e facente parte di un Fabbricato Residenziale sito al n. 8 di Via Zurigo;
- 2) Terreno sito nel Comune di Satriano identificato in Catasto Terreni (NCT) al Foglio n. 2, Part. 397, seminativo, classe 1, area totale 820 mq sul quale insiste un fabbricato in corso di costruzione Autorizzato dal Comune di Satriano (CZ) con Permesso di Costruire N. 8/2018 del 12.07.2018 e successiva Variante N. 5/2020 del 07.08.2020, attualmente composto da un piano seminterrato, un piano terra, un piano primo ed un piano mansarda; sito in Via Zurigo/ Via Buenos Aires. Il fabbricato è censito al NCEU alla particella 1407, per soppressione della particella 397;
- 3) Terreno sito nel Comune di Satriano identificato in Catasto Terreni (NCT) al Foglio n. 2, Part. 398, seminativo, classe 1, area totale 880 mq;
- 4) Terreno sito nel Comune di Satriano identificato in Catasto Terreni (NCT) al Foglio n. 2, Part. 394, seminativo, classe 1, area totale 650 mq;
- 5) Terreno sito nel Comune di Satriano identificato in Catasto Terreni (NCT) al Foglio n. 2, Part. 395, seminativo, classe 1, area totale 700 mq;

Nell'atto di pignoramento viene specificato quanto segue: Le particelle 394, 395, 397 e 398 fanno parte di un piano di lottizzazione già convenzionato e completo



di opere di urbanizzazione collaudate e consegnata al Comune di Satriano (CZ) siti, attualmente in località Laganosa, Va Zurigo; l'immobile formato da magazzino (Fg. 2, Part. 1215, Sub. 6) fa parte di un fabbricato residenziale sito in Via Zurigo al n. 8 ed è ubicato al piano seminterrato. Gli l'immobile sopra descritti sono stati pignorati con le relative accessioni, pertinenze, dipendenze, diritti e comunioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nulla escluso o riservato anche se successivamente introdotto.

Svolgimento operazioni di sopralluogo e delle operazioni peritali

Per il compendio immobiliare pignorato, il creditore procedente ha depositato sia la visura ipocatastale che la certificazione notarile Certificazione Storico-Ipotecaria-Ventennale.

Dalla piattaforma tecnologica SISTER dell'Agenzia delle Entrate, per i beni oggetto di pignoramento è stata acquisita la seguente documentazione catastale ([All. n. 1: Documentazione Catastale](#)):

- ✓ Estratto del Foglio di Mappa 2 del Comune di Satriano con individuati gli immobili oggetto di esecuzione ([All. n. 1a](#));
- ✓ Planimetria dell'immobile censito nel NCEU del predetto Comune al Foglio di Mappa 2, particella 1215, subalterno 6 ([All. n. 1b](#));
- ✓ Elaborato Planimetrico e Elenco Subalterni della Particella censita al NCEU al n. 1215 del Foglio di Mappa 2, Comune di Satriano ([All. n. 1c](#));
- ✓ Visura attuale per soggetto relativa ai fabbricati intestati alla società [REDACTED], sede [REDACTED], P. Iva [REDACTED] ([All. n. 1d](#));
- ✓ Visura storica per immobile per il terreno censito al NCT del Comune di Satriano, Foglio di Mappa 2, particella 394 ([All. n. 1e](#));
- ✓ Visura storica per immobile per il terreno censito al NCT del Comune di Satriano, Foglio di Mappa 2, particella 395 ([All. n. 1f](#));
- ✓ Visura storica per immobile per il terreno censito al NCT del Comune di Satriano, Foglio di Mappa 2, particella 397 ([All. n. 1g](#));
- ✓ Visura storica per immobile per il terreno censito al NCT del Comune di Satriano, Foglio di Mappa 2, particella 398 ([All. n. 1h](#));



- ✓ Elaborato Planimetrico e Elenco Subalterni della Particella censita al NCEU al n. 1407 del Foglio di Mappa 2, Comune di Satriano, costituita per soppressione della particella terreni n. 397 ([All. n. 1i](#)).

Su richiesta inoltrata in data 05.07.2023 a mezzo posta elettronica ordinaria al Notaio dott. Antonio Andreacchio è stato acquisito in data 20.07.2023 l'atto in "Datio in Solutium" a suo rogito, del 04 marzo 2006, repertorio 59580/16498, con il quale la società [REDACTED] ha acquistato dalla società [REDACTED] [REDACTED] il terreno distinto nel NCT del Comune di Satriano con la particella 402 (originaria dell'ente urbano particella 1215) e dei terreni distinti nel NCT del predetto comune al foglio di mappa 2 con nr. 394, 395, 397 e 398 ([All. n. 2: Atto di Compravendita per Notaio dott. Andreacchio Antonio, in Soverato \(CZ\), del 04.03.2006, Rep. 59580](#)).

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 26.07.2023 alle ore 10:00 presso il compendio immobiliare pignorato, in Satriano (CZ), previa comunicazione a mezzo raccomandata A.R. da parte del custode.

Nella circostanza alla presenza del Notaio Dott. Giuseppe Aversa, custode giudiziario esterno, dell'avv. Gregorio Greco per il creditore procedente e del sig. [REDACTED] in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società esecutata, si è preso visione degli immobili oggetto di esecuzione, effettuando i necessari rilievi metrici e fotografici. ([All. n. 3: Verbale di Sopralluogo del 26.07.2023](#) – [All. n. 4: Documentazione Fotografica](#)).

Nella stessa occasione si è altresì preso atto che sulla originaria particella censita nel NCT del Comune di Satriano al foglio di mappa 2 con numero 397, insiste un fabbricato multipiano in corso di Costruzione.

La ditta esecutata relativamente al predetto fabbricato con Tipo Mappale del 18.07.2023, pratica N. CZ0058427 in atti dal 18.07.2023, ha soppresso l'originaria particella 397 costituendo all'Urbano, per Nuova Costruzione di Fabbricato, la particella n. 1407.



Da come si evince dalla Visura per soggetto di cui all'allegato n. 1d, su tale particella è in corso di costruzione un edificio multipiano (S1-T-1-2) con costituiti numero 18 subalterni (subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 18, 19, 20, 21, 22, 23) tutti in categoria F/3 (unità in corso di costruzione), oltre i subalterni dei beni comuni non censibili (subalterni 24 e 25) e aree urbane (subalterni 13, 14, 15, 16 e 17).

In data 02.09.2023 lo scrivente ha provveduto a notificare il G.E. dell'intervenuta variazione catastale della particella 397, soppressa in data 18.07.2023 e ad oggi censita all'Urbano con la particella 1407, subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 18, 19, 20, 21, 22, 23, tutti in categoria F/3.

Il G.E. in data 12.09.2023, facendo seguito alla predetta comunicazione, ha disposto che il creditore procedente "aggiorni la relazione notarile sostitutiva ovvero depositi la documentazione ipocatastale riferita anche alla particella NCEU Comune di Satriano (CZ) foglio 2 part. 1407".

Il creditore procedente ottemperando a quanto disposto dal G.E. ha provveduto ad integrare la relazione notarile, relativamente all'immobile censito al NCEU al foglio 2 nella maggiore consistenza della particella 1407 in data 20.09.2023, successivamente sostituita in data 10.01.2024 al fine di correggere un errore materiale.

A seguito delle succitate intervenute variazioni catastali lo scrivente nel seguito provvederà a definire il compendio immobiliare pignorato facendo riferimento alla particella censita nel NCEU con numero 1407, scaturita dalla soppressione della originaria particella censita al NCT con numero 397.

In data 13.10.2023 è stato effettuato un ulteriore sopralluogo al fine di prendere visione il bene censito nel NCEU del Comune di SATRIANO (CZ) al foglio di mappa 2 nella maggiore consistenza della particella 1407, previa comunicazione alle parti a mezzo p.e.c. del 06.10.2023.

Nella circostanza alla presenza del creditore procedente, arch. [REDACTED] assistito dall'avv. Gregorio Greco e del sig. [REDACTED] in qualità di am-



ministratore unico e legale rappresentante della società eseguita, si è preso visione del costruendo fabbricato di cui alla predetta particella n. 1407, effettuando nuova documentazione fotografica ad integrazione della precedente ([All. n. 5: Comunicazione Sopralluogo del 12.10.2023](#) – [All. n. 6: Verbale Sopralluogo del 13.10.2023](#)).

Lo scrivente per procedere alla stima del compendio immobiliare e dare risposta ai quesiti posti alla sua attenzione ha richiesto al creditore e all'esecutato la documentazione a loro disposizione relativamente al piano attuativo e ai titoli edilizi degli immobili oggetto di procedure. Acquisita la documentazione delle parti, è stata inoltrata al Comune di Satriano richiesta di accesso agli atti con rilascio di documentazione in data 22.08.2023 e successivamente in data 01.09.2023, relativamente al Certificato Destinazione Urbanistica. In questa ultima data si è sollecitato il rilascio della documentazione di cui alla precedente richiesta ([All. N. 7: Richiesta Atti Comune di Satriano](#) - [All. N. 8: Richiesta Certificato Destinazione Urbanistica Comune di Satriano](#)).

In data 13.09.2023 presso l'Ufficio Tecnico del **Comune di Satriano** è stata dapprima verificata la corrispondenza della documentazione fornita dalle parti con quella depositata presso l'Amministrazione comunale e contestualmente acquisita la documentazione mancante. Nello specifico si allegano alla presente relazione peritale per farne parte integrante i seguenti documenti: ([All. N. 9](#)):

- Convenzione del Piano di Lottizzazione di cui il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è parte integrante ([All. N. 9A](#));
- Planivolumetrico Generale del Piano Attuativo: superficie fondiarie ([All. N. 9B](#));
- Verbale Consegna Opere di Urbanizzazione ([All. N. 9C](#));
- Permesso di Costruire N. 12 del 08.06.2007 e Permesso di Costruire n. 27/2009 del 13.07.2009, in Variante al Permesso di Costruire N. 12 del 08.06.2007, relativo al fabbricato di cui è parte integrante il magazzino censito nel NCEU al Fg. 2, Particella 1215, Sub. 6 ([All. N. 9D](#));



- Elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n. 27/2009 del 13.07.2009, in Variante al Permesso di Costruire N. 12 del 08.06.2007 (All. N. 9E);
- Certificato Agibilità locale magazzino/deposito censito nel NCEU al Fg. 2, Particella 1215, Sub. 6 (All. N. 9F);
- Permesso di Costruire N. 08 del 12.07.2018, con comunicazione istruttoria e quantificazione oneri concessori, relativo ai fabbricati in corso di Costruzione sulle Particelle 1407 e 398 (All. N. 9G);
- Permesso di Costruire n. 05/2020 del 07.08.2020 in Variante al Permesso di Costruire n. N. 08 del 12.07.2018 (All. N. 9H);
- Relazione Tecnica allegata alla richiesta del Permesso di Costruire n. 05/2020 del 07.08.2020 (All. N. 9I);
- Relazione Energetica allegata alla richiesta del Permesso di Costruire n. 05/2020 del 07.08.2020 (All. N. 9L);
- Elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n. 05/2020 del 07.08.2020 (All. N. 9M);
- Planimetria Area Parcheggi allegata al Permesso di Costruire n. 05/2020 del 07.08.2020 (All. N. 9N);
- Pianta e Calcolo Volumetrico Piano Mansarda allegata al Permesso di Costruire n. 05/2020 del 07.08.2020 (All. N. 9O);
- Autorizzazione Sismica N. 314770/2018 del 20.09.2018 (istanza n. 21039/2018) relativa al Corpo A (edificio in corso di costruzione) e Autorizzazione Sismica N. 239211/2020 del 21.07.2020 (istanza n. 9350/2020), in Variante alla precedente (All. N. 9P);
- Comunicazione Inizio Lavori Fabbricato in Corso di Costruzione (All. N. 9Q);
- Certificato di Destinazione Urbanistica (CUD) (All. N. 9R)

Per una rappresentazione generale dei luoghi di causa si rimanda alla Carta Tecnica Regionale in scala 1:5.000 con ripresa ottobre 2008, ad un'immagine estrapolata dal Sito "Stimatrix For Maps" e ad un'immagine estrapolata dal Sito "Google Heart Pro" in data 28.05.2023 (All. n. 10: Carta Tecnica Regionale con ripresa



2001 – All. n. 11: Immagine dal Sito Web “Stimatrix For Maps – All. n. 12: Immagine Google Heart Pro).

Punto 1 – l’identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene, nonché l’eventuale sussistenza delle condizioni di cui all’art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le circolari dei Giudici del settore esecuzioni immobiliari)

Immobile 1: Unità immobiliare sita in Satriano (CZ) identificata nel NCEU del predetto Comune al foglio di mappa 2 particella 1215, Sub. 6, Categoria C/2 (magazzino/deposito), Classe 1, Consistenza mq 117, Superficie Totale 126 mq, Rendita € 126,89, Viale Europa snc (Attuale Via Zurigo e facente parte di un Fabbricato Residenziale sito al n. 8 di Via Zurigo), Piano S1; in testa alla [REDACTED] [REDACTED] on sede in Satriano, C.F. [REDACTED], per la quota 1/1. L’immobile confina con proprietà [REDACTED] (sub. 15), [REDACTED] (sub. 5), [REDACTED] (Sub. 21) e beni comuni non censibili a tutti i subalterni (sub. 2, sub. 1 corte), salvo altri.

Il bene pignorato è ubicato nella zona marina del Comune di Satriano da dove ha accesso dalla odierna via Zurigo, snc, e più specificatamente dall’area di corte del fabbricato di cui è parte integrante quest’ultimo con accesso principale dalla Via Zurigo n. 8. La predetta via è raggiungibile agevolmente da Viale Europa (SS 182) dalla quale dista circa 90 m. Il bene inoltre dista circa 2,5 Km dal mare.

L’unità immobiliare è composta da un unico vano con annesso un piccolo servizio igienico, ubicata al piano seminterrato di un edificio residenziale a due elevazioni fuori terra, oltre piano seminterrato e mansarda. I pavimenti e le rifiniture sono “tipo civile” di buona qualità. Sono presenti due accessi di cui uno carrabile. L’unità non è accessibile dall’interno del fabbricato.

L’immobile è provvisto di impianto elettrico e sanitario, entrambi sottotraccia.

All’attualità l’unità immobiliare si presenta in buone condizioni e necessita di piccoli interventi di rifinitura (posa in opera cassonetto serranda).



L'immobile ha una superficie interna calpestabile di 117 mq e una superficie lorda di 127 mq, arrotondata alla cifra intera, l'altezza interna è di 3,75 m.

L'immobile in trattazione non rientra nei disposti di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata).

Per la rappresentazione fotografica dell'immobile si rimanda all'allegato n. 4.

Immobile 2: Fabbricato in corso di costruzione sito in Satriano (CZ) alla Via Zurigo, snc, censito nel NCEU al foglio di mappa foglio 2, particella 1407, con i seguenti subalterni:

- Subalterno 1, categoria F/3, Via Zurigo, Edificio A, Piano S1;
- Subalterno 2, categoria F/3, Via Zurigo, Edificio A, Piano S1;
- Subalterno 3, categoria F/3, Via Zurigo, Edificio A, Piano S1;
- Subalterno 4, categoria F/3, Via Zurigo, Edificio A, Piano S1;
- Subalterno 5, categoria F/3, Via Zurigo, Edificio A, Piano S1;
- Subalterno 6, categoria F/3, Via Zurigo, Edificio A, Piano S1;
- Subalterno 7, categoria F/3, Via Zurigo, Edificio A, Piano S1;
- Subalterno 8, categoria F/3, Via Zurigo, Edificio A, Piano S1;
- Subalterno 9, categoria F/3, Via Zurigo, Edificio A, Piano S1;
- Subalterno 11, categoria F/3, Via Zurigo, Edificio A, Piano S1;
- Subalterno 12, categoria F/3, Via Zurigo, Edificio A, Piano S1;
- Subalterno 13, categoria F/1, 44 mq, Via Zurigo, Edificio A, Piano S1;
- Subalterno 14, categoria F/1, 167 mq, Via Zurigo, Edificio A, Piano S1;
- Subalterno 15, categoria F/1, 199 mq, Via Zurigo, Edificio A, Piano T;
- Subalterno 16, categoria F/1, 45 mq, Via Zurigo, Edificio A, Piano T;
- Subalterno 17, categoria F/1, 51 mq, Via Zurigo, Edificio A, Piano T;
- Subalterno 18, categoria F/3, Via Zurigo, Edificio A, Piano T;
- Subalterno 19, categoria F/3, Via Zurigo, Edificio A, Piano T;
- Subalterno 20, categoria F/3, Via Zurigo, Edificio A, Piano 1;
- Subalterno 21, categoria F/3, Via Zurigo, Edificio A, Piano 1;
- Subalterno 22, categoria F/3, Via Zurigo, Edificio A, Piani 1 e 2;
- Subalterno 23, categoria F/3, Via Zurigo, Edificio A, Piani 1 e 2;
- Subalterno 24 e 25, identificano dei beni comuni non censibili (scale).



Si precisa che la particella 1407 deriva dalla soppressione della ex particella 397 giusto tipo mappale n. 58427 del 18.07.2023, presentato per nuova costruzione, costituzione del 26.07.2023 pratica n. CZ0061391 (n. 61391.1/2023). Tutte le unità sono in testa alla [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED], per la quota 1/1.

L'immobile confina con proprietà stessa ditta (particelle 394, 395 e 398) con strada di piano (particella 399) e con la particella 396 in testa al Comune di Satriano, salvo altri.

L'originaria particella 397 (oggi 1407) è ricompresa come lotto edificabile nel Piano di Lottizzazione ad iniziativa privata denominato "[REDACTED] ed eredi [REDACTED] approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 10.03.1984 e di cui alla convenzione Urbanistica Rep. N. 28666 stipulata in Soverato il 25.02.1993 dal Notaio Edda Rao. Per tale lotto, denominato "Lotto 08", il P.d.L. prevedeva l'edificazione di 1.830 mc.

Per il summenzionato fabbricato il Comune di Satriano ha rilasciato Permesso di Costruire n. 8/2018 del 12.07.2018 e successiva Variante N. 5/2020 del 07.08.2020, che comprende un ulteriore fabbricato da edificare sulla particella 398. I corpi di fabbrica nel succitato titolo sono indipendenti e quello in corso di costruzione sulla particella 1407 è indicato negli elaborati grafici come "Corpo A".

Il fabbricato è attualmente composto da un piano seminterrato, un piano terra, un piano primo ed un piano mansarda, tutti da completare, in particolare: il piano seminterrato è ultimato al rustico (struttura e tamponature); i restanti piani sono completati nelle tamponature e negli intonaci, l'impianto elettrico non risulta ultimato, mancando nei punti luce i conduttori e i flutti; gli impianti idraulici e termici sono realizzati parzialmente, mancano gli infissi (ad eccezione del piano mansardato, realizzati parzialmente) e i pavimenti. È completato l'involucro esterno, ad eccezione di piccole opere di rifinitura e nelle scale sono già posti i rivestimenti in marmo. L'immobile confina a Sud-Ovest e Sud-Est con strada e proprietà comunale e sui restanti lati con proprietà stessa ditta (particelle 394, 395 e 398).

Il bene pignorato è ubicato nella zona marina del Comune di Satriano da dove ha accesso dalla odierna via Zurigo. La predetta via è raggiungibile agevolmente da



Viale Europa (SS 182) dalla quale dista circa 90 m. Lo stesso inoltre dista circa 2,5 Km dal mare.

Per la rappresentazione fotografica dell'immobile si rimanda all'allegato n. 4.

L'immobile in trattazione non rientra nei disposti di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata).

Immobile 3: Terreno sito in Satriano (CZ), censito nel NCT al foglio di mappa foglio 2, particella 398, Partita 80, consistenza 880 m²; Reddito Domenicale 4,09 €; Reddito Agrario 1,59 €, qualità seminativo, classe 1; intestato alla [REDACTED] con sede in Satriano, C.F. [REDACTED], per la quota 1/1.

Il lotto confina a Sud-Est con strada e proprietà comunale (particelle 399 e 400), a Nord-Est con particelle 7 e sui restanti lati con proprietà stessa ditta (particelle 1407, 395).

La particella 398 è ricompresa come lotto edificabile nel Piano di Lottizzazione ad iniziativa privata denominato "[REDACTED]" approvato con Delibera di consiglio Comunale n. 27 del 10.03.21984 e di cui alla convenzione Urbanistica Rep. N. 28666 stipulata in Soverato il 25.02.1993 dal Notaio Edda Rao. Per tale lotto, denominato "Lotto 09", il P.d.L. prevedeva l'edificazione di 1.830 mc.

Per tale lotto il Comune di Satriano ha rilasciato Permesso di Costruire n. 8/2018 del 12.07.2018 e successiva Variante N. 5/2020 del 07.08.2020, che comprende un ulteriore fabbricato in corso di costruzione identificato con la odierna particella 1407 (ex 397). I corpi di fabbrica nel succitato titolo sono indipendenti e quello da edificare sulla particella 398 è indicato negli elaborati grafici come "Corpo B".

Il bene pignorato è ubicato nella zona marina del Comune di Satriano da dove ha accesso dalla odierna via Zurigo. La predetta via è raggiungibile agevolmente da Viale Europa (SS 182) dalla quale dista circa 90 m. Lo stesso inoltre dista circa 2,5 Km dal mare.

Per la rappresentazione fotografica dell'immobile si rimanda all'allegato n. 4.

Immobile 4: Terreno sito in Satriano (CZ), censito nel NCT al foglio di mappa foglio 2, particella 394, Partita 80, consistenza 650 m²; Reddito Domenicale 3,02



€; Reddito Agrario 1,17 €, qualità seminativo, classe 1; intestato alla [REDACTED] con sede in Satriano, C.F. [REDACTED], per la quota 1/1.

Il Lotto confina a Nord-Ovest e Sud-Ovest con strada comunale e sui restanti lati con proprietà della stessa ditta.

La particella 394 è ricompresa come lotto edificabile nel Piano di Lottizzazione ad iniziativa privata denominato "[REDACTED]" approvato con Delibera di consiglio Comunale n. 27 del 10.03.21984 e di cui alla convenzione Urbanistica Rep. N. 28666 stipulata in Soverato il 25.02.1993 dal Notaio Edda Rao. Per tale lotto, denominato "Lotto 10" il P.d.L., prevede l'edificazione di 1.125 mc.

Il bene pignorato è ubicato nella zona marina del Comune di Satriano da dove ha accesso dalla odierna via Zurigo. La predetta via è raggiungibile agevolmente da Viale Europa (SS 182) dalla quale dista circa 90 m. Lo stesso inoltre dista circa 2,5 Km dal mare.

Per la rappresentazione fotografica dell'immobile si rimanda all'allegato n. 4.

Immobile 5: Terreno sito in Satriano (CZ), censito nel NCT al foglio di mappa foglio 2, particella 395, Partita 80, consistenza 700 m²; Reddito Domenicale 3,25 €; Reddito Agrario 1,27 €, qualità seminativo, classe 1; intestato alla [REDACTED] con sede in Satriano, C.F. [REDACTED], per la quota 1/1.

Il Lotto confina a Nord-Ovest con strada comunale e particella 75, a Nord-Est con particelle 7 e 84, sui restanti lati con proprietà della stessa ditta.

La particella 395 è ricompresa come lotto edificabile nel Piano di Lottizzazione ad iniziativa privata denominato "[REDACTED]" approvato con Delibera di consiglio Comunale n. 27 del 10.03.21984 e di cui alla convenzione Urbanistica Rep. N. 28666 stipulata in Soverato il 25.02.1993 dal Notaio Edda Rao. Per tale lotto, denominato "Lotto 11", il P.d.L. prevede l'edificazione di 1.215 mc.

Il bene pignorato è ubicato nella zona marina del Comune di Satriano da dove ha accesso dalla odierna via Zurigo. La predetta via è raggiungibile agevolmente da



Viale Europa (SS 182) dalla quale dista circa 90 m. Lo stesso inoltre dista circa 2,5 Km dal mare.

Per la rappresentazione fotografica dell'immobile si rimanda all'allegato n. 4.

Punto 2 – Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono pervenuti alla società [REDACTED] a seguito di atto di Compravendita (Datio in Solutum) rogato dal Notaio dott. Antonio Andreacchio in data 04.03.2006, repertorio 59580, raccolta 16498, registrato Catanzaro il 14.03.2006 al N. 1062 Serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro il 15.03.2006 al N. 4945 di Registro Generale e al N. 3376 di Registro Particolare. Con tale atto [REDACTED] ha acquistato dalla società [REDACTED] terreno distinto nel NCT del Comune di Satriano con la particella 402 (originaria dell'ente urbano particella 1215) e dei terreni distinti nel NCT del predetto comune al foglio di mappa 2 con nr. 397 (odierna 1407 al catasto urbano), 398, 394 e 395.

Punto 3 – Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono in possesso della [REDACTED] per il diritto di piena proprietà.

Punto 4 – Il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe)

Per il compendio Immobiliare oggetto di procedura sono stati utilizzati diversi criteri di stima.



Il criterio di stima adottato nel procedimento estimativo per il locale deposito/magazzino è quello sintetico per comparazione, attribuendo all'unità immobiliare un valore equo in analogia ai prezzi medi di mercato praticati per altri immobili dello stesso genere, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Si è determinato il valore di mercato ossia il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora il bene in parola sia posto in libero mercato di compravendita, assumendo come termine di confronto la superficie lorda commerciale, calcolata al lordo delle murature interne, sino alla mezzeria di quelle confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze di uso esclusivo, omogeneizzate con opportuni coefficienti di ragguaglio.

Il criterio di stima sintetico per comparazione si riferisce a quelle che sono le quotazioni del mercato immobiliare, attraverso le quali si perviene, in funzione della zona in cui sorge il fabbricato e dell'andamento demografico del Comune, al valore a metro quadrato a nuovo dell'immobile.

Tale valore viene in seguito corretto utilizzando i cosiddetti "coefficienti di differenziazione", i quali, permettono di determinare la quotazione dell'immobile tenendo conto: dell'epoca di costruzione; del suo stato di degrado; dell'eventuali caratteristiche qualitative dello stesso, nonché dell'ubicazione geografica.

Nel caso di specie, per i fabbricati si è fatto riferimento al criterio di misurazione redatto secondo la Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) con il quale la superficie lorda commerciale è ottenuta dalla sommatoria delle varie superfici ragguagliate con opportuni coefficienti per tener conto delle diverse destinazioni d'uso. Nel caso in questione si tratta di un locale deposito/magazzino, autonomo non collegato ad alcuna unità abitativa compresa nell'edificio di cui l'immobile è parte integrante, nel permesso di Costruire a destinazione garage (da conformare quindi catastalmente la nuova destinazione), per cui si ha:



- a) superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili), determinata misurando le superfici di ogni piano al lordo delle murature interne e di quelle esterne perimetrali (queste ultime considerate per intero e fino ad uno spessore massimo di 50 cm se di proprietà esclusiva mentre nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare);
- b) superficie Box non collegati ai vani principali, computata nella misura: del 50%. Nel caso di specie in considerazione del grado di rifiniture dell'immobile e dell'altezza interna (3,75 m) di molto superiore a quelli della media (2,50÷3,00 m), si ritiene incrementare l'incidenza del vano ragguagliato ai vani principali nella misura del 60%.

Per il fabbricato di cui al foglio di mappa 2, particella 1407, si determinerà il prezzo di mercato a valore ultimato e saranno detratte le spese da sostenere per le opere di completamento.

Per quanto riguarda in ultimo i terreni facenti parte del piano attuativo ad oggi non edificati, trattandosi di aree edificabili, il criterio di stima adottabile è esclusivamente quello per valore di trasformazione. Il valore di trasformazione di un bene è dato dalla differenza tra il valore del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione e i costi di trasformazione, comprensivi del profitto che spetta a chi promuove l'intervento in ragione del rischio di mercato.

Fonti di Informazione

Per i beni oggetti di stima con il procedimento sintetico comparativo, considerata le loro caratteristiche, non è stato possibile reperire dal sito di Consultazione dell'Agenzia dell'Entrate "Valori Immobiliari Dichiarati Comparabili", desunti da reali atti di compravendita per beni simili appartenenti al medesimo segmento di quelli oggetto di stima, per cui per il giudizio di stima sono state esperite indagini in loco, pubblicazioni di agenzie immobiliari, quotazioni del borsino immobiliare quelle della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Agenzia



Entrate - OMI". Questi ultimi valori, che sono solo indicativi, sono stati opportunamente corretti per tener conto delle effettive condizioni dei beni oggetto di valutazione e delle caratteristiche peculiari dei beni.

Dalle indagini esperite in *loco* e dall'esame delle pubblicazioni di alcune agenzie immobiliari è stato possibile rilevare che nella zona in esame, per fabbricati simili, la quotazione può essere assunta pari rispettivamente a: **1.100,00 €/mq**, riferita ad unità immobiliari per le quali lo stato conservativo è tale da rendere l'immobile agibile.

In ultimo viene applicata, ove espressamente indicato, una correzione della stima riducendo il valore di mercato nella misura del 5% per tener dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, di gravami e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

La stima del compendio immobiliare è effettuata al paragrafo successivo, essendo necessario preliminarmente procedere alla formazione dei lotti.

Punto 5 – Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati

Viste le caratteristiche dei beni è possibile procedere alla formazione di lotti separati.

Relativamente ai lotti di cui alle particelle 1407 al NCEU (ex 397 ai terreni) e 398 al NCT, per i quali è stato rilasciato il Permesso di Costruire N. 5/2020 del 07.08.2020 in Variante al Permesso di Costruire n. 8/2018 del 12.07.2018, per la costruzione di due fabbricati denominati rispettivamente "Corpo A" e "Corpo B", considerando rispettivamente che:

- il "Corpo A", particella 1407, è solo da completare;
- il "Corpo B", particella 398, non è ad oggi iniziato nella costruzione;

è possibile prevedere la formazione di lotti separati, anche perché all'attualità lo sono anche catastalmente e quindi di possibile individuazione ai fini della vendita.

Ai fini della vantaggiosità della vendita si costituiscono cinque lotti distinti, come di seguito indicati.



Lotto N. 1 – Il lotto N. 1 è costituito dall'Unità immobiliare sita in Satriano (CZ) identificata nel NCEU del predetto Comune al foglio di mappa 2 particella 1215, Sub. 6, Categoria C/2 (magazzino/deposito), Classe 1, Consistenza mq 117, Superficie Totale 126 mq, Rendita € 126,89, Viale Europa snc (Attuale Via Zurigo e facente parte di un Fabbricato Residenziale sito al n. 8 di Via Zurigo), Piano S1; in testa alla [redacted] con sede in Satriano, C.F. [redacted], per la quota 1/1.

L'Unità immobiliare è ubicata nella zona marina del Comune di Satriano questa dotata di tutta le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, l'accesso all'immobile avviene dalla via Zurigo, snc, e più specificatamente dall'area di corte del fabbricato di cui è parte integrante quest'ultimo con accesso principale dalla Via Zurigo n. 8. La predetta via è raggiungibile agevolmente da Viale Europa (SS 182) dalla quale dista circa 90 m. Il bene inoltre dista circa 2,5 Km dal mare.

L'unità immobiliare è composta da un unico vano con annesso un piccolo servizio igienico ed è ubicata al piano seminterrato di un edificio residenziale a due elevazioni fuori terra, oltre piano seminterrato e mansarda. I pavimenti e le rifiniture sono "tipo civile" di buona qualità. Sono presenti due accessi di cui uno carrabile. L'unità non è accessibile dall'interno del fabbricato.

L'immobile è provvisto di impianto elettrico e sanitario, entrambi sottotraccia e si presenta in buone condizioni e non richiede interventi di manutenzione, salvo piccole opere di finiture (posa in opera cassonetto serranda).

L'immobile ha una superficie interna calpestabile di 117 mq e una superficie commerciale di 127 mq, arrotondata alla cifra intera, l'altezza interna è di 3,75 m.

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coefficiente	Sup. Comm.le (mq)
Piano Seminterrato	127,00	0,60	76,20
TOTALE	---	---	76,20 mq

Considerando un valore unitario pari a 1.100,00 €/mq ed applicando il coefficiente di correzione della stima nella misura del 5%, si ottiene un valore del lotto pari a:

$$1.100,00 \text{ (mq)} \times 76,20 \text{ (€/mq)} \times 0,95 = \mathbf{79.629,00 \text{ €}}$$

Ed in cifra tonda (**Euro Settantanovemilaseicento/00**).



Lotto N. 2 – Il lotto N. 2 è costituito da un Fabbricato in corso di costruzione sito in Satriano (CZ) alla Via Zurigo, snc, censito nel NCEU al foglio di mappa foglio 2, particella 1407, con i seguenti subalterni:

- Subalterno 1, categoria F/3, Via Zurigo, Edificio A, Piano S1;
- Subalterno 2, categoria F/3, Via Zurigo, Edificio A, Piano S1;
- Subalterno 3, categoria F/3, Via Zurigo, Edificio A, Piano S1;
- Subalterno 4, categoria F/3, Via Zurigo, Edificio A, Piano S1;
- Subalterno 5, categoria F/3, Via Zurigo, Edificio A, Piano S1;
- Subalterno 6, categoria F/3, Via Zurigo, Edificio A, Piano S1;
- Subalterno 7, categoria F/3, Via Zurigo, Edificio A, Piano S1;
- Subalterno 8, categoria F/3, Via Zurigo, Edificio A, Piano S1;
- Subalterno 9, categoria F/3, Via Zurigo, Edificio A, Piano S1;
- Subalterno 11, categoria F/3, Via Zurigo, Edificio A, Piano S1;
- Subalterno 12, categoria F/3, Via Zurigo, Edificio A, Piano S1;
- Subalterno 13, categoria F/1, 44 mq, Via Zurigo, Edificio A, Piano S1;
- Subalterno 14, categoria F/1, 167 mq, Via Zurigo, Edificio A, Piano S1;
- Subalterno 15, categoria F/1, 199 mq, Via Zurigo, Edificio A, Piano T;
- Subalterno 16, categoria F/1, 45 mq, Via Zurigo, Edificio A, Piano T;
- Subalterno 17, categoria F/1, 51 mq, Via Zurigo, Edificio A, Piano T;
- Subalterno 18, categoria F/3, Via Zurigo, Edificio A, Piano T;
- Subalterno 19, categoria F/3, Via Zurigo, Edificio A, Piano T;
- Subalterno 20, categoria F/3, Via Zurigo, Edificio A, Piano 1;
- Subalterno 21, categoria F/3, Via Zurigo, Edificio A, Piano 1;
- Subalterno 22, categoria F/3, Via Zurigo, Edificio A, Piani 1 e 2;
- Subalterno 23, categoria F/3, Via Zurigo, Edificio A, Piani 1 e 2;
- Subalterno 24 e 25, identificano dei beni comuni non censibili (scale).

L'immobile è intestato alla in testa alla con sede in Satriano, C.F. per la quota 1/1.

Per il summenzionato fabbricato il Comune di Satriano ha rilasciato Permesso di Costruire n. 8/2018 del 12.07.2018 e successiva Variante N. 5/2020 del 07.08.2020, che comprende un ulteriore fabbricato da edificare sulla particella



398. I corpi di fabbrica nel succitato titolo sono indipendenti e quello in corso di costruzione sulla particella 1407 è indicato negli elaborati grafici come "Corpo A". Il fabbricato si compone da un piano seminterrato, un piano terra, un piano primo ed un mansarda, tutti da completare, in particolare: il piano seminterrato è ultimato al rustico (struttura e tamponature); i restanti piani sono completati nelle tamponature e negli intonaci, l'impianto elettrico non risulta ultimato, mancando nei punti luce i conduttori e i flutti; gli impianti idraulici e termici sono realizzati parzialmente, mancano gli infissi (ad eccezione del piano mansardato, realizzati parzialmente) e i pavimenti. È completato l'involucro esterno, ad eccezione di piccole opere di rifinitura e nelle scale sono già posti i rivestimenti in marmo. Il piano mansarda non è collegato al piano sottostante ma ha accesso autonomo dalle scale esterne.

Il fabbricato, si presenta, a meno di variazioni di distribuzione interna e di variazioni comunque non essenziali, conforme agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi. L'immobile ha una superficie commerciale, arrotondata alla cifra intera, di 681,00 mq, come di seguito distribuita (desunta dagli elaborati di progetto):

	Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coefficiente	Sup. Comm.le (mq)
Particella 1407	Piano Seminterrato Garage/Cantine	345,60	0,50	172,80
	Piano Terra	196,69	1,00	196,69
	Piano Terra Balconi	25,20	0,25 fino a 25 mq Eccedenza al 10%	6,27
	Piano Terra Parcheggi Scoperti	111,00	0,20	22,20
	Piano Primo	196,69	1,00	196,69
	Piano Primo Balconi	50,40	0,25 fino a 25 mq Eccedenza al 10%	8,79
	Piano Mansarda (Parzialmente abitabile)	130,60	0,50	65,30
	Piano Mansarda Balconi	66,36	0,25 fino a 25 mq Eccedenza al 10%	10,39
	Corte Esterna (PT)	19,20	0,10 fino a 25 mq Eccedenza al 2%	1,92
TOTALE		---	---	681,05 mq

Giudice Dr. Luca Mercuri
Perito: Ing. Antonio Sestito



Il costo a metro quadro di superficie commerciale per un edificio come quello in trattazione si ritiene congruo in 1.600,00 €/mq.

Il fabbricato una volta completato ha pertanto un valore di:

$$681,00 \text{ (mq)} \times 1.600,00 \text{ (€/mq)} = 1.089.600,00 \text{ €}$$

Le opere di completamento, sono come di seguito stimabili:

- Piano seminterrato: Muratura interna da 25 cm (129,20 m² x 87,80 €/m²); Muratura divisoria in mattoni forati (178,48 m² x 37,87 €/m²); Intonaco civile a soffitto (273,88 m² x 27,39 €/m²); Intonaco civile su pareti (530,88 m² x 26,93 €/m²); Pavimenti (273,88 m² x 35,00 €/m²); Serrande (72, m² x 41,88 €/m²), porte interne (5 x 250 €/cad.); Pitturazione con idropittura a tempera compreso preparazione pareti e fondo (804,68 m² x 14,00 €/m²), Impianto idrico ed elettrico (a corpo 6.000,00 €), Totale 71.008,29 €;
- Piano Primo e Secondo rifiniti al civile: Pavimenti interni (609,14 m² x 45,00 €/m²); Pavimenti balconi (67,20 m² x 38,00 €/m²), Rivestimenti (46,30 m² x 23,15 €/m²); battiscopa (300 m x 12,00 €/m²); Infissi in PVC (47,32 m² x 450,00 €/m²); Portoncini esterni (4 x 800 €/cad.); Porte interne (11 x 350,00 €/cad.); Tinteggiatura pervia preparazione pareti e soffitti (576,88 m² x 14,00 €/m²); Completamento bagni (a corpo 10.000,00 €); Completamento impianti idrico, termico-sanitario, fotovoltaico (a corpo 12.000 €), Totale: 93.070,00 €;
- Piano Mansarda: Pavimenti interni (102,32 m² x 45,00 €/m²); Pavimenti balconi (66,36 m² x 38,00 €/m²); Rivestimenti (6,50 m² x 23,15 €/m²); battiscopa (86,20 m x 12,00 €/m²); porte interne (6 x 250 €/cad.); Infissi in PVC (47,32 m² x 450,00 €/m²); Tinteggiatura pervia preparazione pareti e soffitti (244,40 m² x 14,00 €/m²); Completamento bagni e Impianti (6.000,00 €), Totale 28.790,36.
- Sistemazione esterna a corpo: 7.000,00 €

La stima delle opere di completamento sul costo di costruzione complessivo è pari a: (71.008,29 + 93.070,57 + 28.970,36 + 7.000,00) = 199.869,21 €, che si ritiene arrotondarli, per le approssimazioni nelle misurazioni e piccole opere di rifiniture sul realizzato, a **200.000,00 €**.



In ultimo si stimano che i costi di commercializzazione, a beneficio delle Agenzie Immobiliari ammontano, per il caso di specie, al 1,75% del prezzo del prodotto finito:

$$1.089.600,00 \times 1,75\% = 19.068,00 \text{ ed in cifra tonda } \mathbf{19.100,00 \text{ €}}$$

In conclusione il Valore a base d'asta per il lotto N. 2 è pari a:

$$(1.089.600,00 \times 0,95 - 200.000,00 - 19.100,00) = \mathbf{816.020,00 \text{ €}}$$

e in cifra tonda **816.000,00 € (Euro Ottocentosedicimila/00)**

Lotto N. 3 Il lotto N. 3 è costituito dal terreno sito in Satriano (CZ), censito nel NCT al foglio di mappa foglio 2, particella 398, Partita 80, consistenza 880 m²; Reddito Domenicale 4,09 €; Reddito Agrario 1,59 €, qualità seminativo, classe 1; intestato alla [REDACTED] con sede in Satriano, C.F. [REDACTED], per la quota 1/1.

La particella 398 è compresa come lotto edificabile nel Piano di Lottizzazione ad iniziativa privata denominato "[REDACTED]" approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 10.03.21984 e di cui alla convenzione Urbanistica Rep. N. 28666 stipulata in Soverato il 25.02.1993 dal Notaio Edda Rao. Per tale lotto, denominato "Lotto 09" il P.d.L., prevedeva l'edificazione di 1.830 mc.

Nel vigente strumento urbanistico il lotto ricade in parte in Zona C₂/11 – Espansione Intensiva.

Per tale lotto il Comune di Satriano ha rilasciato Permesso di Costruire n. 8/2018 del 12.07.2018 e successiva Variante N. 5/2020 del 07.08.2020, per la costruzione di due fabbricati: il primo in corso di costruzione identificato con la odierna particella 1407 (ex 397), costituente il Lotto n. 2 oggetto di procedura e identificato come "Corpo A"; il secondo la cui costruzione è prevista proprio su lotto N. 9, indicato negli elaborati grafici come "Corpo B".

Il Permesso di Costruire in Variante N. 5/2020 del 07.08.2020 può essere riproposto relativamente al solo Corpo "B" con un Nuovo Permesso di Costruire, per cui il Lotto in trattazione ai fini della vantaggiosità della vendita può costituire un lotto indipendente.



Occorre effettuare delle indispensabili precisazioni relativamente al piano attuativo si cui il lotto è parte integrante e che valgono anche per tutti i lotti del piano attuativo ad oggi non edificati e nello specifico: particella 394 (Lotto 10 del Piano attuativo); particella 395 (Lotto 11 del piano attuativo).

La convenzione è stata stipulata in data il 25.02.1993, con scadenza di anni cinque dalla data della stipula, salvo che le parti, non si accordavano a prorogarla, con eventuali modifiche o integrazioni, per un ulteriore periodo di tempo e sempre che venga in tale ipotesi prestata nuova garanzia fideiussoria al Comune. In atti non è stata rinvenuto il rinnovo della summenzionata convenzione, per cui alla data odierna è scaduta.

Ciò nonostante Il Piano Attuativo a tutt'oggi conserva la sua validità, come attestato dal Comune di Satriano nel Certificato di Destinazione Urbanistica (Cfr. All. n. 9R)

All'attualità sono state realizzate le opere di urbanizzazione oggetto di convenzione, collaudate in data 16.01.2006 e in pari data consegnate al Comune di Satriano.

Relativamente alla validità dei piani attuativi occorre far presente che secondo l'orientamento consolidato della magistratura, l'intervenuta decadenza del piano particolareggiato, per scadenza della convenzione, non determina automaticamente l'inedificabilità delle aree oggetto della pianificazione ed il conseguente blocco di ogni attività nella zona, restando consentito il completamento delle opere di urbanizzazione in corso di realizzazione e l'edificazione, in conformità alle prescrizioni urbanistiche di zona (cioè secondo gli indici di edificabilità praticati secondo il piano) nelle aree già lottizzate e dotate delle opere di urbanizzazione (Consiglio di Stato, sez. IV, Sent. 14 aprile 2020 n. 2390).

L'art. 17, comma 3, della Legge Urbanistica 17 agosto n. 1150, che disciplina la c.d. "ultrattività residuale dei piani particolareggiati" decaduti per decorso del tempo, infatti, stabilisce che "decorso il termine stabilito per la esecuzione del piano particolareggiato, questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia



avuto attuazione”, soggiungendo che resta “fermo a tempo indeterminato l’obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso”.

Il principio che la giurisprudenza ha espunto da tale norma è che l’intervenuta decadenza del piano (per il decorso del tempo fissato ex lege per la sua attuazione) non determina automaticamente l’inedificabilità delle aree oggetto della pianificazione ed il conseguente blocco di ogni attività nella zona; dovendosi ritenere consentito il completamento delle opere di urbanizzazione in corso di realizzazione e l’edificazione, in conformità alle prescrizioni urbanistiche di zona (cioè secondo gli indici di edificabilità praticati secondo il piano) nelle aree già lottizzate e dotate delle opere di urbanizzazione.

La ratio della norma è diretta ad evitare che l’assetto urbanistico della zona resti in uno stato di permanente disordine e che la pianificazione resti parzialmente inattuata e l’edificazione incompleta (o incompiuta) rispetto alle previsioni.

Il citato art. 17, quindi, ha la duplice funzione di precludere – per un verso – la proroga sine die di piani attuativi mai avviati (o rimasti inattuati o quasi del tutto inattuati) ed ormai scaduti (e presumibilmente obsoleti in quanto non più conformi alle mutate esigenze urbanistiche), e di salvare – per altro verso – le opere già realizzate, consentendo comunque (al fine di evitare un “danno urbanistico/ambientale” maggiore rispetto a quello cagionato dalla visione della incompiutezza delle opere) il completamento urbanistico delle aree nelle quali la pianificazione sia stata correttamente avviata, consentendo, cioè, la ultimazione delle opere di urbanizzazione in corso e la ordinata edificazione, in conformità agli indici praticati nella zona secondo le disposizioni del piano stesso.

Trattandosi di un terreno facente parte di un piano di lottizzazione, il criterio di stima adottabile è esclusivamente quello per valore di trasformazione.

Il valore di trasformazione di un bene è dato dalla differenza tra il valore del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione e i costi di trasformazione, comprensivi del profitto che spetta a chi promuove l’intervento in ragione del rischio di mercato.



Per ovvie ragioni l'intervento urbanistico che si prevede di realizzare nel lotto in trattazione è quello proposto dalla società esecutata e autorizzato con Permesso di Costruire in Variante N. 5/2020 del 07.08.2020, in quanto satura la superficie del lotto e rispetta i parametri urbanistici previsti dallo Strumento Urbanistico applicabile per il lotto in esame.

Si procede di seguito alla stima del lotto in esame, adottando quale criterio di stima quello per "valore di Trasformazione".

Il valore di trasformazione è dato dalla seguente relazione:

$$V_T = V_M - (K + U_P) \text{ in cui:}$$

V_T = valore di mercato dell'immobile da trasformare;

V_M = valore di mercato dell'immobile trasformato;

K = costi di trasformazione;

U_P = utile lordo del promotore.

Il valore di trasformazione corrisponde, in altre parole, alla differenza tra l'attivo, rappresentato dal valore del prodotto trasformato, e il passivo costituito da tutti i costi da sostenere nella trasformazione, tra cui deve essere compreso anche il profitto del promotore edilizio, ovvero dell'imprenditore che opera la trasformazione.

Occorre tener conto che i ricavi, definiti in termini di valore di mercato dei beni trasformati, e i costi di trasformazione assumono la forma di flussi d'entrata e di uscita, perciò non possono essere sommati o dedotti gli uni dagli altri se prima non sono attualizzati e resi equivalenti rispetto al tempo.

Alla formula "atemporale" sopra riportata occorre, quindi, sostituire quella della differenza dei flussi di ricavi e costi attualizzati, alla data della stima, che riporta all'attualità attraverso il coefficiente $1/q^n$, se si assume l'anno a riferimento, i valori di mercato e di costo a secondo della loro distribuzione temporale.

In merito alla tempistica di realizzazione dell'intervento edilizio, considerati le varie fasi (analisi fattibilità, procedimenti autorizzativi, progettazione, durata lavori ecc.), viene ipotizzato un arco temporale complessivo di anni tre.



C _{SC}	Costo trasformazione superfici coperte			
C _{SE}	Costo trasformazione superfici esterne			
C _{UPS}	Oneri urbanizzazione primaria e secondaria	O _U	C _{IT} Costi indiretti di trasformazione opere	
C _{CC}	Contributi concessori sul costo di costruzione	Oneri urbanizzazione		
C _P	Oneri professionali			
S _G	Spese generali del promotore	C _G		
S _C	Spese di commercializzazione del prodotto finale	Costi di gestione		
O _{FT}	Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione			
O _{IA}	Oneri indiretti d'acquisto dell'area da trasformare espressi in percentuale del valore incognito V _t			
O _{FA}	Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti d'acquisto dell'area in % di V _t			
U _P	Utile del promotore			

Si procede di seguito alla valutazione.

a. Determinazione del valore di mercato del bene trasformato (V_M)

Nel caso di specie essendo disponibile una progettazione è noto il prodotto finito della trasformazione.

Il valore di mercato a nuovo che trova applicazione nell'area d'interesse, per edifici di uguali caratteristiche, è di circa **1.600,00 € per metro** quadrato di superficie



commerciale, quest'ultima pari a di **681 m²**, arrotondata alla cifra intera, identica a quella del "Corpo A", valutata nello stimare il Lotto N. 2.

Il valore di mercato del prodotto finito, sarà di conseguenza:

$$V_M = 681,00 \text{ (mq)} \times 1.600,00 \text{ (€/mq)} = \mathbf{1.089.600,00 \text{ €}}$$

b. Determinazione dei costi di trasformazione (K)

b.1 Costo tecnico di trasformazione

Il costo tecnico di costruzione è dato dalle somme dei seguenti costi:

- a.** costo di costruzione delle superfici coperte;
- b.** costo della sistemazione delle superfici scoperte.

Per la determinazione dei suddetti costi complessivi si utilizzano i costi unitari desunti da prezziari unificati. Nel caso di specie il prezzario delle "Tipologie Edilizie", redatto dal Collegio degli ingegneri e architetti di Milano, edito dalla DEI, Tipografia del Genio Civile, per stime di carattere sintetico, costituisce una fonte di grande interesse e rappresentativa sui costi delle opere compiute relative ad una serie di interventi articolati per tipologie. I valori riportati nel prezzario devono essere considerati indicativi e utilizzati tenendo presente che particolari situazioni di mercato possono influire sui costi di costruzione, tuttavia, essi consentono di formulare stime sommarie del più probabile valore di costo con sufficiente attendibilità.

Le opere in trattazione sono comparabili, alla Tipologia "A2 - edificio residenziale di tipo medio e di pregio - unifamiliare", per la quale il succitato Prezzario, relativamente all'anno 2019, fornisce un valore di 1.107,00 € per metro quadrato di superficie lorda di pavimento (S.l.p.).

La Superficie Lorda Pavimento S.l.p., è definita come «*la somma delle superfici dei singoli piani della costruzione comprese entro il perimetro esterno delle pareti di ambito, misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vani scala, vani ascensore, ecc.), rilevante ai fini della determinazione del carico urbanistico, considerata al 50% per i piani seminterrati senza permanenza di persone, prive di requisiti di agibilità*». Per la mansarda considerato che la stessa è abitabile (la



stessa è stata infatti considerata ai anche ai fini volumetrici) si ritiene considerare la superficie al 70%, sicché la S.l.p. per l'edificio in trattazione è pari a:

$$(345.60 \times 0,50) + 2 \times (196.69) + (130,60 \times 0,70) = 657,60 \text{ mq}$$

Le caratteristiche del compendio immobiliare sono le seguenti:

- piano interrato destinato a posti auto, cantine e spazi tecnici;
- piano terreno e primo destinati per uso abitazione per complessivi n. due unità a piano.
- piano mansarda ad uso abitazione e depositi.

Le caratteristiche dell'intervento previste relativamente alle opere edili e agli impianti previste per l'unità tipologica sono le seguenti:

- Struttura dell'edificio in cemento armato del tipo a travi e pilastri su fondazioni del tipo diretto;
- I solai sono realizzati con predalles a copertura del piano interrato e solette miste a travetti e pignatte per i restanti piani.
- Le murature di tamponamento sono in blocchetti di cemento vibrocompreso di tipo coibentato, mentre i divisori del piano cantina sono in blocchetti di cemento di tipo normale.
- I tavolati interni sono in forati spessore 12 cm nelle zone servizi e spessore 8 cm per i rimanenti locali, completamente isolati sul piano di posa.
- La copertura è realizzata con muretti in forati spessore 12 cm e sovrastanti tavelloni in laterizio con solettina in cemento da 2 cm. Su tale struttura viene posato il manto in tegole di cemento coppo di Grecia con relativi pezzi speciali.
- I serramenti esterni sono realizzati in legno pino di Svezia naturale verniciato da 55 mm con vetrocamera da 14 mm di spessore.
- Le porte interne sono tamburate piene in noce tanganika lucidato con maniglie in ottone.
- I portoncini di ingresso sono anch'essi in legno pino di Svezia spessore totale 55 mm con perlinatura esterna e interna.



- I pavimenti sono in piastrelle monocottura di 20 x 20 cm nei locali servizi, dimensioni 30 x 30 cm nel locale soggiorno e in moquette bouclé nelle camere da letto e nei disimpegni.
- I rivestimenti dei locali servizi sono in piastrelle monocottura 20 x 20 cm per una altezza di 160 cm posati con collante.
- Davanzali e soglie sono realizzati in marmo travertino.
- Le pareti esterne sono finite con intonaco rustico fine e rivestimento plastico al quarzo del tipo graffiato fine;
- La rete verticale per le acque nere è realizzata in pvc pesante con resistenza alla temperatura di almeno 100 °C.
- La rete verticale delle acque bianche è realizzata in rame 8/10 per pluviali in vista e in pvc normale per quelli incassati.
- Tutta la rete di collegamento orizzontale è in pvc normale a vista, mentre è interrata per la parte fuori dell'edificio sino all'allacciamento alla fognatura comunale.
- L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia a condensazione a metano (serve anche per la produzione dell'acqua calda); la distribuzione del fluido scaldante è realizzata con tubi di rame, i corpi scaldanti sono in ghisa.
- L'impianto idrico è costituito da colonne montanti in acciaio così come la relativa distribuzione, che è intercettata a maniglia a monte di un gruppo di servizi.
- Gli apparecchi sanitari sono di primarie marche così come pure le rubinetterie.
- L'impianto gas ha una distribuzione in ferro zincato dal contatore alla caldaia derivazione per la cucina.
- L'impianto elettrico è costituito da linee di alimentazione con partenze dal contatore situato nel seminterrato e con distribuzione sotto traccia ai locali.
- Ogni unità è provvista di tubazione telefonica con punto telefono per ogni locale abitabile collegato alla rete Telecom.



- L'impianto TV è del tipo centralizzato con 2 prese per ogni villetta.

Per omogeneizzare quanto più possibile la costruzione presa a riferimento con quelle che sono le caratteristiche costruttive della zona, appare opportuno tenere in debita considerazione che:

- i solai vengono previsti in latero-cemento tipo Unic di spessore H = 25 cm;
- le murature perimetrali sono previste in laterizio con isolamento in lastre di polisterene;
- le divisioni interne sono previste in laterizio tradizionale;
- ogni unità sarà equipaggiata con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete, con equipaggiamento di un punto di accesso esterno;
- ogni unità sarà, secondo le vigenti disposizioni di legge, fornita da impianto fotovoltaico, solare termico ecc., che andranno ad integrarsi con gli impianti tradizionali.

Per le predette motivazioni e per tener conto del contesto territoriale della zona d'intervento, i minor costi della manodopera, le condizioni climatiche favorevoli, ma anche il maggiore onere per recepire il caro materiali e l'adeguamento degli impianti alle vigenti normative, ecc., si considera un minor costo di trasformazione di circa il 3,5%, per cui si può ritenere congruo il valore, arrotondato all'intero di 1.070,00 €/mq.

Essendo per l'edificio in esame la S.l.p. pari a 657,60 mq, si ha:

$$C_{TT} = 657,60 \text{ (mq)} \times 1.070,00 \text{ (€/mq)} = \mathbf{703.632,00 \text{ €}}$$

b.2 Oneri di urbanizzazione

Il costo del contributo sugli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) vengono determinati con riferimento alle tariffe applicate dal Comune.

Nel caso, essendo per l'edificio già rilasciati i titoli edilizi abilitativi, i predetti costi sono già stati corrisposti dalla società esecutata e valgono rispettivamente:



- 20.239,18/2 = 10.119,59 € (quota relativo all'edificio B).
- A tale importo occorre sommare gli oneri di urbanizzazione sostenuti per il piano attuativo, che in assenza di una loro contabilizzazione possono determinarsi commisurandoli ai costi di urbanizzazione primaria:

$$2.863,44/2 \text{ (mc)} \times 5,28 \text{ €/mc} = 7.559,48 \text{ €}$$

$$\text{O.u.} = 10.119,59 + 7.559,48 = \mathbf{17.679,07 \text{ €}}$$

b.3 Oneri professionali

Gli oneri professionali (*progettazione, direzione dei lavori, collaudo, accertamento*) per un intervento edilizio come quello in trattazione incidono nella misura del **8,0%** dei costi diretti:

$$\text{O}_P = 703.632,00 \text{ (€)} \times 8,00\% = \mathbf{56.290,56 \text{ €}};$$

b.4 Spese generali

Le spese generali del promotore e oneri di allacciamento ai pubblici servizi si assumono pari complessivamente al **2%** dei costi diretti e degli oneri di urbanizzazione, in quanto sia la custodia che gli ammortamenti sono compresi nei costi diretti di costruzione così come l'utile di impresa e le spese generali. Sono pertanto determinati in:

$$\text{S}_G = (703.632,00 + 17.679,07) \text{ (€)} \times 2\% = \mathbf{14.426,22 \text{ €}}$$

b.5 Spese di commercializzazione del prodotto finito

I costi di commercializzazione, a beneficio delle Agenzie Immobiliari ammontano in genere al 3% del prezzo del prodotto finito, ma in questo caso l'imprenditore avente un ingente portafoglio di immobili da vendere e la natura stessa degli immobili, può far valere una forte leva contrattuale e ottenere una tariffa più favorevole che si assume pari all'**1,5%** del valore commerciale. Si ipotizza che la fase di commercializzazione coincida con l'ultimazione lavori intendendo compensato il tempo necessario alla vendita del prodotto finito dopo tale data con quello relativo alle vendite in corso di costruzione, per cui i relativi costi si ipotizzano erogati all'ultimazione lavori. Si ha, quindi:

$$\text{S}_C = 1.089.600,00 \text{ (€)} \times 1,5\% = \mathbf{16.344,00 \text{ €}};$$



Il totale dei costi di gestione (costo tecnico di trasformazione + costi indiretti di trasformazione) è pari a:

$$\Sigma C = (C_{TT} + O_U + O_P + S_G + S_C) = (703.632,00 + 17.679,07 + 56.290,56 + 14.426,22 + 16.344,00) = \mathbf{808.371,85 \text{ €}}$$

b.6 Oneri finanziari

Gli oneri finanziari sui costi di trasformazione finanziati da capitale di debito, ipotizzando il ricorso al credito per l'**80%** e al capitale proprio per il restante **20%**, saranno determinati tenendo conto che preferenzialmente gli operatori del settore si avvalgano del credito fondiario-edilizio, con costo del denaro inferiore al credito ordinario, il saggio d'interesse sul debito si costruisce con riferimento a un dato di mercato medio di periodo, rappresentato dall'EURIRS incrementato dello spread e delle spese. Si ritiene, inoltre che, l'imprenditore ricorre all'indebitamento all'inizio della realizzazione dell'opera (2023). L'erogazione dei mutui a credito agevolato, commissione onnicomprensive, applicato dagli istituti bancari e riferito all'anno 2023 (anno in cui l'imprenditore fa ricorso al credito), è in media pari al 3,50 %.

La tempistica dell'operazione consta delle seguenti fasi:

- ✍ n₁ = fase preliminare (tempo necessario per la redazione e approvazione del progetto esecutivo corredato dai necessari visti e rilascio Permesso di Costruire): 4 mesi;
- ✍ n₂ = fase di costruzione, commercializzazione: 32 mesi.

La durata totale dell'operazione che ne deriva è perciò pari a 36 mesi (tre anni).

Gli oneri finanziari saranno calcolati in base alla seguente formula:

$$O_{FT} = C \times d \times (q^n - 1)$$

dove:

$$q = 1 + r;$$

C = somma dei costi diretti e indiretti di trasformazione;

d = quota di indebitamento;

n = tempo in anni in cui gli interessi passivi dovranno essere corrisposti.



Tenendo conto che l'indebitamento avrà una durata di 3,0 anni, si ha:

$$O_{FT} = 808.371,85 \times 80\% \times (1,035^3 - 1) = \mathbf{70.307,58 \text{ €}}$$

b.7 Oneri indiretti sull'acquisto dell'area (bene da trasformare)

Gli oneri di trasferimento dell'area, da sostenere alla stipulazione dell'atto, sono costituiti dall'imposta di registro (8%), imposta ipotecaria (2%) e imposta catastale (1%) oltre i compensi notarili e le spese accessorie che ammontano mediamente al 4% del valore:

$$O_{IA} = 15\% V_T$$

b.8 Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti dell'acquisto del bene da trasformare

Tali oneri, vengono sempre calcolati sulla quota "d" dei costi (diretti V_T + e indiretti O_{IA}), di acquisto del bene da trasformare, che è stata finanziata dal debito, calcolati con la formula dell'interesse composto come quella degli O_{FT} :

$$O_{FA} = (V_T + O_{IA}) \cdot d \cdot [(1+i)^n - 1] = V_T(1+0,15) \cdot d \cdot [(1+i)^n - 1] - (\text{poiché } O_{IA} = 15\% V_T)$$

Detti oneri andranno computati al medesimo saggio d'interesse passivo "i" già individuato per i costi diretti e indiretti di trasformazione, con riferimento ai tempi di erogazione del costo del bene da trasformare che in questo caso coincide con l'istante iniziale, il che significa che detti oneri maturano per tutta la durata dell'operazione immobiliare, e anch'essi dovranno essere espressi attraverso una percentuale del valore aggiunto.

Essendo $i = 3,5\%$, avremo:

$$O_{FA} = (1+0,15) \times 0,80 \times (1,035^3 - 1) = \mathbf{0,10\% V_T}$$

b.9 Utile del promotore sul valore di mercato del bene trasformato

L'utile del promotore in base all'approccio classico, può essere calcolato in percentuale sul valore di mercato del bene trasformato.

La particolare congiuntura economica che già dal 2007 comprime il mercato immobiliare, ha fatto registrare anche una contrazione degli utili dei promotori, che oscilla fra il 10% e il 13%. Nel caso in esame, viene fissato il valore minimo pari al **11,50%**, considerando la lieve ripresa del mercato, per cui si ha:



$$U_p = 11,5\% \quad V_M = 11,50\% \times 1.089.600,00 = 125.304,00 \text{ €}$$

b.10 Attualizzazione del valore del bene trasformato e dei costi di costruzione

Occorre, ora, attualizzare i ricavi, i costi e gli oneri finanziari maturati alla fine dei lavori. Poiché tutte le componenti di rischio sono state inglobate nella voce relativa al profitto del promotore, l'attualizzazione rappresenta un mero trasferimento di somme monetarie da un momento temporale ad un altro. Il tasso da utilizzare sarà quindi pari a quello dei titoli a rischio nullo relativi a investimenti di durata comparabile con quella dell'operazione considerata. Nel nostro caso si adatterà il tasso di rendimento dei BPT medio ponderato a tre anni emessi nella ultima vendita (aprile 2023), che è del 3,80%, al netto della tassazione di legge del 12,50% sul rendimento: **3,325%**.

Posto $r = 3,325\%$ e $q = 1 + r = 1,0325$, il coefficiente di sconto f è dato da:

$$f = 1/q^n = 1/1.0325^3 = 0,9085$$

Raggruppando in forma tabellare i dati numerici dei calcoli fin qui esposti si può procedere all'attualizzazione di ciascun componente:

Dettaglio Voci	Valore	Anni	f	Valore attualizzato
Valore Mercato prodotto finito V_M	1.089.600,00	3	0,90851	989.912,50
Costo Tecnico di trasformazione + Costi Indiretti ΣC	808.371,85	3	0,90851	734.413,91
Oneri Finanziari OFT	70.307,58		0,90851	63.875,14
Totale costi di trasformazione attualizzati ($\Sigma C + OFT$)				798.289,05



Utile del promotore U_p	125.304,00	3	0,90851	113.839,44
Oneri Indiretti di Acquisto Area O_{IA}	15% V _T	3	0,90851	0,1362765 V _T
Oneri finanziari relativi al capitale area O_{FA}	0,10% V _T	3	0,90851	0,090851 V _T
Oneri sul capitale area attualizzati (O_{IA} + O_{FA})				0,2271275 V_T

VALORE DI MERCATO CON IL METODO DI TRASFORMAZIONE

Partendo dalla formula della differenza attualizzata fra il valore del bene trasformato e i costi di trasformazione:

$$\frac{V_T}{q^n} = (C_{TT} + O_U + O_P + S_G + S_C + O_{FT} + U_P) / q_n - V_T \cdot (t + f) / q_n$$

da cui deriva:

$$V_T = \frac{\frac{V_M}{q_n} - \frac{(C_{TT} + O_U + O_P + S_G + S_C + O_{FT} + U_P)}{q_n}}{[1 + (t + f) / q_n]}$$

Dove t e f sono la percentuale del valore incognito V_T .

Sostituendo i termini noti si perviene così al valore dell'unica incognita V_T .

$$V_t = \frac{989.912,50 - (798.289,05 + 113.839,94)}{1,2271275} = \mathbf{63.386,66 \text{ €}}$$

Avendo ipotizzato l'inizio l'attività di trasformazione dell'area nel **2023**, il sopra determinato valore di stima non deve essere attualizzato.

Per tale bene non si applicano riduzioni per tener conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, di gravami e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, per cui il valore di mercato del lotto n. 3 è pari a:

63.386,66 € ed in cifra tonda (**Euro Sessantatremilaquattrocento/00**).



Lotto N. 4 – Il lotto N. 4 è costituito dal terreno sito in Satriano (CZ), censito nel NCT al foglio di mappa foglio 2, particella 394, Partita 80, consistenza 650 m²; Reddito Domenicale 3,02 €; Reddito Agrario 1,17 €, qualità seminativo, classe 1; intestato alla [REDACTED] con sede in Satriano, C.F. [REDACTED], per la quota 1/1.

La particella 394 è compresa come lotto edificabile nel Piano di Lottizzazione ad iniziativa privata denominato [REDACTED] approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 10.03.21984 e di cui alla convenzione Urbanistica Rep. N. 28666 stipulata in Soverato il 25.02.1993 dal Notaio Edda Rao. Per tale lotto, denominato “Lotto 10” il P.d.L., prevede l’edificazione di 1.125 mc.

Nel vigente strumento urbanistico il lotto ricade in parte in Zona C₂/11 – Espansione Intensiva.

Essendo nel Piano Attuativo individuato geometricamente il lotto, la superficie massima coperta (135 mq), il volume massimo realizzabile (1.125,00 mc), nonché realizzate e consegnate al Comune di Satriano le “Opere di Urbanizzazione”, il lotto può essere venduto come lotto autonomo, non essendo subordinato al principio di complementarità, secondo il quale tutte le particelle oggetto di procedura esecutiva rientranti nel Piano di Lottizzazione non possono essere vendute come lotti separati. Quanto sopra perché allo stato odierno non esistono aree che partecipano al piano attuativo con diversa destinazione (strade, verde, ecc.), ma solo lotti destinati all’edificazione.

Trattandosi di terreni facenti parte di un piano di lottizzazione, il criterio di stima adottabile è esclusivamente quello per valore di trasformazione.

Il valore di trasformazione di un bene è dato dalla differenza tra il valore del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione e i costi di trasformazione, comprensivi del profitto che spetta a chi promuove l’intervento in ragione del rischio di mercato.



Per come si deduce dalla documentazione e dagli elaborati grafici a corredo del Piano Attuativo, la Volumetria edificabile è pari a **1.125,00 mc** a cui deve corrispondere una superficie coperta non superiore a **135,00 mq** (Cfr. All. nr. 9B).

La disposizione planivolumetrica dell'edificio realizzabile è indicata nell'allegato n. 9M in cui è riportato uno stralcio della planimetria particolare della lottizzazione che comprende tutti i lotti oggetto di procedura (Cfr. All. n. 9M).

Da una verifica effettuata sul lotto in esame lo scrivente ha provveduto a verificare che l'area edificabile inseribile nel lotto per come indicata nella predetta planimetria, nel rispetto delle distanze imposte dai confini e dalle strade, è inferiore a quella massima prevista ([All. n. 13: Stralcio Planimetria Particolare da Lottizzazione Scala 1:400](#))

L'intervento attuabile è pertanto nella misura di una superficie massima coperta di 127,58 mq che si approssima a **125,00 mq**. Il tipo di intervento, che si prevede è analogo a quello dei lotti sottostanti ossia prevedendo un piano seminterrato destinato a garage-cantine, due piani fuori terra destinati alla residenza e un piano mansardato. Sarà compito del futuro progettista prevedere il numero di unità immobiliari ottimale e ogni altro dettaglio costruttivo.

Si procede di seguito alla stima dell'intera area costituente il Piano di Lottizzazione, adottando quale criterio di stima quello per "valore di Trasformazione".

Il valore di trasformazione è dato dalla seguente relazione:

$$V_T = V_M - (K + U_P) \text{ in cui:}$$

V_T = valore di mercato dell'immobile da trasformare;

V_M = valore di mercato dell'immobile trasformato;

K = costi di trasformazione;

U_P = utile lordo del promotore.

Il procedimento che consente di determinare il valore dell'area di stima, attraverso la formula:

$$V_T = \frac{V_M - (C_{TT} + O_U + O_P + S_G + S_C + O_{FT} + U_P)}{q_n} \cdot \frac{q_n}{[1 + (t + f)/q_n]}$$



è stato dettagliatamente trascritto nel procedere alla stima del lotto precedente, per cui di seguito si procede alla valutazione analitica di ciascuna componente di V_T .

a. Determinazione del valore di mercato del bene trasformato (V_M)

Nel caso di specie non essendo disponibile una progettazione preliminare, il prodotto finito della trasformazione sarà valutato in relazione alla superficie edificabile prevista nel piano attuativo.

Il valore di mercato a nuovo che trova applicazione nell'area d'interesse, per edifici di uguali caratteristiche, è di circa **1.600,00 € per metro** quadrato di superficie commerciale, quest'ultima con buona approssimazione pari alla S.I.p., a meno dei balconi e dell'area di corte.

La Superficie Lorda Pavimento S.I.p., è definita come «*la somma delle superfici dei singoli piani della costruzione comprese entro il perimetro esterno delle pareti di ambito, misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vani scala, vani ascensore, ecc.), rilevante ai fini della determinazione del carico urbanistico, considerata al 50% per i piani seminterrati senza permanenza di persone, prive di requisiti di agibilità*». Per la mansarda considerato che la stessa è abitabile (da considerare quindi anche ai fini volumetrici) si ritiene considerare la superficie al 70%, sicché la S.I.p. per l'edificio in trattazione è pari a:

$$(125,00 \times 0,50) + 2 \times (125,00) + (125,00 \times 0,70) = 400,00 \text{ mq}$$

Aggiungendo a tale superficie 10 mq di balconi (superficie già ragguagliata) e 525 mq di corte a cui corrisponde una superficie commerciale di 12,5 mq, la superficie commerciale totale è pari a:

$$400,00 + 10,00 + 12,5 = 422,5 \text{ mq}$$

Il valore di mercato del prodotto finito, sarà di conseguenza:

$$V_M = 422,500 \text{ (mq)} \times 1.600,00 \text{ (€/mq)} = \mathbf{676.000,00 \text{ €}}$$

b. Determinazione dei costi di trasformazione (K)

b.1 Costo tecnico di trasformazione

Il costo tecnico di costruzione è dato dalle somme dei seguenti costi:



- c. costo di costruzione delle superfici coperte;
- d. costo della sistemazione delle superfici scoperte.

Come per il caso precedente per la determinazione dei suddetti costi complessivi si utilizzano i costi unitari desunti dal prezziario unificato delle "Tipologie Edilizie", redatto dal Collegio degli ingegneri e architetti di Milano, edito dalla DEI, Tipografia del Genio Civile, comparando l'opera in trattazione alla Tipologia "A2 - edificio residenziale di tipo medio e di pregio - unifamiliare", per la quale il succitato Prezziario, relativamente all'anno 2019, fornisce un valore di 1.107,00 € per metro quadrato di superficie lorda di pavimento (S.l.p.).

Per omogeneizzare quanto più possibile la costruzione presa a riferimento con quelle che sono le caratteristiche costruttive della zona e per tener conto del contesto territoriale della zona d'intervento, i minor costi della manodopera, le condizioni climatiche favorevoli, ma anche il maggiore onere per recepire il caro materiali e l'adeguamento degli impianti alle vigenti normative, ecc., si ritiene congruo assumere un costo di trasformazione di 1.070,00 €/mq.

Essendo per l'edificio in esame la S.l.p. pari a 400,00 mq, si ha:

$$C_{TT} = 400,00 \text{ (mq)} \times 1.070,00 \text{ (€/mq)} = \mathbf{428.000,00 \text{ €}}$$

b.2 Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vengono determinati con le tariffe applicate dal Comune.

La loro incidenza in particolare dalle informazioni assunti presso il Comune è pari a:

- per le urbanizzazioni: 3,76 €/mc x 80% (riduzione dovuta al piano attuativo);
- Costo Costruzione edificio determinato ai sensi del D.M. 10.05.1977 x 5%.

Comparando i costi con quelli desunti per il lotto n. 2 con buona approssimazione l'incidenza degli oneri di urbanizzazione è pari a circa 15,50 € per metro quadrato di S.l.p. e quindi:

$$O.u. = 400 \text{ (mq)} \times 15,50 \text{ €/mq} = \mathbf{6.200,00 \text{ €}}$$



b.3 Oneri professionali

Gli oneri professionali (*progettazione, direzione dei lavori, collaudo, accatastamento*) per un intervento edilizio come quello in trattazione, per il quale non è redatto un progetto preliminare, incidono nella misura non inferiore del **10,00%** dei costi diretti:

$$O_P = 428.000,00 \text{ (€)} \times 10,00\% = \mathbf{42.800,00 \text{ €}};$$

b.4 Spese generali

Le spese generali del promotore e oneri di allacciamento ai pubblici servizi si assumono pari complessivamente al **2%** dei costi diretti e degli oneri di urbanizzazione, in quanto sia la custodia che gli ammortamenti sono compresi nei costi diretti di costruzione così come l'utile di impresa e le spese generali. Sono pertanto determinati in:

$$S_G = (428.000,00 + 6.200,00) \text{ (€)} \times 2\% = \mathbf{8.684,00 \text{ €}}$$

b.5 Spese di commercializzazione del prodotto finito

I costi di commercializzazione, a beneficio delle Agenzie Immobiliari ammontano in genere al 3% del prezzo del prodotto finito, ma in questo caso l'imprenditore avente un ingente portafoglio di immobili da vendere e la natura stessa degli immobili, può far valere una forte leva contrattuale e ottenere una tariffa più favorevole che si assume pari all'**1,5%** del valore commerciale. Si ipotizza che la fase di commercializzazione coincida con l'ultimazione lavori intendendo compensato il tempo necessario alla vendita del prodotto finito dopo tale data con quello relativo alle vendite in corso di costruzione, per cui i relativi costi si ipotizzano erogati all'ultimazione lavori. Si ha, quindi:

$$S_C = 676.000,00 \text{ (€)} \times 1,5\% = \mathbf{10.140,00 \text{ €}};$$

Il totale dei costi di gestione (costo tecnico di trasformazione + costi indiretti di trasformazione) è pari a:

$$\Sigma C = (C_{TT} + O_U + O_P + S_G + S_C) = (428.000,00 + 6.200,00 + 42.800,00 + 8.684,00 + 10.140,00) = \mathbf{495.824,00 \text{ €}}.$$



b.6 Oneri finanziari

Gli oneri finanziari sui costi di trasformazione finanziati da capitale di debito, ipotizzando il ricorso al credito per l'**80%** e al capitale proprio per il restante **20%**, saranno determinati tenendo conto che preferenzialmente gli operatori del settore si avvalgano del credito fondiario-edilizio, con costo del denaro inferiore al credito ordinario, il saggio d'interesse sul debito si costruisce con riferimento a un dato di mercato medio di periodo, rappresentato dall'EURIRS incrementato dello spread e delle spese. Si ritiene, inoltre che, l'imprenditore ricorre all'indebitamento all'inizio della realizzazione dell'opera (2023). L'erogazione dei mutui a credito agevolato, commissione onnicomprensive, applicato dagli istituti bancari e riferito all'anno 2023 (anno in cui l'imprenditore fa ricorso al credito), è in media pari al 3,50 %.

La tempistica dell'operazione consta delle seguenti fasi:

- ✍ n_1 = fase preliminare (tempo necessario per la redazione e approvazione del progetto esecutivo corredato dai necessari visti e rilascio Permesso di Costruire): 4 mesi;
- ✍ n_2 = fase di costruzione, commercializzazione: 32 mesi.

La durata totale dell'operazione che ne deriva è perciò pari a 36 mesi (tre anni).

Gli oneri finanziari saranno calcolati in base alla seguente formula:

$$O_{FT} = C \times d \times (q^n - 1)$$

dove:

$$q = 1 + r;$$

C = somma dei costi diretti e indiretti di trasformazione;

d = quota di indebitamento;

n = tempo in anni in cui gli interessi passivi dovranno essere corrisposti.

Tenendo conto che l'indebitamento avrà una durata di 3,0 anni, si ha:

$$O_{FT} = 495.284,00 \times 80\% \times (1,035^3 - 1) = \mathbf{43.0976,98 \text{ €}}$$



b.7 Oneri indiretti sull'acquisto dell'area (bene da trasformare)

Gli oneri di trasferimento dell'area, da sostenere alla stipulazione dell'atto, sono costituiti dall'imposta di registro (8%), imposta ipotecaria (2%) e imposta catastale (1%) oltre i compensi notarili e le spese accessorie che ammontano mediamente al 4% del valore:

$$O_{IA} = 15\% V_T$$

b.8 Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti dell'acquisto del bene da trasformare

Tali oneri, vengono sempre calcolati sulla quota "d" dei costi (diretti V_T + e indiretti O_{IA}), di acquisto del bene da trasformare, che è stata finanziata dal debito, calcolati con la formula dell'interesse composto come quella degli O_{FT} :

$$O_{FA} = (V_T + O_{IA}) * d * [(1+i)^n - 1] = V_T(1+0,15) * d * [(1+i)^n - 1] - (\text{poiché } O_{IA} = 15\% V_T)$$

Detti oneri andranno computati al medesimo saggio d'interesse passivo "i" già individuato per i costi diretti e indiretti di trasformazione, con riferimento ai tempi di erogazione del costo del bene da trasformare che in questo caso coincide con l'istante iniziale, il che significa che detti oneri maturano per tutta la durata dell'operazione immobiliare, e anch'essi dovranno essere espressi attraverso una percentuale del valore aggiunto.

Essendo $i = 3,5\%$, avremo:

$$O_{FA} = (1+0,15) \times 0,80 \times (1,035^3 - 1) = 0,10\% V_T$$

b.9 Utile del promotore sul valore di mercato del bene trasformato

L'utile del promotore in base all'approccio classico, può essere calcolato in percentuale sul valore di mercato del bene trasformato.

La particolare congiuntura economica che già dal 2007 comprime il mercato immobiliare, ha fatto registrare anche una contrazione degli utili dei promotori, che oscilla fra il 10% e il 13%. Nel caso in esame, viene fissato il valore minimo pari al **11,50%**, considerando la lieve ripresa del mercato, per cui si ha:

$$U_p = 11,5\% V_M = 11,50\% \times 640.000,00 = 73.600.00 \text{ €}$$



b.10 Attualizzazione del valore del bene trasformato e dei costi di costruzione

Occorre, ora, attualizzare i ricavi, i costi e gli oneri finanziari maturati alla fine dei lavori. Poiché tutte le componenti di rischio sono state inglobate nella voce relativa al profitto del promotore, l'attualizzazione rappresenta un mero trasferimento di somme monetarie da un momento temporale ad un altro. Il tasso da utilizzare sarà quindi pari a quello dei titoli a rischio nullo relativi a investimenti di durata comparabile con quella dell'operazione considerata. Nel nostro caso si adotterà il tasso di rendimento dei BPT medio ponderato a tre anni emessi nella ultima vendita (aprile 2023), che è del 3,80%, al netto della tassazione di legge del 12,50% sul rendimento: **3,325%**.

Posto $r = 3,325\%$ e $q = 1 + r = 1,0325$, il coefficiente di sconto f è dato da:

$$f = 1/q^n = 1/1.0325^3 = \mathbf{0,90851}$$

Raggruppando in forma tabellare i dati numerici dei calcoli fin qui esposti si può procedere all'attualizzazione di ciascun componente:

Dettaglio Voci	Valore	Anni	f	Valore attualizzato
Valore Mercato prodotto finito V_M	676.000,00	3	0,90851	614.152,76
Costo Tecnico di trasformazione + Costi Indiretti ΣC	495.824,00	3	0,90851	450.461,06
Oneri Finanziari OFT	43.123,95		0,90851	39.178,54
Totale costi di trasformazione attualizzati ($\Sigma C + OFT$)				489.639,60



Utile del promotore U_p	77.740,00	3	0,90851	70.627,57
Oneri Indiretti di Acquisto Area O_{IA}	15% V_T	3	0,90851	0,1362765 V_T
Oneri finanziari relativi al capitale area O_{FA}	0,10% V_T	3	0,90851	0,090851 V_T
Oneri sul capitale area attualizzati ($O_{IA} + O_{FA}$)				0,2271275 V_T

VALORE DI MERCATO CON IL METODO DI TRASFORMAZIONE

Partendo dalla formula della differenza attualizzata fra il valore del bene trasformato e i costi di trasformazione:

$$\frac{V_T}{q^n} = (C_{IT} + O_U + O_P + S_G + S_C + O_{FT} + U_P) / q_n - V_T \cdot (t + f) / q_n$$

da cui deriva:

$$V_T = \frac{\frac{V_M}{q_n} - (C_{IT} + O_U + O_P + S_G + S_C + O_{FT} + U_P)}{[1 + (t + f) / q_n]}$$

Dove t e f sono la percentuale del valore incognito V_T .

Sostituendo i termini noti si perviene così al valore dell'unica incognita V_T .

$$V_t = \frac{614.152,76 - (489.639,60 + 70.627,57)}{1,2271275} = \mathbf{43.911,98 \text{ €}}$$

Avendo ipotizzato l'inizio l'attività di trasformazione dell'area nel **2023**, il sopra determinato valore di stima non deve essere attualizzato.

Per tale bene non si applicano riduzioni per tener conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, di gravami e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, per cui il valore di mercato del lotto n. 4 è pari a:

43.911,98 € ed in cifra tonda (**Euro quarantatremilanovecento/00**).



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Per come si deduce dalla documentazione e dagli elaborati grafici a corredo del Piano Attuativo, la Volumetria edificabile è pari a **1.125,00 mc** a cui deve corrispondere una superficie coperta non superiore a **162,00 mq** (Cfr. All. nr. 9B).

La disposizione planivolumetrica dell'edificio realizzabile è indicata nell'allegato n. 9M in cui è riportato uno stralcio della planimetria particolare della lottizzazione che comprende tutti i lotti oggetto di procedura (Cfr. All. n. 9M).

Da una verifica effettuata sul lotto in esame lo scrivente ha provveduto a verificare che l'area edificabile inseribile nel lotto per come indicata nella predetta planimetria, nel rispetto delle distanze imposte dai confini e dalle strade, è inferiore a quella massima prevista ([All. n. 13: Stralcio Planimetria Particolare da Lottizzazione Scala 1:400](#))

L'intervento indicato nel predetto piano attuativo prevede un edificio con superficie in pianta di circa 151,83 mq (rettangolare di lati 12,60 x 12,15 m), pertanto è a tale superficie che lo scrivente farà riferimento per la valutazione del lotto, a prescindere dalla sua estensione, non potendo escludere che in altri lotti si è utilizzato un indice fondiario più elevato trasferendo volumetria dal lotto in trattazione.

Il tipo di intervento che si prevede è analogo a quello dei lotti sottostanti e a quello adiacente, ossia prevedendo un piano seminterrato destinato a garage-cantine, due piani fuori terra destinati alla residenza e un piano mansardato. Sarà compito del futuro progettista prevedere il numero di unità immobiliari ottimale e ogni altro dettaglio costruttivo.

Si procede di seguito alla stima dell'intera area costituente il Piano di Lottizzazione, adottando quale criterio di stima quello per "valore di Trasformazione".

Il valore di trasformazione è dato dalla seguente relazione:

$$V_T = V_M - (K + U_P) \text{ in cui:}$$

V_T = valore di mercato dell'immobile da trasformare;

V_M = valore di mercato dell'immobile trasformato;

K = costi di trasformazione;



U_P = utile lordo del promotore.

Il procedimento che consente di determinare il valore dell'area di stima, attraverso la formula:

$$V_T = \frac{\frac{V_M}{q_n} - \frac{(C_{TT} + O_U + O_P + S_G + S_C + O_{FT} + U_P)}{q_n}}{[1 + (t + f)/q_n]}$$

è stato dettagliatamente trascritto nel procedere alla stima del lotto precedente, per cui di seguito si procede alla valutazione analitica di ciascuna componente di V_T .

a. Determinazione del valore di mercato del bene trasformato (V_M)

Nel caso di specie non essendo disponibile una progettazione preliminare, il prodotto finito della trasformazione, sarà valutato in relazione alla superficie edificabile prevista nel piano attuativo.

Il valore di mercato a nuovo che trova applicazione nell'area d'interesse, per edifici di uguali caratteristiche, è di circa **1.600,00 € per metro** quadrato di superficie commerciale, quest'ultima con buona approssimazione pari alla S.l.p., a meno dei balconi e dell'area di corte.

La Superficie Lorda Pavimento S.l.p., è definita come «*la somma delle superfici dei singoli piani della costruzione comprese entro il perimetro esterno delle pareti di ambito, misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vani scala, vani ascensore, ecc.), rilevante ai fini della determinazione del carico urbanistico, considerata al 50% per i piani seminterrati senza permanenza di persone, prive di requisiti di agibilità*». Per la mansarda considerato che la stessa è abitabile (da considerare quindi anche ai fini volumetrici) si ritiene considerare la superficie al 70%, sicché la S.l.p. per l'edificio in trattazione è pari a:

$$(151,83 \times 0,50) + 2 \times (151,83) + (151,83 \times 0,70) = 485,86 \text{ mq}$$

Aggiungendo a tale superficie 10 mq di balconi (superficie già ragguagliata) e 548,17 mq di corte a cui corrisponde una superficie commerciale di 12,96 mq, la superficie commerciale totale è pari a:

$$485,86 + 10,00 + 12,96 = 508,82 \text{ mq}$$



Il valore di mercato del prodotto finito, sarà di conseguenza:

$$V_M = 508,82 \text{ (mq)} \times 1.600,00 \text{ (€/mq)} = \mathbf{814.112,00 \text{ €}}$$

b. Determinazione dei costi di trasformazione (K)

b.1 Costo tecnico di trasformazione

Il costo tecnico di costruzione è dato dalle somme dei seguenti costi:

- e.** costo di costruzione delle superfici coperte;
- f.** costo della sistemazione delle superfici scoperte.

Come per il caso precedente per la determinazione dei suddetti costi complessivi si utilizzano i costi unitari desunti dal prezziario unificato delle "Tipologie Edilizie", redatto dal Collegio degli ingegneri e architetti di Milano, edito dalla DEI, Tipografia del Genio Civile, comparando l'opera in trattazione alla Tipologia "A2 - edificio residenziale di tipo medio e di pregio - unifamiliare", per la quale il succitato Prezziario, relativamente all'anno 2019, fornisce un valore di 1.107,00 € per metro quadrato di superficie lorda di pavimento (S.l.p.).

Per omogeneizzare quanto più possibile la costruzione presa a riferimento con quelle che sono le caratteristiche costruttive della zona e per tener conto del contesto territoriale della zona d'intervento, i minor costi della manodopera, le condizioni climatiche favorevoli, ma anche il maggiore onere per recepire il caro materiali e l'adeguamento degli impianti alle vigenti normative, ecc., si ritiene congruo assumere un costo di trasformazione di 1.070,00 €/mq.

Essendo per l'edificio in esame la S.l.p. pari a 485,86 mq, si ha:

$$C_{TT} = 485,86 \text{ (mq)} \times 1.070,00 \text{ (€/mq)} = \mathbf{519.870,20 \text{ €}}$$

b.2 Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vengono determinati con le tariffe applicate dal Comune.

La loro incidenza in particolare dalle informazioni assunti presso il Comune è pari a:

- per le urbanizzazioni: 3,76 €/mc x 80% (riduzione dovuta al piano attuativo);



- Costo Costruzione edificio determinato ai sensi del D.M. 10.05.1977 x 5%.

Comparando i costi con quelli desunti per il lotto n. 2 con buona approssimazione l'incidenza degli oneri di urbanizzazione è pari a circa 15,50 € per metro quadrato di S.I.p. e quindi:

$$O.u. = 485,86 \text{ (mq)} \times 15,50 \text{ €/mq} = \mathbf{7.530,83 \text{ €}}$$

b.3 Oneri professionali

Gli oneri professionali (*progettazione, direzione dei lavori, collaudo, accatasta-mento*) per un intervento edilizio come quello in trattazione, per il quale non è redatto un progetto preliminare, incidono nella misura non inferiore del **10,00%** dei costi diretti:

$$O_P = 519.870,20 \text{ (€)} \times 10,00\% = \mathbf{51.987,02 \text{ €}};$$

b.4 Spese generali

Le spese generali del promotore e oneri di allacciamento ai pubblici servizi si assumono pari complessivamente al **2%** dei costi diretti e degli oneri di urbanizzazione, in quanto sia la custodia che gli ammortamenti sono compresi nei costi diretti di costruzione così come l'utile di impresa e le spese generali. Sono pertanto determinati in:

$$S_G = (519.870,20 + 7.530,83) \text{ (€)} \times 2\% = \mathbf{10.548,02 \text{ €}}$$

b.5 Spese di commercializzazione del prodotto finito

I costi di commercializzazione, a beneficio delle Agenzie Immobiliari ammontano in genere al 3% del prezzo del prodotto finito, ma in questo caso l'imprenditore avente un ingente portafoglio di immobili da vendere e la natura stessa degli immobili, può far valere una forte leva contrattuale e ottenere una tariffa più favorevole che si assume pari all'**1,5%** del valore commerciale. Si ipotizza che la fase di commercializzazione coincida con l'ultimazione lavori intendendo compensato il tempo necessario alla vendita del prodotto finito dopo tale data con quello relativo alle vendite in corso di costruzione, per cui i relativi costi si ipotizzano erogati all'ultimazione lavori. Si ha, quindi:



$$S_c = 814.112,00 \text{ (€)} \times 1,5\% = \mathbf{12.211,68 \text{ €}};$$

Il totale dei costi di gestione (costo tecnico di trasformazione + costi indiretti di trasformazione) è pari a:

$$\Sigma C = (C_{TT} + O_U + O_P + S_G + S_c) = (519.870,20 + 7.530,83 + 51.987,02 + 10.548,02 + 12.211,68) = \mathbf{602.147,75 \text{ €}}.$$

b.6 Oneri finanziari

Gli oneri finanziari sui costi di trasformazione finanziati da capitale di debito, ipotizzando il ricorso al credito per l'**80%** e al capitale proprio per il restante **20%**, saranno determinati tenendo conto che preferenzialmente gli operatori del settore si avvalgono del credito fondiario-edilizio, con costo del denaro inferiore al credito ordinario, il saggio d'interesse sul debito si costruisce con riferimento a un dato di mercato medio di periodo, rappresentato dall'EURIRS incrementato dello spread e delle spese. Si ritiene, inoltre che, l'imprenditore ricorre all'indebitamento all'inizio della realizzazione dell'opera (2023). L'erogazione dei mutui a credito agevolato, commissione onnicomprensive, applicato dagli istituti bancari e riferito all'anno 2023 (anno in cui l'imprenditore fa ricorso al credito), è in media pari al 3,50 %.

La tempistica dell'operazione consta delle seguenti fasi:

- ✍ n_1 = fase preliminare (tempo necessario per la redazione e approvazione del progetto esecutivo corredato dai necessari visti e rilascio Permesso di Costruire): 4 mesi;
- ✍ n_2 = fase di costruzione, commercializzazione: 32 mesi.

La durata totale dell'operazione che ne deriva è perciò pari a 36 mesi (tre anni).

Gli oneri finanziari saranno calcolati in base alla seguente formula:

$$O_{FT} = C \times d \times (q^n - 1)$$

dove:

$$q = 1 + r;$$

C = somma dei costi diretti e indiretti di trasformazione;

d = quota di indebitamento;



n = tempo in anni in cui gli interessi passivi dovranno essere corrisposti.

Tenendo conto che l'indebitamento avrà una durata di 3,0 anni, si ha:

$$O_{FT} = 602.147,75 \times 80\% \times (1,035^3 - 1) = \mathbf{43.123,95 \text{ €}}$$

b.7 Oneri indiretti sull'acquisto dell'area (bene da trasformare)

Gli oneri di trasferimento dell'area, da sostenere alla stipulazione dell'atto, sono costituiti dall'imposta di registro (8%), imposta ipotecaria (2%) e imposta catastale (1%) oltre i compensi notarili e le spese accessorie che ammontano mediamente al 4% del valore:

$$O_{IA} = 15\% V_T$$

b.8 Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti dell'acquisto del bene da trasformare

Tali oneri, vengono sempre calcolati sulla quota "d" dei costi (diretti V_T + e indiretti O_{IA}), di acquisto del bene da trasformare, che è stata finanziata dal debito, calcolati con la formula dell'interesse composto come quella degli O_{FT} :

$$O_{FA} = (V_T + O_{IA}) * d * [(1+i)^n - 1] = V_T(1+0,15) * d * [(1+i)^n - 1] - (\text{poiché } O_{IA} = 15\% V_T)$$

Detti oneri andranno computati al medesimo saggio d'interesse passivo "i" già individuato per i costi diretti e indiretti di trasformazione, con riferimento ai tempi di erogazione del costo del bene da trasformare che in questo caso coincide con l'istante iniziale, il che significa che detti oneri maturano per tutta la durata dell'operazione immobiliare, e anch'essi dovranno essere espressi attraverso una percentuale del valore aggiunto.

Essendo $i = 3,5\%$, avremo:

$$O_{FA} = (1+0,15) \times 0,80 \times (1,035^3 - 1) = \mathbf{0,10\% V_T}$$

b.9 Utile del promotore sul valore di mercato del bene trasformato

L'utile del promotore in base all'approccio classico, può essere calcolato in percentuale sul valore di mercato del bene trasformato.

La particolare congiuntura economica che già dal 2007 comprime il mercato immobiliare, ha fatto registrare anche una contrazione degli utili dei promotori, che



oscilla fra il 10% e il 13%. Nel caso in esame, viene fissato il valore minimo pari al **11,50%**, considerando la lieve ripresa del mercato, per cui si ha:

$$U_p = 11,5\% \quad V_M = 11,50\% \times 814.112,00 = \mathbf{93.622,88 \text{ €}}$$

b.10 Attualizzazione del valore del bene trasformato e dei costi di costruzione

Occorre, ora, attualizzare i ricavi, i costi e gli oneri finanziari maturati alla fine dei lavori. Poiché tutte le componenti di rischio sono state inglobate nella voce relativa al profitto del promotore, l'attualizzazione rappresenta un mero trasferimento di somme monetarie da un momento temporale ad un altro. Il tasso da utilizzare sarà quindi pari a quello dei titoli a rischio nullo relativi a investimenti di durata comparabile con quella dell'operazione considerata. Nel nostro caso si adotterà il tasso di rendimento dei BPT medio ponderato a tre anni emessi nella ultima vendita (aprile 2023), che è del 3,80%, al netto della tassazione di legge del 12,50% sul rendimento: **3,325%**.

Posto $r = 3,325\%$ e $q = 1 + r = 1,0325$, il coefficiente di sconto f è dato da:

$$f = 1/q^n = 1/1.0325^3 = \mathbf{0,90851}$$

Raggruppando in forma tabellare i dati numerici dei calcoli fin qui esposti si può procedere all'attualizzazione di ciascun componente:

Dettaglio Voci	Valore	Anni	f	Valore attualizzato
Valore Mercato prodotto finito V_M	814.112,00	3	0,90851	739.628,89
Costo Tecnico di trasformazione + Costi Indiretti ΣC	602.147,75	3	0,90851	547.057,25
Oneri Finanziari OFT	52.371,38		0,90851	47.579,92
Totale costi di trasformazione attualizzati ($\Sigma C + \text{OFT}$)				489.106,34



Utile del promotore U_p	93.622,88	3	0,90851	85.057,32
Oneri Indiretti di Acquisto Area O_{IA}	15% V _T	3	0,90851	0,1362765 V _T
Oneri finanziari relativi al capitale area O_{FA}	0,10% V _T	3	0,90851	0,090851 V _T
Oneri sul capitale area attualizzati (O_{IA} + O_{FA})				0,2271275 V_T

VALORE DI MERCATO CON IL METODO DI TRASFORMAZIONE

Partendo dalla formula della differenza attualizzata fra il valore del bene trasformato e i costi di trasformazione:

$$\frac{V_T}{q^n} = (C_{TT} + O_U + O_P + S_G + S_C + O_{FT} + U_P) / q_n - V_T \cdot (t + f) / q_n$$

da cui deriva:

$$V_T = \frac{\frac{V_M}{q_n} - \frac{(C_{TT} + O_U + O_P + S_G + S_C + O_{FT} + U_P)}{q_n}}{[1 + (t + f) / q_n]}$$

Dove t e f sono la percentuale del valore incognito V_T .

Sostituendo i termini noti si perviene così al valore dell'unica incognita V_T .

$$V_t = \frac{739.628,89 - (594.637,17 + 85.057,32)}{1,2271275} = \mathbf{48.841,21 \text{ €}}$$

Avendo ipotizzato l'inizio l'attività di trasformazione dell'area nel **2023**, il sopra determinato valore di stima non deve essere attualizzato.

Per tale bene non si applicano riduzioni per tener conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, di gravami e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, per cui il valore di mercato del lotto n. 4 è pari a:

48.841,21 € ed in cifra tonda (**Euro quarantottomilaottocento/00**).



Punto 6 – In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli

I beni oggetto di esecuzione sono in capo per l'intera proprietà alla società debitrice.

Punto 7 – L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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

Dalla dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storica-ipotecaria ventennale allegata in atti e dalla documentazione acquisita, risulta quanto di seguito:

1. Iscrizioni: NESSUNA
2. Trascrizioni e Pignoramenti: Verbale di Pignoramenti Immobili trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data **20.02.2023** al n. **1833** del Registro Particolare e al n. **2346** del Registro Generale a favore del sig. [REDACTED] e contro la società [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], sugli immobili di seguito elencati come di seguito catastalmente identificati:

- 1) Magazzino/locale di deposito, sito nel Comune di Satriano identificato in Catasto dei Fabbricati (NCEU) al Foglio n. 2, Part. 1215, Sub. 6, Categoria C2, Classe 1, Consistenza 117 mq, Rendita € 126,89, Via Europa snc, Piano S1;
- 2) Terreno sito nel Comune di Satriano identificato in Catasto Terreni (NCT) al Foglio n. 2, Part. 397, consistenza 80 are 20 centiare (820 mq). Su tale lotto insiste un fabbricato in corso di costruzione all'attualità identificato nel



NCEU con la particella 1407, subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 18, 19, 20, 21, 22, 23 tutti in categoria F/3 (unità in corso di costruzione), oltre i subalterni dei beni comuni non censibili (subalterni 24 e 25) e aree urbane (subalterni 13, 14, 15, 16 e 17). La particella 1407 deriva dalla soppressione della ex particella 397;

- 3) Terreno sito nel Comune di Satriano identificato in Catasto Terreni (NCT) al Foglio n. 2, Part. 398, consistenza 80 are 80 centiare (880 mq);
- 4) Terreno sito nel Comune di Satriano identificato in Catasto Terreni (NCT) al Foglio n. 2, Part. 394, consistenza 06 are 50 centiare area (650 mq);
- 5) Terreno sito nel Comune di Satriano identificata in Catasto Terreni (NCT) al Foglio n. 2, Part. 395, consistenza 07 are (700 mq);

L'atto di pignoramento è stato notificato in data 14.02.2023, repertorio 571 e grava sulla quota di 1/1 di piena proprietà per la quota di 1/1 di piena proprietà sul compendio pignorato.

Punto 8 – La verifica che 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

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

Punto 9 – La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente

Dopo aver esaminato la documentazione acquisita, nonché a seguito delle verifiche eseguite durante le operazioni di sopralluogo è stato rilevato, quanto di seguito.

Relativamente al Lotto 1, magazzino/locale di deposito, sito nel Comune di Satriano identificato in Catasto dei Fabbricati (NCEU) al Foglio n. 2, Part. 1215, Sub.



6, Categoria C2, Classe 1, Consistenza 117 mq, Rendita € 126,89, Via Europa snc, Piano S1, dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi (Permesso di Costruire n. 12 del 08.06.2007 e Permesso di Costruire n. 27/2009 del 13.07.2009 in Variante al precedente), si riscontra che l'unità immobiliare, a seguito dell'eliminazione di una porta interna, non è più comunicante con il corridoio del piano seminterrato del fabbricato, per cui è accessibile solo dall'esterno, inoltre è stata variata la destinazione da Garage (Categoria Catastale C/6) a locale deposito/magazzino (Categoria Catastale C/2), per cui si rende necessario conformare urbanisticamente l'immobile alla odierna destinazione d'uso e all'attuale planimetria (Cfr. All. nr. 9D e 9E).

Per il predetto immobile è stato rilasciato Certificato di Agibilità N. 16/2009 recante prot. n. 9299 del 30.11.2009, con destinazione C/2.

La planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

Per quanto concerne la regolarità del fabbricato in corso di costruzione di cui al Lotto n. 2, identificato con l'odierna particella 1407 del foglio di mappa 2 del Comune di Satriano, realizzato a seguito del Permesso di Costruire n. 08/2018 del 12.07.2018 e successivo Permesso di Costruire in Variante N. 05/2020 del 07.08.2020, dal raffronto con gli elaborati grafici allegati ai predetti titoli edilizi abilitativi sono state riscontrate difformità di distribuzione interna e difformità non sostanziali per come definiti dall'art. 13 della Legge Regionale N. 25/2022 (Cfr. All. nr. 9G, 9H e 9I).

Per tutti i lotti ad oggi non edificati (foglio 2, particelle 398, 394, 395) è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica N. 28/2023, prot. N. 7892/1 del 18.09.2023 (Cfr. All. n. 9R).

Punto 10 – In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando 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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Lotto N. 1 - Relativamente al **Lotto 1**, magazzino/locale di deposito, sito nel Comune di Satriano identificato in Catasto dei Fabbricati (NCEU) al Foglio n. 2, Part. 1215, Sub. 6, Categoria C2, dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi abilitativi (Permesso di Costruire n. 12 del 08.06.2007 e Permesso di Costruire n. 27/2009 del 13.07.2009 in Variante al precedente), si riscontra che l'unità immobiliare, a seguito dell'eliminazione di una porta interna, non è più comunicante con il corridoio del piano seminterrato del fabbricato, per cui è accessibile solo dall'esterno, inoltre è stata variata la destinazione da Garage (Categoria Catastale C/6) a locale deposito/magazzino (Categoria Catastale C/2), per cui si rende necessario conformare urbanisticamente l'immobile alla odierna destinazione d'uso e all'attuale planimetria (Cfr. All. nr. 9D e 9E).

Per la regolarizzazione delle opere abusive, trattandosi di opere interne che non comportano aumenti di superficie e/o di volume e non variano le originarie condizioni igienico-sanitarie, può prodursi domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. n. 380/01 e s.m. ed i.).

La regolarizzazione in sanatoria è perseguibile mediante Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) ed è subordinata al pagamento, a titolo di sanzione, in misura pari a 1.000,00 €, oltre diritti e spese tecniche, quest'ultime nella misura di circa 800,00 €, per complessive **1.800,00 € (Euro Milleottocento)**.

La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto dell'immobile.

Lotto N. 2 - Relativamente al **Lotto 2** costituito dal fabbricato in corso di costruzione identificato con l'odierna particella 1407 del foglio di mappa 2 del Comune di Satriano, realizzato a seguito del Permesso di Costruire n. 08/2018 del 12.07.2018 e successivo Permesso di Costruire in Variante N. 05/2020 del 07.08.2020, dal raffronto con gli elaborati grafici allegati ai predetti titoli edilizi abilitativi sono state riscontrate difformità di distribuzione interna e difformità non



sostanziali per come definiti dall'art. 13 della Legge Regionale N. 25/2022 (Cfr. All. nr. 9G, 9H e 9I).

Poiché i summenzionati Permessi di Costruire sono scaduti, le difformità riscontrate non possono essere sanate mediante Segnalazione Certificata d'Inizio Attività (SCIA) mediante comunicazione a fine lavori, secondo i disposti dell'art. 22 comma 2-bis del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. n. 380/01 e s.m. ed i.), ma con domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Testo Unico dell'Edilizia.

La regolarizzazione in sanatoria è perseguibile mediante Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) ed è subordinata al pagamento, a titolo di sanzione, in misura pari a 1.000,00 €, oltre diritti e spese tecniche, quest'ultime nella misura di circa 2.000,00 €, per complessive **3.000,00 € (Euro Tremila)**.

Punto 11 – La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica)

Le unità immobiliare oggetto di procedura sono costituite da un locale deposito/magazzino e da un fabbricato in corso di costruzione per cui non è necessario il rilascio dell'A.P.E. (attestato di prestazione energetica).

Certo di aver officiato in modo pieno ed esaustivo all'incarico conferitomi e rimanendo a disposizione per ulteriori chiarimenti, il sottoscritto **CTU**, ringrazia la **SVI** per la fiducia accordatagli.

Catanzaro lì **16 Gennaio 2024**

Il C.T.U.

Ing. Antonio Sestito



Elenco Allegati:

- All. N. 1 Documentazione Catastale:
- ✓ Estratto del Foglio di Mappa 2 del Comune di Satriano con individuati gli immobili oggetto di esecuzione (All. n. 1a);
 - ✓ Planimetria dell'immobile censito nel NCEU del predetto Comune al Foglio di Mappa 2, particella 1215, subalterno 6 (All. n. 1b);
 - ✓ Elaborato Planimetrico e Elenco Subalterni della Particella censita al NCEU al n. 1215 del Foglio di Mappa 2, Comune di Satriano (All. n. 1c);
 - ✓ Visura attuale per soggetto relativa ai fabbricati intestati alla società [REDACTED], sede Satriano, P. Iva [REDACTED] (All. n. 1d);
 - ✓ Visura storica per immobile per il terreno censito al NCT del Comune di Satriano, Foglio di Mappa 2, particella 394 (All. n. 1e);
 - ✓ Visura storica per immobile per il terreno censito al NCT del Comune di Satriano, Foglio di Mappa 2, particella 395 (All. n. 1f);
 - ✓ Visura storica per immobile per il terreno censito al NCT del Comune di Satriano, Foglio di Mappa 2, particella 397 (All. n. 1g);
 - ✓ Visura storica per immobile per il terreno censito al NCT del Comune di Satriano, Foglio di Mappa 2, particella 398 (All. n. 1h);
 - ✓ Elaborato Planimetrico e Elenco Subalterni della Particella censita al NCEU al n. 1407 del Foglio di Mappa 2, Comune di Satriano, costituita per soppressione della particella terreni n. 397 (All. n. 1i);



- All. N. 2 Atto di Compravendita per Notaio dott. Andreacchio Antonio, in Soverato (CZ), del 04.03.2006, Rep. 59580;
- All. N. 3 Verbale di Sopralluogo del 26.07.2023;
- All. N. 4 Documentazione Fotografica;
- All. N. 5 Comunicazione Sopralluogo del 12.10.2023;
- All. N. 6 Verbale Sopralluogo del 13.10.2023;
- All. N. 7 Richiesta Atti Comune di Satriano
- All. N. 8 Richiesta Certificato Destinazione Urbanistica Comune di Satriano
- All. N. 9 Documentazione Urbanistica:
- ✓ Convenzione del Piano di Lottizzazione di cui il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è parte integrante (All. N. 9A);
 - ✓ Planivolumetrico Generale del Piano Attuativo: superficie fondiaria (All. N. 9B);
 - ✓ Verbale Consegna Opere di Urbanizzazione (All. N. 9C);
 - ✓ Permesso di Costruire N. 12 del 08.06.2007 e Permesso di Costruire n. 27/2009 del 13.07.2009, in Variante al Permesso di Costruire N. 12 del 08.06.2007, relativo al fabbricato di cui è parte integrante il magazzino censito nel NCEU al Fg. 2, Particella 1215, Sub. 6 (All. N. 9D);
 - ✓ Elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n. 27/2009 del 13.07.2009, in Variante al Permesso di Costruire N. 12 del 08.06.2007 (All. N. 9E);
 - ✓ Certificato Agibilità locale magazzino/deposito censito nel NCEU al Fg. 2, Particella 1215, Sub. 6 (All. N. 9F);
 - ✓ Permesso di Costruire N. 08 del 12.07.2018, con comunicazione istruttoria e quantificazione oneri concessori, relativo ai fabbricati in corso di Costruzione sulle Particelle 1407 e 398 (All. N. 9G);



- ✓ Permesso di Costruire n. 05/2020 del 07.08.2020 in Variante al Permesso di Costruire n. N. 08 del 12.07.2018 (All. N. 9H);
- ✓ Relazione Tecnica allegata alla richiesta del Permesso di Costruire n. 05/2020 del 07.08.2020 (All. N. 9I);
- ✓ Relazione Energetica allegata alla richiesta del Permesso di Costruire n. 05/2020 del 07.08.2020 (All. N. 9L);
- ✓ Elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n. 05/2020 del 07.08.2020 (All. N. 9M);
- ✓ Planimetria Area Parcheggio allegata al Permesso di Costruire n. 05/2020 del 07.08.2020 (All. N. 9N);
- ✓ Pianta e Calcolo Volumetrico Piano Mansarda allegata al Permesso di Costruire n. 05/2020 del 07.08.2020 (All. N. 9O);
- ✓ Autorizzazione Sismica N. 314770/2018 del 20.09.2018 (istanza n. 21039/2018) relativa al Corpo A (edificio in corso di costruzione) e Autorizzazione Sismica N. 239211/2020 del 21.07.2020 (istanza n. 9350/2020), in Variante alla precedente (All. N. 9P);
- ✓ Comunicazione Inizio Lavori Fabbricato in Corso di Costruzione (All. N. 9Q);
- ✓ Certificato di Destinazione Urbanistica (CUD) (All. N. 9R);

All. N. 10 Carta Tecnica Regionale con ripresa 2001;

All. N. 11 Immagine dal Sito Web "Stimatrix For Maps";

All. N. 12 Immagine Google Heart Pro;

All. N. 13 Stralcio Planimetria Particolare da Lottizzazione Scala 1:400.

Catanzaro lì **16 Gennaio 2024**

Il C.T.U.

Ing. Antonio Sestito

