

BEATRICE BRUZZI' - ARCHITETTO -

via Matteotti, 189 – LOCRI (RC)

P. IVA 02801660800

Tel./fax 096422284 – mobile 3283478193 – e. mail: beatricebruzzi@studioproarch.it – p. e. c.: bbruzzi@oappc-rc.it

TRIBUNALE DI LOCRI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 01/2022 R.G.

Infra

Xxxxxxx

C/

Yyyyyyyy

RELAZIONE INTEGRATIVA
ALLA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice. Dott. ssa GALATI MARIAGRAZIA

Procedente: Xxxxxxx

Debitore: Yyyyyyyy

C.T.U. Arch. Beatrice Bruzzi

La C.T.U.

Arch. Beatrice Bruzzi

PROVVEDIMENTO DEL GIUDICE DEL 17_01_2024

"Il Giudice dell'esecuzione supplente, dott. Mariagrazia Galati, letti gli atti ed esaminata la relazione peritale in atti, sciogliendo la riserva assunta alla udienza del 09.10.2023;

premesso che per ragioni di opportunità – per effetto della intervenuta nomina del dott. Pedullà quale curatore del Fallimento Yyyyyyy

YYYYYYY – questi debba rivestire nella presente procedura anche il ruolo di custode dei beni pignorati in sostituzione della dott.ssa Cosentino; dato atto che successivamente al deposito della relazione peritale – per come si evince dalla documentazione depositata in data 07.6.2023 – emerge che le p.lle 155, 436 e 592 del foglio 32 coincidenti con l'attuale particella 646 sono da considerarsi di piena ed esclusiva proprietà della società eseguita stante la trascrizione del 25.5.2023 nn. 10767/7478 di rettifica della precedente trascrizione del 25.01.2022 nn. 1059/910;

ritenuto che tale sopravvenuta circostanza non inficia il prezzo di stima per quanto concerne i beni pignorati sicché è possibile delegare in parte qua le operazioni di vendita come da separato provvedimento;

considerato, invece,

che **occorre disporre una integrazione peritale in relazione alla p.lla 561 sub 1 corrispondente a porzione dell'unità immobiliare – lato corso Garibaldi, piano interrato, piano terra e primo piano - e alla p.lla 646 sub 12 - corrispondente a porzione dell'unità immobiliare – lato via Cesare Battisti, piano interrato, piano terra e primo piano;**

che, in particolare, la attuale composizione delle suddette p.lle non si presta alla vendita nella misura in cui contengono parti comuni e vani destinati ad uso diverso sicché si rende necessario demandare all'esperto nominato di procedere:

- 1) al frazionamento delle p.lle 561 sub 1 e 646 sub 12 individuando le unità indipendenti ed autonome e costituendo i beni comuni non censibili;**
- 2) alla stima delle singole unità individuate, secondo i criteri già indicati nella ordinanza di nomina."**

RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA CTU

QUESITO 1) frazionamento delle p.lle 561 sub 1 e 646 sub 12 individuando le unità indipendenti ed autonome e costituendo i beni comuni non censibili.

DESCRIZIONE DELLA P.LLA 561 SUB 1 E DELLA P.LLA 646 SUB 12 E PREDISPOSIZIONE DEL FRAZIONAMENTO

A) IMMOBILE CENSITO ALLA PARTICELLA 561 DEL FOGLIO 32

Preliminarmente si fa presente che la particella 561 sub 1, come risultante in fase di ricognizione documentale da parte della sottoscritta CTU alla data del 10/03/2022, vale a dire appena ricevuta la nomina da parte del G.E. , e come riportato nell'atto di pignoramento, è stata oggetto di VARIAZIONE CATASTALE in data 25/08/2022 Pratica n. RC0104897 in atti dal 26/08/2022. Tale variazione avveniva durante le operazioni peritali già avviate dalla sottoscritta CTU e il CUSTODE DESIGNATO DOTT.SSA ANTONELLA COSENTINO, presente durante la fase ricognitiva e di sopralluogo, NON HA FATTO ALCUN ACCENNO ALLA SOTTOSCRITTA CTU RISPETTO ALLA VARIAZIONE CATASTALE IN ATTO, della quale avrebbe dovuto essere a conoscenza oltre che esserne firmataria, in quanto custode del bene, per poter informare immediatamente la sottoscritta CTU di una variazione in fase di valutazione del bene. Constatato ciò, la sottoscritta CTU ha provveduto a effettuare la variazione catastale richiesta dal G.E. con provvedimento del 17/01/2024 a partire dalla nuova situazione catastale che di seguito si riporta:

Informazioni riportate negli atti del catasto al **08/03/2024**

Dati identificativi: Comune di SIDERNO (I725) (RC)

Foglio 32 Particella 561 Subalterno 2

Busta mod.58: 27210

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di SIDERNO (I725) (RC)

Classamento:

Rendita: Euro 51,65

Categoria D/1a)

Foglio 32 Particella 561 Subalterno 2

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. 14 Piano S1

Intestati catastali 1. ENEL S.P.A. (CF 00811720580) sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

Il subalterno 1 è stato soppresso con VARIAZIONE del 25/08/2022 Pratica n. RC0104897 in atti dal 26/08/2022_Protocollo NSD n.ENTRATE. AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE. 6266013.25/08/2022 _ DIVISIONE CON CAMBIO DESTINAZIONE (n. 104897.1/2022) dal quale sono scaturiti i seguenti subalterni:

Foglio 32 Particella 561 Subalterno 3

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di SIDERNO (I725) (RC)

Classamento:

Rendita: Euro 50.096,32

Categoria D/8a)

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. 14 Piano S1 - T-1

Intestati catastali

1. YYYYYYYY (CF yyyyyyy) sede in SIDERNO (RC)

Diritto di: Proprieta'

Foglio 32 Particella 561 Subalterno 4

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di SIDERNO (I725) (RC)

Classamento:

Rendita: Euro 1.012,36

Categoria C/1a),

Classe 7, Consistenza 54 m2

Foglio 32 Particella 561 Subalterno 4

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. 14 Piano T

Dati di superficie: Totale: 63 m2

Intestati catastali

1. YYYYYYYY (CF yyyyyyy) sede in SIDERNO (RC)

Diritto di: Proprieta'

Si comunica , inoltre, che la sottoscritta CTU preliminarmente rispetto alla consegna della variazione catastale per frazionamento, ha verificato l'esistenza del tipo mappale in atti per richiedere l'inserimento in mappa del fabbricato che, come già descritto nella relazione di CTU già depositata, non risultava inserito in mappa catastale. Dal confronto con gli Uffici preposti si è rilevata la presenza del tipo mappale e la sottoscritta CTU ha richiesto l'inserimento in mappa della particella 561 che attualmente risulta così regolarmente presente in mappa catastale, l'estratto di mappa attuale viene allegato alla presente relazione.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è ubicato sul centrale e principale Corso Garibaldi, dal quale si accede all'ampio parcheggio, di circa 2000,00 mq, a servizio delle attività commerciali e consiste in un fabbricato adibito a centro commerciale definito **"I PORTICI"**.

Il fabbricato, con struttura in cemento armato e tamponature in laterizio, si compone di due piani fuori terra (piano terra e piano primo), più piano interrato, la copertura è in parte rappresentata da un lastrico solare, in parte coperta con struttura metallica ad unica falda inclinata.

I livelli del fabbricato sono collegati verticalmente da n. 5 corpi scala e da n. 3 ascensori, il secondo livello è servito, oltre che dai corpi scala predetti, da altri due corpi scala esterni con struttura metallica, uno sulla via Cesare Battisti e uno sulla via Giuseppe Garibaldi, ai quali si accede direttamente dai marciapiedi al piano terra, come vie di fuga per il piano stesso.

Dal punto di vista distributivo all'interno dell'immobile si trovano più locali attualmente in uso a differenti esercizi commerciali, funzionalmente indipendenti.

IL PIANO INTERRATO risulta accessibile dal portico di ingresso al piano terra, attraverso i predetti collegamenti verticali, e possiede più collegamenti con i diversi corpi scala interni, funzionali alle attività collocate al piano stesso.

Proseguendo verso l'interno, una volta scesi dai corpi scala principali, il piano risulta servito da un **ampio spazio distributivo con servizi igienici comuni e vani tecnici di controllo degli impianti**, sul quale si aprono i locali destinati alle attività commerciali.

Centralmente si trova un vano di grandi dimensioni, attualmente regolarmente affittato all'attività *"Casa Convenienza"*, tale vano centrale, **servito da camerini e servizi igienici dedicati, è a sua volta collegato con un ampio deposito funzionale all'attività commerciale.**

Al piano interrato **si trovano altri due vani**, aperti sul disimpegno comune di accesso dal piano terra, precedentemente adibiti ad **attività commerciali**, muniti di servizi igienici con antibagno dedicati all'attività.

Al piano interrato si trovano, in posizione perimetrale, quindi posizionati sulla parte marginale della planimetria, lato Corso Garibaldi, alcuni spazi funzionalmente collegati alle attività collocate al piano terra: **una porzione in uso all'attività "Spesa Alimentare" di cui ospita deposito di merce di vendita ed uffici, e una porzione in uso come laboratorio di pasticceria al bar posto al piano terra denominato "Dolcesia".**

NEL DETTAGLIO LE SUPERFICI DEL PIANO INTERRATO DELLA PARTICELLA 561

SONO LE SEGUENTI:

SPAZI COMUNI:

- **(A)** SPAZIO DISTRIBUTIVO PRINCIPALE: MQ 168,00 (INGRESSO PRINCIPALE LATO NORD)
- SERVIZI IGIENICI COMUNI: MQ 29,00
- VANO TECNICO LOCALE CONTATORI: MQ 26,50
- VANO TECNICO IMPIANTI: MQ 58,00
- SPAZI DISTRIBUTIVI CORPI SCALA LATERALI E DI SERVIZIO:
(B) MQ 59,00 (lato via Zara)
(C) MQ 37,00 (lato Corso Garibaldi))
(D) MQ 45,00 (lato via Battisti)

ATTIVITA' COMMERCIALI E SPAZI DI SERVIZIO:

_ 1) ATTIVITA' COMMERCIALE "CASA CONVENIENZA":

- LOCALE PRINCIPALE (SPAZIO VENDITA) MQ 931,00
- SERVIZI IGIENICI DEDICATI MQ 6,90
- DEPOSITO COLLEGATO AL LOCALE PRINCIPALE MQ 172,00
- DEPOSITO ESTERNO AL LOCALE PRINCIPALE MQ 56,00

_ 2) ATTIVITA' COMMERCIALE LATO CORSO GARIBALDI:

- LOCALE PRINCIPALE MQ 69,00
- WC MQ 4,50

_ 3) ATTIVITA' COMMERCIALE LATO VIA C. BATTISTI:

- LOCALE PRINCIPALE MQ 219,00
- WC MQ 6,90

_ 4) PORZIONE IN USO ALL'ATTIVITA' "SPESA ALIMENTARE":

- UFFICI MQ 63,00 (n. 3 uffici mq 15,40 - mq 19,00 - mq 7,60 _ locale wc mq 6,20_ corridoio mq 14,70)
- DEPOSITO MQ 176,00

_ 5) PORZIONE IN USO ALL'ATTIVITA' "DOLCESIA":

- LABORATORIO MQ 89,00
- DEPOSITO MQ 25,40
- WC MQ 1,70

IL PIANO TERRA è servito da un **ampio portico di ingresso dal parcheggio** con accessi da Corso Garibaldi e via Cesare Battisti. Il piano possiede più collegamenti verticali attraverso i diversi corpi scala interni.

Centralmente, **si trova un vano di grandi dimensioni**, servito da due porte di ingresso/uscita, attualmente regolarmente affittato **all'attività "Spesa Alimentare"**, **tale vano centrale, servito da depositi, servizi igienici e spogliatoi per il personale ed un ufficio di piccole dimensioni, è collegato, tramite il corpo scala dal lato della via Zara, con un ampio deposito funzionale all'attività commerciale e allo spazio dedicato agli uffici che si trovano al piano interrato, come già descritto in precedenza. I predetti spazi a servizio dell'attività, si ribadisce, non sono collegati internamente all'attività commerciale, ma vi si accede tramite il corpo scala comune.**

Al piano terra si trovano, altre due attività commerciali:

lato Corso Garibaldi, servito dal portico con ingresso ad angolo, l'attività di bar/pasticceria "DOLCESIA" che, oltre al vano principale di vendita e i servizi igienici dedicati, come già descritto, ha in uso anche una porzione al piano interrato, adibita a laboratorio di pasticceria non direttamente collegata internamente al vano commerciale al piano terra, ma alla stessa si accede tramite il corpo scala comune situato sul Corso Garibaldi.

Specularmente all'attività predetta, si trova in posizione d'angolo, ma prospiciente la via C. Battisti, **un'altra attività commerciale di vendita tabacchi, valori bollati ed edicola, attualmente regolarmente affittata alla sig.ra RUGGERO MARIA.** Anche questo vano adibito ad attività commerciale è munito di servizi igienici dedicati.

NEL DETTAGLIO LE SUPERFICI DEL PIANO TERRA DELLA PARTICELLA 561

SONO LE SEGUENTI:

SPAZI COMUNI:

- PORTICO: MQ 497,00
- SPAZI DISTRIBUTIVI CORPI SCALA LATERALI E DI SERVIZIO:
 - (A) CORPI SCALA CENTRALI LATO PORTICO: N.2 CORPI SCALA DA MQ 16,00
 - (B) MQ 33,00 (lato via Zara)
 - (C) MQ 18,00 (lato Corso Garibaldi))
 - (D) MQ 18,00 (lato via Battisti)

ATTIVITA' COMMERCIALI E SPAZI DI SERVIZIO:

_ 4) ATTIVITA' COMMERCIALE "SPESA ALIMENTARE":

- LOCALE PRINCIPALE (SPAZIO VENDITA) MQ 1.560,00
- SERVIZI IGIENICI DEDICATI MQ 38,50

- UFFICIO MQ 15,00
- DEPOSITI MERCE MQ 14,00 + MQ 5,00 = MQ 19,00
- AREA CARICO/SCARICO ESTERNA MQ 41,00 SUPERFICIE CHIUSA + MQ 163,00 SUPERFICIE APERTA = MQ 204,00

_ 5) ATTIVITA' COMMERCIALE "DOLCESIA":

- LOCALE PRINCIPALE MQ 60,00
- WC MQ 2,70

_ 6) ATTIVITA' DI EDICOLA DI RUGGERO MARIA:

- LOCALE PRINCIPALE MQ 49,70
- WC MQ 6,40

IL PIANO PRIMO ha accesso principale dai corpi scala centrali e dall'ascensore situati all'interno del portico al piano terra, e risulta, inoltre, servito dai due corpi scala secondari laterali, sulle vie Garibaldi e Battisti e da due corpi scala esterni aggiuntivi, che fungono sicuramente da vie di fuga per l'evacuazione del piano stesso e che, serviti da due uscite prospicienti la via Zara, conducono in modo diretto ed immediato al piano terra, sui marciapiedi laterali che costeggiano il fabbricato.

I corpi scala centrali e l'ascensore principale di accesso al piano conducono alla terrazza che serve l'ingresso all'attività commerciale posta al piano stesso.

Il piano primo accoglie un'unica attività commerciale attualmente regolarmente affittata alla ditta individuale "YE LIANGFENG".

Il vano centrale, molto ampio ed adibito alla vendita, dotato di due varchi di ingresso/uscita, possiede due servizi igienici, due piccoli depositi ed un'ampia area adibita anch'essa a deposito nella parte di piano in cui la copertura risulta a falde, per tale ragione la porzione di piano si presenta con una copertura a spiovente che va riducendosi in altezza verso la parte finale del fabbricato, sul lato corto che costeggia la via Zara e sul quale sono posizionate le uscite di sicurezza verso i corpi scala esterni già descritti.

NEL DETTAGLIO LE SUPERFICI DEL PIANO PRIMO DELLA PARTICELLA 561

SONO LE SEGUENTI:

SPAZI COMUNI:

- **TERRAZZA:** MQ 440,00
- **SPAZI DISTRIBUTIVI CORPI SCALA LATERALI E DI SERVIZIO:**
- (A) CORPI SCALA CENTRALI LATO TERRAZZA: N.2 CORPI SCALA DA MQ 16,00

(C) MQ 33,00 (lato Corso Garibaldi))

(D) MQ 61,00 (lato via Battisti)

ATTIVITA' COMMERCIALI E SPAZI DI SERVIZIO:

_ 4) ATTIVITA' COMMERCIALE "YE LIANGFENG":

- LOCALE PRINCIPALE (SPAZIO VENDITA) MQ 1.300,00
 - SERVIZI IGIENICI DEDICATI MQ 24,00
 - DEPOSITI MERCE MQ 5,00 + MQ 4,00 + MQ 12,00 + MQ 280,00 = MQ 301,00
-

IL PIANO SECONDO _ LASTRICO SOLARE DI COPERTURA ha accesso da un corpo scala esterno che dalla terrazza del piano primo porta sulla parte laterale del lastrico solare di copertura dal lato della via Cesare Battisti.

Il lastrico solare si presenta in parte libero e in parte occupato dagli elementi degli impianti di condizionamento delle unità sottostanti, come si può riscontrare dall'allegato rilievo fotografico. Sul lastrico solare si trovano anche gli abbaini dei corpi scala e i vani tecnici degli ascensori.

DAL RILIEVO METRICO EFFETTUATO LA SUPERFICIE DEL LASTRICO SOLARE DI COPERTURA DELLA PARTICELLA 561 E' DI MQ 1.300,00 (ESCLUSI ABBAINI)

VERIFICA DI CONFORMITA' AI TITOLI EDILIZI RILASCIATI

A) l'immobile censito **alla particella 561 del foglio 32** intestato alla società YYYYYYYY adibito a **Centro Commerciale denominato "I PORTICI"** è stato realizzato con **i seguenti titoli edilizi:**

- **Concessione di Costruzione del 18/03/1997** (*pratica edilizia n.4272/97 per "Costruzione di un fabbricato a due piani fuori terra oltre piano interrato in c.a. da adibire a centro commerciale alle vie Torrente Arena, Cesare Battisti e Corso Garibaldi"*).
- **Concessione Edilizia n.105/98** (*"Variante in corso d'Opera alle Concessioni Edilizie n.4272 del 18/03/1997 e Concessione Edilizia n.63 del 22/04/1998 relative alla "Costruzione di un fabbricato a due piani fuori terra oltre piano interrato in c.a. da adibire a centro commerciale alle vie Torrente Arena, Cesare Battisti e Corso Garibaldi" _ pratica edilizia n.4683/98).*

- **Concessione Edilizia n.63 del 22/04/1998** ("Lavori di costruzione di una cabina di trasformazione di energia elettrica, completamente interrata in via C. Battisti, in catasto alle particelle 474 e 476") **pratica edilizia n.4633/98.**
- **"Richiesta di Autorizzazione alla realizzazione di una tettoia per la copertura della zona di movimentazione merci nell'immobile sito in Siderno, adibito a Centro Commerciale alle vie Zara, C. Battisti, Arena e Garibaldi"** _ **pratica edilizia n.4729/98.** (Dallo studio degli elaborati relativi alla pratica edilizia emerge che tale realizzazione risulta difforme rispetto alle previsioni progettuali).
- **"Lavori di realizzazione della copertura del terrazzo al primo piano, lato via Zara, del Centro Commerciale "I PORTICI", sito in via C. Battisti, via Zara, C.so Garibaldi e via T. Arena, in catasto al foglio di mappa 32, particella 561"** _ **pratica edilizia n.4749/99.**

L'immobile è stato collaudato con regolare **CERTIFICATO DI COLLAUDO** depositato al **Settore Tecnico della Provincia di Reggio Calabria** al prot. 1235 del 13/07/1998.

L'immobile è stato dichiarato agibile con CERTIFICATO DI AGIBILITA' In data 01/06/2001

Dai rilievi effettuati sull'immobile **da maggio a luglio 2022** dalla sottoscritta CTU si sono riscontrate alcune **incongruenze tra le previsioni di progetto e la realizzazione effettiva di alcune porzioni del fabbricato** che di seguito verranno dettagliatamente descritte piano per piano.

• **PIANO INTERRATO:**

Il piano risulta sostanzialmente congruente rispetto alle previsioni di progetto riportate nella **Concessione Edilizia n.105/98** relativa alla **"Variante in corso d'Opera alle Concessioni Edilizie n.4272 del 18/03/1997 e Concessione Edilizia n.63 del 22/04/1998** relative alla **"Costruzione di un fabbricato a due piani fuori terra oltre piano interrato in c.a. da adibire a centro commerciale alle vie Torrente Arena, Cesare Battisti e Corso Garibaldi"** _ **pratica edilizia n.4683/98.** Gli ambienti risultano congruenti per estensione, numero e misure rispetto a quanto rilevato dalla sottoscritta CTU.

Si riscontrano alcune difformità di carattere distributivo di seguito descritte:

_ **La porzione di piano interrato in uso come laboratorio e deposito all'attività commerciale sita al piano terra "DOLCESIA", è stata modificata**, infatti nelle tavole di progetto si trovano due locali che avrebbero dovuto servire due unità commerciali distinte, divisi da un locale adibito a servizio igienico (indicate negli elaborati

progettuali originari come "LOCALI DI SERVIZIO ALL'ATTIVITA' COMMERCIALE "G" E ATTIVITA' COMMERCIALE "B"). Attualmente si rileva che i due locali sono stati fusi, formando un unico spazio, tramite la demolizione del servizio igienico predetto. **Quindi i locali che in previsione dovevano essere uno in uso all'esercizio commerciale G e uno adibito all'esercizio commerciale B, ognuno con il suo servizio igienico, sono stati fusi creando un unico locale con un unico servizio igienico e dati in uso al servizio commerciale G, posto al piano terra.**

– La porzione di piano interrato che si trova di fronte all'ascensore principale di ingresso, che da previsione di progetto avrebbe dovuto essere aperta come spazio di distribuzione, risulta chiusa tramite la realizzazione di un vano, attualmente in uso come deposito esterno. Accanto a tale vano è stato ricavato un ripostiglio di piccole dimensioni non previsto in progetto.

- **PIANO TERRA:**

Il piano risulta congruente rispetto alle previsioni di progetto della **Concessione Edilizia n.105/98** relativa alla **"Variante in corso d'Opera alle Concessioni Edilizie n.4272 del 18/03/1997 e Concessione Edilizia n.63 del 22/04/1998** relative alla **"Costruzione di un fabbricato a due piani fuori terra oltre piano interrato in c.a. da adibire a centro commerciale alle vie Torrente Arena, Cesare Battisti e Corso Garibaldi"** – pratica edilizia n.4683/98.

Si riscontrano delle difformità rispetto a quanto previsto nella **"Richiesta di Autorizzazione alla realizzazione di una tettoia per la copertura della zona di movimentazione merci nell'immobile sito in Siderno, adibito a Centro Commerciale alle vie Zara, C. Battisti, Arena e Garibaldi"** relativa alla **pratica edilizia n.4729/98**. La pratica edilizia predetta prevedeva una tettoia di copertura priva di sostegni a terra delle dimensioni di ml 14,20 di lunghezza e ml 5,19 di larghezza nel punto più profondo. Il resto dell'area sarebbe dovuta rimanere aperta. **In realtà, dal rilievo effettuato, le misure in lunghezza della tettoia risultano essere ml 28,00, mentre la larghezza è congruente alle previsioni di progetto, l'area è inoltre completamente recintata e chiusa e nell'angolo fra il corso Garibaldi e la via Zara è stato realizzato un deposito, volumetria non prevista nelle pratiche edilizie.**

Al piano terra, nell'area destinata a parcheggio, dal lato del corso Garibaldi, si rileva la presenza di un chiosco in legno che, dalla documentazione fornita dagli uffici competenti, risulterebbe privo di titolo autorizzativo.

- **PIANO PRIMO:**

Il piano risulta congruente rispetto alle previsioni di progetto della **Concessione Edilizia n.105/98** relativa alla **"Variante in corso d'Opera alle Concessioni Edilizie n.4272 del 18/03/1997 e Concessione Edilizia n.63 del 22/04/1998** relative alla **"Costruzione di un fabbricato a due piani fuori terra oltre piano interrato in c.a. da adibire a centro commerciale alle vie Torrente Arena, Cesare Battisti e Corso Garibaldi"** _ pratica edilizia n.4683/98.

L'estensione del piano e le parti comuni risultano congruenti rispetto a quanto rilevato dalla sottoscritta CTU, mentre la distribuzione interna del piano risulta essere differente rispetto alle previsioni di progetto.

Attualmente, **il piano primo, che avrebbe dovuto essere diviso in più unità a destinazione commerciale, servite da una galleria interna centrale di distribuzione, risulta costituito da un unico ambiente libero da tramezzature** fatta eccezione per le divisioni dei servizi igienici e di due piccoli depositi nell'angolo ovest. I servizi igienici sono posizionati come in pianta di progetto, ma tutta la distribuzione interna risulta mancante. **Per la variante relativa alla distribuzione interna degli ambienti del piano primo risulta presente una Comunicazione di Inizio Lavori con pratica SUAP prot. 387560/2021 del 10/09/2021 presso gli uffici pubblici, comunicazione di inizio lavori relativa alla variazione distributiva predetta.**

La pratica predetta è stata fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Siderno, alla sottoscritta CTU in data 06/02/2024.

Si può affermare, in base ai riscontri sopra esposti, che il fabbricato rilevato si presenta sostanzialmente congruente rispetto a quanto previsto nelle pratiche edilizie che nel tempo si sono susseguite per la realizzazione dello stesso.

PRATICHE EDILIZIE E PREDISPOSIZIONE DEL FRAZIONAMENTO

Per quanto concerne la particella 561 del foglio 32 per poter procedere al frazionamento delle unità immobiliari, come richiesto dal G.E. con il quesito precedentemente riportato, si dovrà preliminarmente predisporre una **PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA DELLE INCONGRUENZE PLANIMETRICHE RISCONTRATE RISPETTO AL TITOLO EDILIZIO ORIGINARIO E CONTEMPORANEA PREDISPOSIZIONE DEL FRAZIONAMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE**, per poi procedere, come atto finale scaturito dalla pratica edilizia, al **FRAZIONAMENTO CATASTALE MEDIANTE DENUNCIA DI VARIAZIONE CATASTALE**.

LA PRATICA EDILIZIA prevede la denuncia dell'attuale conformazione planimetrica del fabbricato, compresa la sanatoria delle incongruenze, tramite la redazione degli elaborati tecnici, delle relazioni e delle asseverazione del tecnico redattore.

LA DENUNCIA DI VARIAZIONE CATASTALE avrà come elaborati tecnici:

- **L'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni;**
- **L'elenco subalterni descrittivo dei subalterni presenti con Beni Censibili e Beni Comuni non Censibili;**
- **Le planimetrie Catastali aggiornate dei singoli subalterni componenti la particella catastale.**

Per una maggiore facilità di lettura si procederà relazionando piano per piano sulla predisposizione del frazionamento delle unità stesse, al fine di rendere lo stato catastale congruente rispetto allo stato di fatto rilevato.

PIANO INTERRATO:

LA PRATICA EDILIZIA PREVEDE:

- **il frazionamento** relativo all'attuale divisione delle unità immobiliari;
- **la regolarizzazione dell'attuale conformazione del deposito/laboratorio in uso all'attività di bar "DOLCESIA"** posto al piano primo che, come descritto, ha comportato la fusione di due locali che nella fase progettuale avrebbero dovuto essere distinti, separati e dotati di servizi dedicati.
- **la regolarizzazione del vano deposito** posto nella parte comune di ingresso di fronte al vano ascensore.

SUBALTERNI DEL PIANO INTERRATO:

➤ SUBALTERNO 5 _ BENE COMUNE CATEGORIA D/1

- CABINA ENEL COMUNE A TUTTI I SUB

➤ SUBALTERNO 6 _ BENE COMUNE CATEGORIA D/1

- VANO TECNICO LOCALE CONTATORI
- VANO TECNICO IMPIANTI

➤ SUBALTERNO 19 _ BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 6-9-10-11-12-13-14-15-16-17

- SPAZIO DISTRIBUTIVO PRINCIPALE (INGRESSO PRINCIPALE E CORPI SCALA LATO NORD)
- SERVIZI IGIENICI COMUNI

➤ SUBALTERNO 20 _ BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 13-16-17

(scale, ascensore e spazi distributivi)

- SPAZI DISTRIBUTIVI CORPI SCALA LATERALI E DI SERVIZIO: (lato via Battisti)

➤ SUBALTERNO 21 _ BENE COMUNE NON CENSIBILE 6-7-8-13-16

(scale, ascensore e spazi distributivi)

- SPAZI DISTRIBUTIVI CORPI SCALA LATERALI E DI SERVIZIO: (lato via Zara)

➤ SUBALTERNO 22 _ BENE COMUNE NON CENSIBILE 8-9-13-16-17

(scale, ascensore e spazi distributivi)

- SPAZI DISTRIBUTIVI CORPI SCALA LATERALI E DI SERVIZIO: (lato Corso Garibaldi)

➤ SUBALTERNO 7 _ UFFICI ATTIVITA' COMMERCIALE

PORZIONE IN USO ALL'ATTIVITA' "SPESA ALIMENTARE":

- UFFICI

➤ SUBALTERNO 8 _ DEPOSITO ATTIVITA' COMMERCIALE

PORZIONE IN USO ALL'ATTIVITA' "SPESA ALIMENTARE":

- DEPOSITO

➤ SUBALTERNO 9 _ LABORATORIO ATTIVITA' COMMERCIALE

PORZIONE IN USO ALL'ATTIVITA' "DOLCESIA":

- LABORATORIO
- DEPOSITO
- WC

➤ SUBALTERNO 10 _ ATTIVITA' COMMERCIALE

ATTIVITA' COMMERCIALE LATO CORSO GARIBALDI:

- LOCALE PRINCIPALE
- WC

➤ SUBALTERNO 11 _ DEPOSITO

- DEPOSITO ESTERNO

➤ **SUBALTERNO 12 _ ATTIVITA' COMMERCIALE**

ATTIVITA' COMMERCIALE LATO VIA C. BATTISTI:

- LOCALE PRINCIPALE
- WC

➤ **SUBALTERNO 13 _ ATTIVITA' COMMERCIALE**

ATTIVITA' COMMERCIALE "CASA CONVENIENZA":

- LOCALE PRINCIPALE (SPAZIO VENDITA)
 - SERVIZI IGIENICI DEDICATI
 - DEPOSITO COLLEGATO AL LOCALE PRINCIPALE
-

IL PIANO TERRA

LA PRATICA EDILIZIA PREVEDE:

- **il frazionamento** relativo all'attuale divisione delle unità immobiliari.

SUBALTERNI DEL PIANO TERRA:

➤ **SUBALTERNO 19 _ BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 6-9-10-11-12-13-14-15-16-17**

- SPAZIO DISTRIBUTIVO PRINCIPALE (INGRESSO PRINCIPALE E CORPI SCALA LATO NORD)
- SERVIZI IGIENICI COMUNI

➤ **SUBALTERNO 20 _ BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 13-16-17**

(scale, ascensore e spazi distributivi)

- SPAZI DISTRIBUTIVI CORPI SCALA LATERALI E DI SERVIZIO: (lato via Battisti)

➤ **SUBALTERNO 21 _ BENE COMUNE NON CENSIBILE 6-7-8-13-16**

(scale, ascensore e spazi distributivi)

- SPAZI DISTRIBUTIVI CORPI SCALA LATERALI E DI SERVIZIO: (lato via Zara)

➤ **SUBALTERNO 22 _ BENE COMUNE NON CENSIBILE 8-9-13-16-17**

(scale, ascensore e spazi distributivi)

- SPAZI DISTRIBUTIVI CORPI SCALA LATERALI E DI SERVIZIO: (lato Corso Garibaldi)

➤ **SUBALTERNO 14 _ ATTIVITA' COMMERCIALE**

ATTIVITA' COMMERCIALE "DOLCESIA":

- LOCALE PRINCIPALE
- WC

➤ **SUBALTERNO 15 _ ATTIVITA' COMMERCIALE**

ATTIVITA' DI EDICOLA DI RUGGERO MARIA:

- LOCALE PRINCIPALE

- WC

➤ **SUBALTERNO 16 _ ATTIVITA' COMMERCIALE**

ATTIVITA' COMMERCIALE "SPESA ALIMENTARE":

- LOCALE PRINCIPALE (SPAZIO VENDITA)
 - SERVIZI IGIENICI DEDICATI
 - UFFICIO
 - DEPOSITI MERCE
 - AREA CARICO/SCARICO ESTERNA
-

IL PIANO PRIMO

LA PRATICA EDILIZIA PREVEDE:

- **il frazionamento** relativo all'attuale divisione delle unità immobiliari con contestuale regolarizzazione delle incongruenze distributive riscontrate rispetto al titolo edilizio originario.

SUBALTERNI DEL PIANO PRIMO:

➤ **SUBALTERNO 19 _ BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 6-9-10-11-12-13-14-15-16-17**

- SPAZIO DISTRIBUTIVO PRINCIPALE (INGRESSO PRINCIPALE E CORPI SCALA LATO NORD)
- SERVIZI IGIENICI COMUNI

➤ **SUBALTERNO 20 _ BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 13-16-17**

(scale, ascensore e spazi distributivi)

- SPAZI DISTRIBUTIVI CORPI SCALA LATERALI E DI SERVIZIO: (lato via Battisti)

➤ **SUBALTERNO 22 _ BENE COMUNE NON CENSIBILE 8-9-13-16-17**

(scale, ascensore e spazi distributivi)

- SPAZI DISTRIBUTIVI CORPI SCALA LATERALI E DI SERVIZIO: (lato Corso Garibaldi)

➤ **SUBALTERNO 17 _ ATTIVITA' COMMERCIALE**

ATTIVITA' COMMERCIALE "YE LIANGFENG":

- LOCALE PRINCIPALE (SPAZIO VENDITA)
 - SERVIZI IGIENICI DEDICATI
 - DEPOSITI MERCE
-

IL PIANO SECONDO _ LASTRICO SOLARE DI COPERTURA

LA PRATICA EDILIZIA PREVEDE:

- **il frazionamento** relativo all'attuale divisione delle unità immobiliari.

➤ SUBALTERNO 18 _ BENE COMUNE NON CENSIBILE

(lastrico solare comune a tutti i sub)

- LASTRICO SOLARE DI COPERTURA
-

B) IMMOBILE CENSITO ALLA PARTICELLA 646 DEL FOGLIO 32

(immobile edificato sulle particelle 155-436-592 del Catasto Terreni)

L'immobile è ubicato sulla via Cesare Battisti, e consiste in un fabbricato adibito a centro commerciale a quattro piani fuori terra più piano interrato.

Il fabbricato, con struttura in parte in cemento armato e in parte in profilati in acciaio, si compone di un **piano interrato destinato a parcheggio interno, piano terra e piano primo destinati ad accogliere le attività commerciali e locali accessori, piano secondo e piano terzo destinati a parcheggio interno**, la copertura si compone di struttura metallica a due falde inclinate.

I livelli del fabbricato sono collegati verticalmente da n. 2 corpi scala, anch'essi in cemento armato e da n. 2 ascensori, i livelli destinati a parcheggio sono serviti inoltre da due ampie rampe carrabili, una rampa, con imbocco dalla via Cesare Battisti, porta al piano secondo e terzo destinati a parcheggio, e una rampa dalla strada privata a Nord del fabbricato, perpendicolare alla via C. Battisti, porta al piano interrato del fabbricato, anch'esso destinato a parcheggio.

Dal **punto di vista distributivo**, l'intero fabbricato adibito a centro commerciale e parcheggio, **risulta censito ai subalterni 1_2_3_4_5_6_7_8_9_12_13.**

I SUBALTERNI 1_2_3 sono corrispondenti alle parti comuni e di servizio del fabbricato:

- **SUB 1**_CABINA ENEL
- **SUB 2**_ LOCALE DI RISERVA E GRUPPO SPINTA ANTINCENDIO
- **SUB 3**_BCNC (RAMPA, CORPI SCALA E PORTICO AL PIANO TERRA)

I suddetti subalterni, essendo locali al servizio dell'intero fabbricato non potranno rappresentare dei singoli lotti di vendita, ma saranno beni comuni delle diverse unità immobiliari indipendenti.

I SUBALTERNI 4_5_6_7_8_9_13 risultano come locali indipendenti già attualmente in uso a differenti esercizi commerciali, di conseguenza si può affermare che possono costituire lotti di vendita.

IL SUBALTERNO 12 individua diverse porzioni del fabbricato, su differenti livelli: la rampa di accesso carrabile da via Cesare Battisti al piano terra, i parcheggi posti al piano interrato, secondo e terzo, il piano primo a destinazione commerciale. Le porzioni predette verranno dettagliatamente descritte in seguito.

• **FOGLIO 32 PARTICELLA 646 SUBALTERNO 12**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SIDERNO (I725) (RC)

Foglio 32 Particella 646

Classamento:

Rendita: Euro 25.164,00

Categoria D/8a)

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano S1-1 - 2-3

IL SUBALTERNO 12 della particella 646 individua più porzioni del fabbricato, distribuite su differenti livelli, più precisamente:

- **Al piano interrato del fabbricato**, l'area destinata a parcheggio che occupa quasi tutta la superficie del piano, esclusi sistemi di risalita (sub 3), locale antincendio (sub 2) e cabina Enel (sub 1); Il piano risulta libero da divisioni interne, fatta eccezione per i muri che dividono il subalterno 12 dagli altri subalterni. Al locale si accede da una rampa carrabile con accesso dalla strada privata che costeggia il fabbricato e che collega la via Cesare Battisti alla statale 106, e dal corpo scala con ascensore censito al sub 3.
- **Al piano terra del fabbricato**, la porzione di rampa di accesso carrabile dalla via Cesare Battisti ai piani secondo e terzo destinati a parcheggio per le unità immobiliari che compongono l'edificio.
- **Al piano primo del fabbricato**, la porzione di rampa di accesso carrabile dalla via Cesare Battisti al piano primo, la porzione di piano destinata ad attività commerciale, una porzione che ospita i servizi igienici e la passerella in quota che collega il fabbricato censito alla particella 646 alla particella 561.

- **Al piano secondo del fabbricato**, la porzione di rampa di accesso dalla via Cesare Battisti al piano secondo, la porzione di piano destinata a parcheggio, una porzione che ospita uno spazio adibito a deposito e la passerella in quota che collega il fabbricato censito alla particella 646 alla particella 561. Al locale si accede da una rampa carrabile con accesso dalla via Cesare Battisti e dai corpi scala con ascensore censiti al sub 3.
- **Al piano terzo del fabbricato**, la porzione di rampa di accesso dalla via Cesare Battisti al piano terzo, la porzione di piano destinata a parcheggio e una porzione che ospita uno spazio adibito a deposito. Al piano, destinato a parcheggio, si accede da una rampa carrabile con accesso dalla via Cesare Battisti e dai corpi scala con ascensore censiti al sub 3.

IL RILIEVO PLANIMETRICO DEL SUBALTERNO, NELLA SUA DISTRIBUZIONE SU PIU' LIVELLI, RISUTA CONFORME ALLA PLANIMETRIA CATASTALE DEPOSITATA.

VERIFICA DI CONFORMITA' AI TITOLI EDILIZI RILASCIATI

B) riguardo l'immobile attualmente censito al N.C.E.U. come **foglio 32 p.lla 646**, l'indagine urbanistica effettuata dalla sottoscritta CTU, riscontra che il fabbricato è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi:

- **Concessione Edilizia n.108 del 06/11/2003_ pratica Sportello Unico edilizia n.42/2003** (*"Lavori di realizzazione di un fabbricato produttivo in via C. Battisti a tre piani f.t. ed interrato da adibire ad attività commerciale, sala ristorante e parcheggio con relativo collegamento aereo con l'esistente centro commerciale "I PORTICI" dove è prevista la copertura della terrazza per attività commerciale e gioco bimbi e il cambio della destinazione d'uso della parte con copertura a tetto, nonché la realizzazione di un chiosco con struttura mobile per agenzia viaggi e promozione turistica da installare nel portico del centro commerciale"*).
- **Permesso di costruire n.25 del 19/04/2006** relative alla **pratica Sportello Unico edilizia n.99/2005** (*variante ai lavori assentiti con Concessione Edilizia n.108 del 06/11/2003 per l'esecuzione della copertura della terrazza del fabbricato precedentemente assentito in via C. Battisti, per utilizzare lo spazio sottostante a parcheggio, il cambio di destinazione d'uso del piano primo da sala ristorante a locali ad uso commerciale, nonché per modifiche alla passerella di collegamento con il centro commerciale esistente I PORTICI*).
- **Permesso di costruire n.93/2009 del 25/01/2010** (*richiesta di esecuzione della "copertura della terrazza al piano primo e per la realizzazione del piano secondo del centro*

commerciale "I PORTICI" sito in corso Garibaldi di cui al progetto in variante pratica 99/SU avviata con lo Sportello Unico per le Attività Produttive")

La previsione di realizzare anche il secondo piano (terzo f.t.) del Centro Commerciale I PORTICI non è stata portata a compimento. Il fabbricato originario dei PORTICI è rimasto a due piani fuori terra più interrato.

Il fabbricato risulta regolarmente costruito, dunque, con Concessione Edilizia n.108 del 06/11/2003, Permesso di Costruire n.25 del 19/04/2006 con i relativi adempimenti di carattere sismico: nulla osta settore tecnico RC prot. 2004/75 del 05/01/2004, deposito settore tecnico RC prat.2004/75 prot.1825 del 11/07/2005 e deposito settore tecnico RC prot.3898 del 20/05/2009.

Il fabbricato ha parere positivo di conformità VVFF del 02/07/2008.

La comunicazione inizio lavori è del 20/04/2006 e il certificato di ultimazione di lavori del 12/03/2008.

Come da allegata documentazione trasmessa alla sottoscritta CTU dai competenti Uffici, NON RISULTA PRESSO GLI UFFICI COMUNALI IL COLLAUDO DELLA STRUTTURA NE' ALCUN CERTIFICATO DI AGIBILITA' DEI LOCALI.

Dai rilievi effettuati sull'immobile **da maggio a luglio 2022** dalla sottoscritta CTU, si sono riscontrate alcune **incongruenze tra le previsioni di progetto e la realizzazione effettiva di alcune porzioni del fabbricato** che di seguito verranno dettagliatamente descritte piano per piano.

- **PIANO INTERRATO:** Il piano presenta delle difformità rispetto alle previsioni di progetto riportate nella **pratica Sportello Unico edilizia n.99/2005** di variante relativa al **Permesso di costruire n.25 del 19/04/2006**.

Planimetricamente lo spazio adibito a parcheggio risulta sostanzialmente conforme a quanto previsto in progetto, ma si rileva che la porzione dedicata ai locali antincendio è completamente modificata rispetto alle previsioni progettuali. Non è stato realizzato il locale gruppo spinta antincendio come previsto, che risulta ridimensionato e unito al vano in cui risiede la vasca per la riserva idrica e non risulta realizzato un piccolo ripostiglio. **Si rileva anche una difformità nell'altezza del piano che da previsione progettuale avrebbe dovuto essere alto ml 3.08, mentre l'altezza rilevata di interpiano è ml 2.78.**

- **PIANO TERRA:** Il piano presenta delle difformità rispetto alle previsioni di progetto riportate nella **pratica Sportello Unico edilizia n.99/2005** di variante relativa al **Permesso di costruire n.25 del 19/04/2006**.

Planimetricamente lo spazio adibito ad attività commerciali risulta difforme rispetto a quanto previsto nella distribuzione interna. Il piano infatti si presenta diviso in più unità a destinazione commerciale, come da allegate planimetrie catastali e rilievi metrici effettuati dalla sottoscritta CTU mentre in progetto era stato previsto un unico ambiente. Il cortile sottorampa previsto sul lato SUD del fabbricato è stato chiuso, aumentando lo spazio interno del piano. I servizi igienici previsti risultano modificati e sono stati realizzati ulteriori servizi igienici nello spazio che avrebbe dovuto essere adibito a cortile. Per quanto concerne l'altezza del piano, non è possibile rilevare l'altezza reale di interpiano perché lo stesso risulta interamente controsoffittato, ma nella sezione di progetto la controsoffittatura sarebbe dovuta essere a ml 3,80 dal pavimento, mentre la quota rilevata è ml 3,40.

- **PIANO PRIMO:** Il piano presenta delle difformità rispetto alle previsioni di progetto riportate nella **pratica Sportello Unico edilizia n.99/2005** di variante relativa al **Permesso di costruire n.25 del 19/04/2006**.

Planimetricamente lo spazio adibito ad attività commerciali risulta difforme rispetto a quanto previsto nella distribuzione interna. Il piano infatti si presenta occupato da un solo ambiente a destinazione commerciale mentre nella previsione di progetto l'ambiente avrebbe dovuto accogliere più unità a destinazione commerciale. Per quanto concerne l'altezza del piano, nella sezione di progetto l'interpiano sarebbe dovuto essere di ml 3,28, mentre la quota rilevata è ml 3,00.

- **PIANO SECONDO:** Il piano si presenta sostanzialmente coerente rispetto alle previsioni di progetto riportate nella **pratica Sportello Unico edilizia n.99/2005** di variante relativa al **Permesso di costruire n.25 del 19/04/2006**.

Planimetricamente lo spazio adibito a parcheggio risulta conforme rispetto a quanto previsto in progetto. Per quanto concerne l'altezza del piano, nella sezione di progetto l'interpiano sarebbe dovuto essere di ml 2,46, mentre la quota rilevata è ml 2,37.

- **PIANO TERZO:** Il piano si presenta sostanzialmente coerente rispetto alle previsioni di progetto riportate nella **pratica Sportello Unico edilizia n.99/2005** di variante relativa al **Permesso di costruire n.25 del 19/04/2006**.

Planimetricamente lo spazio adibito a parcheggio risulta conforme rispetto a quanto previsto in progetto. Per quanto concerne l'altezza del piano, anche questa risulta coerente con le previsioni progettuali.

PRATICHE EDILIZIE E PREDISPOSIZIONE DEL FRAZIONAMENTO

Per quanto concerne la particella 646 del foglio 32 per poter procedere al frazionamento delle unità immobiliari componenti il sub 12, come richiesto dal G.E. con il quesito precedentemente riportato, si dovrà preliminarmente predisporre una **PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA DEL FRAZIONAMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI AL PIANO TERRA POICHÈ RISULTA CHE IL PIANO TERRA È STATO FRAZIONATO CATASTALMENTE MA NON URBANISTICAMENTE E CONTEMPORANEA REVISIONE DELLE INCONGRUENZE PLANIMETRICHE E FRAZIONAMENTO DEL SUBALTERNO 12**, per poi procedere, come atto finale scaturito dalla pratica edilizia, al **FRAZIONAMENTO CATASTALE MEDIANTE DENUNCIA DI VARIAZIONE CATASTALE**.

LA PRATICA EDILIZIA prevede la denuncia dell'attuale conformazione planimetrica del fabbricato, compresa la sanatoria delle incongruenze, tramite la redazione degli elaborati tecnici, delle relazioni e delle asseverazione del tecnico redattore.

LA DENUNCIA DI VARIAZIONE CATASTALE avrà come elaborati tecnici:

- **L'elaborato planimetrico di individuazione dei subalterni;**
- **L'elenco subalterni descrittivo dei subalterni presenti con Beni Censibili e Beni Comuni non Censibili;**
- **Le planimetrie Catastali aggiornate dei singoli subalterni componenti la particella catastale.**

Per una maggiore facilità di lettura si procederà relazionando sulla predisposizione del frazionamento delle unità CENSITA AL SUB 12.

LA PRATICA EDILIZIA PREVEDE:

- **la regolarizzazione dell'attuale conformazione del piano terra;**
- **il frazionamento** relativo al subalterno 12.

NEL DETTAGLIO IL SUBALTERNO 12 VERRA' FRAZIONATO NEL MODO SEGUENTE:

➤ **AL PIANO INTERRATO**

- **SUBALTERNO 14_ AUTORIMESSA**

➤ **AL PIANO TERRA**

- **SUBALTERNO 15 _ BENE COMUNE NON CENSIBILE**
(rampa comune ai Sub. 17_18)

➤ **PIANO PRIMO**

- **SUBALTERNO 15 _ BENE COMUNE NON CENSIBILE**
(rampa comune ai Sub. 17_18)
- **SUBALTERNO 16 _ ATTIVITA' COMMERCIALE**

➤ **PIANO SECONDO**

- **SUBALTERNO 15 _ BENE COMUNE NON CENSIBILE**
(rampa comune ai Sub. 17_18)
- **SUBALTERNO 17 _ AUTORIMESSA**

➤ **PIANO TERZO**

- **SUBALTERNO 15 _ BENE COMUNE NON CENSIBILE**
(rampa comune ai Sub. 17_18)
- **SUBALTERNO 18 _ AUTORIMESSA**

ALLA PRESENTE RELAZIONE SI ALLEGA:

P.LLA 561:

- **561_01_SCIA FRAZIONAMENTO E RICEVUTA PLLA 561 FG 32**
- **561_02_FRAZIONAMENTO CATASTALE E RICEVUTE PLLA 561**
- **561_03_COMUNICAZIONE FINE LAVORI E RICEVUTA_561**

P.LLA 646:

- **646_01_SCIA FRAZIONAMENTO E RICEVUTA PLLA 646 FG 32**
- **646_02_FRAZIONAMENTO CATASTALE E RICEVUTE PLLA 646 FG 32**
- **646_03_COMUNICAZIONE FINE LAVORI E RICEVUTA_646**

RICEVUTE SPESE PRATICHE EDILIZIE P.LLE 561_646

RICEVUTE SPESE PRATICHE CATASTALI P.LLE 561_646

QUESITO 2) stima delle singole unità individuate, secondo i criteri già indicati nella ordinanza di nomina.

STIMA DELLE **UNITA' IMMOBILIARI** SCATURITE DAL FRAZIONAMENTO DELLA **PARTICELLA 561 DEL FOGLIO 32**, IN BASE AI CRITERI GIA' INDIVIDUATI NELL'ORDINANZA DI NOMINA.

BENI COMUNI NON CENSIBILI NON OGGETTO DI STIMA O DI VENDITA SEPARATA:

Il Bene Comune non Censibile, abbreviato BCNC, come definito dalla Circolare N° 2 del 1984, **è una porzione di fabbricato che non possiede autonoma capacità reddituale ed è comune almeno a due unità immobiliari urbane**, in genere si tratta di androne, scale, locale centrale termica, locale vasche ecc.

➤ **SUBALTERNO 5 _ BENE COMUNE CATEGORIA D/1**

- CABINA ENEL COMUNE A TUTTI I SUB

➤ **SUBALTERNO 6 _ BENE COMUNE CATEGORIA D/1**

(vani tecnici comuni a tutti i sub)

- VANO TECNICO LOCALE CONTATORI
- VANO TECNICO IMPIANTI

➤ **SUBALTERNO 18 _ BENE COMUNE NON CENSIBILE**

(lastrico solare comune a tutti i sub)

- LASTRICO SOLARE DI COPERTURA

➤ **SUBALTERNO 19 _ BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 6-9-10-11-12-13-14-15-16-17**

- SPAZIO DISTRIBUTIVO PRINCIPALE (INGRESSO PRINCIPALE E CORPI SCALA LATO NORD)
- SERVIZI IGIENICI COMUNI

➤ **SUBALTERNO 20 _ BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 13-16-17**

(scale, ascensore e spazi distributivi)

- SPAZI DISTRIBUTIVI CORPI SCALA LATERALI E DI SERVIZIO: (lato via Battisti)

➤ **SUBALTERNO 21 _ BENE COMUNE NON CENSIBILE 6-7-8-13-16**

(scale, ascensore e spazi distributivi)

- SPAZI DISTRIBUTIVI CORPI SCALA LATERALI E DI SERVIZIO: (lato via Zara)

➤ **SUBALTERNO 22 _ BENE COMUNE NON CENSIBILE 8-9-13-16-17**

(scale, ascensore e spazi distributivi)

- SPAZI DISTRIBUTIVI CORPI SCALA LATERALI E DI SERVIZIO: (lato Corso Garibaldi)

UNITA' IMMOBILIARI SINGOLARMENTE INDIVIDUATE, OGGETTO DI STIMA E DI VENDITA:

➤ **SUBALTERNO 7 _ UFFICI ATTIVITA' COMMERCIALE**

PORZIONE IN USO ALL'ATTIVITA' "SPESA ALIMENTARE":

Considerando che la stima del piano interrato deve tenere conto delle criticità sopra menzionate ma anche che i locali hanno un'altezza tale da potersi considerare abitabili e sono rifiniti e serviti come gli altri livelli del fabbricato, si procede alla seguente stima che considera un valore di vendita del 60% del valore totale:

- **UFFICI MQ 63,00 (n. 3 uffici mq 15,40 - mq 19,00 - mq 7,60 _ locale wc mq 6,20 _ corridoio mq 14,70)**

VALORE DI STIMA €/MQ 950,00 X 0,60 (PERCENTUALE DI VENDITA DELLE UNITA' INTERRATE)

MQ 63,00 X €/MQ 570,00 = € 35.910,00

VALORE DI STIMA TOTALE = € 35.910,00 (trentacinquemilanovecentodieci/00)

➤ **SUBALTERNO 8 _ DEPOSITO ATTIVITA' COMMERCIALE**

PORZIONE IN USO ALL'ATTIVITA' "SPESA ALIMENTARE":

Considerando che la stima del piano interrato deve tenere conto delle criticità sopra menzionate ma anche che i locali hanno un'altezza tale da potersi considerare abitabili e sono rifiniti e serviti come gli altri livelli del fabbricato, si procede alla seguente stima che considera un valore di vendita del 60% del valore totale:

- **DEPOSITO MQ 176,00**

VALORE DI STIMA €/MQ 600,00 X 0,60 (PERCENTUALE DI VENDITA DELLE UNITA' INTERRATE)

MQ 176,00 X €/MQ 360,00 = € 63.360,00

VALORE DI STIMA TOTALE = € 63.360,00 (sessantatremilatrecentosessanta/00)

➤ **SUBALTERNO 9 _ LABORATORIO ATTIVITA' COMMERCIALE**

PORZIONE IN USO ALL'ATTIVITA' "DOLCESIA":

Considerando che la stima del piano interrato deve tenere conto delle criticità sopra menzionate ma anche che i locali hanno un'altezza tale da potersi considerare abitabili e sono rifiniti e serviti come gli altri livelli del fabbricato, si procede alla seguente stima che considera un valore di vendita del 60% del valore totale:

- **LABORATORIO MQ 89,00**

- **WC MQ 1,70**

VALORE DI STIMA €/MQ 850,00 X 0,60 (PERCENTUALE DI VENDITA DELLE UNITA' INTERRATE)

MQ 89,00 + MQ 1,70 = MQ 90,70 X €/MQ 510,00 = € 46.257,00

- **DEPOSITO MQ 25,40**

VALORE DI STIMA €/MQ 600,00 X 0,60 (PERCENTUALE DI VENDITA DELLE UNITA' INTERRATE)

MQ 25,40 X €/MQ 360,00 = € 9.144,00

VALORE DI STIMA TOTALE = € 46.257,00 + € 9.144,00 = € 55.401,00

(cinquantacinquemilaquattrocentouno/00)

➤ **SUBALTERNO 10 _ ATTIVITA' COMMERCIALE**

ATTIVITA' COMMERCIALE LATO CORSO GARIBALDI:

Considerando che la stima del piano interrato deve tenere conto delle criticità sopra menzionate ma anche che i locali hanno un'altezza tale da potersi considerare abitabili e sono rifiniti e serviti come gli altri livelli del fabbricato, si procede alla seguente stima che considera un valore di vendita del 60% del valore totale:

- **LOCALE PRINCIPALE MQ 69,00**

- **WC MQ 4,50**

VALORE DI STIMA €/MQ 900,00 X 0,60 (PERCENTUALE DI VENDITA DELLE UNITA' INTERRATE)

MQ 69,00 + MQ 4,50 = MQ 73,50 X €/MQ 540,00 = € 39.690,00

VALORE DI STIMA TOTALE = € 39.690,00 (trentanovemilaseicentonovanta/00)

➤ **SUBALTERNO 11 _ DEPOSITO**

Considerando che la stima del piano interrato deve tenere conto delle criticità sopra menzionate ma anche che i locali hanno un'altezza tale da potersi considerare abitabili e sono rifiniti e serviti come gli altri livelli del fabbricato, si procede alla seguente stima che considera un valore di vendita del 60% del valore totale:

- **DEPOSITO MQ 56,00**

VALORE DI STIMA €/MQ 400,00 X 0,60 (PERCENTUALE DI VENDITA DELLE UNITA' INTERRATE)

MQ 56,00 X €/MQ 240,00 = € 13.440,00

VALORE DI STIMA TOTALE = € 13.440,00 (tredicimilaquattrocentoquaranta/00)

➤ **SUBALTERNO 12 _ ATTIVITA' COMMERCIALE**

ATTIVITA' COMMERCIALE LATO VIA C. BATTISTI:

Considerando che la stima del piano interrato deve tenere conto delle criticità sopra menzionate ma anche che i locali hanno un'altezza tale da potersi considerare abitabili e sono rifiniti e serviti come gli altri livelli del fabbricato, si procede alla seguente stima che considera un valore di vendita del 60% del valore totale:

- **LOCALE PRINCIPALE MQ 219,00**

- **WC MQ 6,90**

VALORE DI STIMA €/MQ 1.100,00 X 0,60 (PERCENTUALE DI VENDITA DELLE UNITA' INTERRATE)

MQ 219,00 + MQ 6,90 = MQ 225,90 X €/MQ 660,00 = € 149.094,00

VALORE DI STIMA TOTALE = € 149.094,00 (centoquarantanovemilanovantaquattro/00)

➤ **SUBALTERNO 13 _ ATTIVITA' COMMERCIALE**

ATTIVITA' COMMERCIALE "CASA CONVENIENZA":

Considerando che la stima del piano interrato deve tenere conto delle criticità sopra menzionate ma anche che i locali hanno un'altezza tale da potersi considerare abitabili e sono rifiniti e serviti come gli altri livelli del fabbricato, si procede alla seguente stima che considera un valore di vendita del 60% del valore totale:

- **LOCALE PRINCIPALE (SPAZIO VENDITA) MQ 931,00**

- **SERVIZI IGIENICI DEDICATI MQ 6,90**

VALORE DI STIMA €/MQ 1.100,00 X 0,60 (PERCENTUALE DI VENDITA DELLE UNITA' INTERRATE)

MQ 931,00 + MQ 6,90 = MQ 937,90 X €/MQ 660,00 = € 619.014,00

- **DEPOSITO COLLEGATO AL LOCALE PRINCIPALE MQ 172,00**

VALORE DI STIMA €/MQ 600,00 X 0,60 (PERCENTUALE DI VENDITA DELLE UNITA' INTERRATE)

MQ 172,00 X €/MQ 360,00 = € 61.920,00

VALORE DI STIMA TOTALE = € 619.014,00 + € 61.920,00 = € 680.934,00

(seicentoottantamilanovecentotrentaquattro/00)

➤ **SUBALTERNO 14 _ ATTIVITA' COMMERCIALE**

ATTIVITA' COMMERCIALE "DOLCESIA":

- **LOCALE PRINCIPALE MQ 60,00**

- **WC MQ 2,70**

MQ 60,00 + MQ 2,70 = MQ 62,70

VALORE DI STIMA €/MQ 1.200,00

MQ 62,70 X €/MQ 1.200,00 = € 75.240,00

VALORE DI STIMA TOTALE = € 75.240,00 (settantacinquemiladuecentoquaranta/00)

➤ **SUBALTERNO 15 _ ATTIVITA' COMMERCIALE**

ATTIVITA' DI EDICOLA DI RUGGERO MARIA:

- **LOCALE PRINCIPALE MQ 49,70**

- **WC MQ 6,40**

MQ 49,70 + MQ 6,40 = MQ 56,10

VALORE DI STIMA €/MQ 1.200,00

MQ 56,10 X €/MQ 1.200,00 = € 67.320,00

VALORE DI STIMA TOTALE = € 67.320,00 (sessantatremilatrecentoventi/00)

➤ **SUBALTERNO 16 _ ATTIVITA' COMMERCIALE**

ATTIVITA' COMMERCIALE "SPESA ALIMENTARE":

- **LOCALE PRINCIPALE (SPAZIO VENDITA) MQ 1.560,00**

- SERVIZI IGIENICI DEDICATI MQ 38,50
- UFFICIO MQ 15,00

$$\text{MQ } 1.560,00 + \text{MQ } 38,50 + \text{MQ } 15,00 = \text{MQ } 1.613,50$$

VALORE DI STIMA €/MQ 1.200,00

$$\text{MQ } 1.613,50 \times \text{€/MQ } 1.200,00 = \text{€ } 1.936.200,00$$

- DEPOSITI MERCE MQ 14,00 + MQ 5,00 = MQ 19,00

VALORE DI STIMA €/MQ 1.200,00 X 0,50 (LOCALI ACCESSORI CON ACCESSO DIRETTO) = €/MQ 600,00

$$\text{MQ } 19,00 \times \text{€/MQ } 600,00 = \text{€ } 11.400,00$$

$$\text{VALORE DI STIMA TOTALE} = \text{€ } 1.936.200,00 + \text{€ } 11.400,00 = \text{€ } 1.947.600,00$$

(unmilione novecento quarantasettemilaseicento/00)

➤ **SUBALTERNO 17 _ ATTIVITA' COMMERCIALE**

ATTIVITA' COMMERCIALE "YE LIANGFENG":

- LOCALE PRINCIPALE (SPAZIO VENDITA) MQ 1.300,00
- SERVIZI IGIENICI DEDICATI MQ 24,00

$$\text{MQ } 1.300,00 + \text{MQ } 24,00 = \text{MQ } 1.324,00$$

VALORE DI STIMA €/MQ 1.000,00

$$\text{MQ } 1.324,00 \times \text{€/MQ } 1.000,00 = \text{€ } 1.324.000,00$$

- DEPOSITI MERCE MQ 5,00 + MQ 4,00 + MQ 12,00 + MQ 280,00 = MQ 301,00

VALORE DI STIMA €/MQ 1.000,00 X 0,50 = €/MQ 500,00

$$\text{MQ } 301,00 \times \text{€/MQ } 500,00 = \text{€ } 150.500,00$$

$$\text{VALORE DI STIMA TOTALE} = \text{€ } 1.324.000,00 + \text{€ } 150.500,00 = \text{€ } 1.474.500,00$$

(unmilione quattrocento settantaquattromilacinquecento/00)

STIMA DELLE **UNITA' IMMOBILIARI** SCATURITE DAL FRAZIONAMENTO DELLA **PARTICELLA 646 DEL FOGLIO 32**, IN BASE AI CRITERI GIA' INDIVIDUATI NELL'ORDINANZA DI NOMINA.

BENI COMUNI NON CENSIBILI NON OGGETTO DI STIMA O DI VENDITA SEPARATA:

Il Bene Comune non Censibile, abbreviato BCNC, come definito dalla Circolare N° 2 del 1984, **è una porzione di fabbricato che non possiede autonoma capacità reddituale ed è comune almeno a due unità immobiliari urbane**, in genere si tratta di androne, scale, locale centrale termica, locale vasche ecc.

- **SUB 1_BCNC_CABINA ENEL**
- **SUB 2_BCNC_ LOCALE DI RISERVA E GRUPPO SPINTA ANTINCENDIO**
- **SUB 3_BCNC (RAMPA, CORPI SCALA E PORTICO AL PIANO TERRA)**

UNITA' IMMOBILIARI SINGOLARMENTE INDIVIDUATE, OGGETTO DI STIMA E DI VENDITA:

➤ **SUBALTERNO 4**

Rendita: Euro 1.687,27

Categoria C/1a), Classe 7, Consistenza 90 m2

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 104 m2

• **SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 104,00**

VALORE DI STIMA €/MQ 1.300,00

MQ 104,00 X €/MQ 1.300,00 = € 135.200,00

VALORE DI STIMA TOTALE = € 135.200,00 (centotrentacinquemiladuecento,00)

➤ **SUBALTERNO 5**

Rendita: Euro 1.556,03 Categoria C/1a), Classe 7,

Consistenza 83 m2

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 86 m2

• **SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 86,00**

• **VALORE DI STIMA €/MQ 1.000,00**

MQ 86,00 X €/MQ 1.000,00 = € 86.000,00

VALORE DI STIMA TOTALE = € 86.000,00 (ottantaseimila,00)

➤ **SUBALTERNO 6**

Rendita: Euro 1.312,32

Categoria C/1a), Classe 7,

Consistenza 70 m2

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 71 m2

• **SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 71,00**

• **VALORE DI STIMA €/MQ 1.000,00**

MQ 71,00 X €/MQ 1.000,00 = € 71.000,00

VALORE DI STIMA TOTALE = € 71.000,00 (settantunomila,00)

➤ **SUBALTERNO 7**

Rendita: Euro 2.962,09

Categoria C/1a), Classe 7,

Consistenza 158 m2

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 166 m2

- **SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 166,00**

- **VALORE DI STIMA €/MQ 1.500,00**

$$\text{MQ } 166,00 \times \text{€/MQ } 1.500,00 = \text{€ } 249.000,00$$

VALORE DI STIMA TOTALE = € 249.000,00 (duecentoquarantanovemila,00)

➤ **SUBALTERNO 8**

Rendita: Euro 262,46

Categoria C/1a), Classe 7,

Consistenza 14 m2

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 18 m2

- **SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 18,00**

- **VALORE DI STIMA €/MQ 1.000,00**

$$\text{MQ } 18,00 \times \text{€/MQ } 1.000,00 = \text{€ } 18.000,00$$

VALORE DI STIMA TOTALE = € 18.000,00 (diciottomila,00)

➤ **SUBALTERNO 9**

Rendita: Euro 1.874,74

Categoria C/1a), Classe 7,

Consistenza 100 m2 Foglio 32

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 108 m2

- **SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 108,00**

- **VALORE DI STIMA €/MQ 1.200,00**

$$\text{MQ } 108,00 \times \text{€/MQ } 1.200,00 = \text{€ } 129.600,00$$

VALORE DI STIMA TOTALE = € 129.600,00 (centoventinovemilaseicento,00)

➤ **SUBALTERNO 13**

Rendita: Euro 3.636,99

Categoria C/1a), Classe 7,

Consistenza 194 m2

Indirizzo: VIA CESARE BATTISTI Piano T

Dati di superficie: Totale: 204 m2

- SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 208,00
- VALORE DI STIMA €/MQ 1.500,00

$$\text{MQ } 208,00 \times \text{€/MQ } 1.500,00 = \text{€ } 312.000,00$$

VALORE DI STIMA TOTALE = € 312.000,00 (trecentododicimila,00)

➤ **SUBALTERNO 14_** AUTORIMESSA (piano interrato)

La porzione verrà stimata assimilandola ad un accessorio non comunicante con i locali principali a servizio delle attività commerciali all'interno del fabbricato, e verrà stimato con un coefficiente di 0,20 della superficie considerando il piano interrato e quindi privo di aperture sull'esterno.

- SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 890,00
- VALORE DI STIMA €/MQ 500,00

$$\text{MQ } 890,00 \times 0,20 = \text{MQ } 178,00 \text{ €/MQ } 500,00 = \text{€ } 89.000,00$$

VALORE DI STIMA TOTALE = € 89.000,00 (ottantanovemila,00)

➤ **SUBALTERNO 16 _** ATTIVITA' COMMERCIALE

la porzione adibita ad attività commerciale si presenta in condizioni di normale conservazione, il locale è ampio e spazioso, privo di elementi che ostacolano la flessibile distribuzione tipica del locale ad uso commerciale, per cui lo spazio si presenta versatile ben orientato, il locale è inoltre dotato di vetrature che corrono lungo il perimetro premettendo l'illuminazione naturale e di servizi igienici dedicati.

- LOCALE PRINCIPALE _ AREA VENDITA E SERVIZI IGIENICI = MQ 630,00
- VALORE DI STIMA €/MQ 1.300,00

$$\text{MQ } 630,00 \times \text{€/MQ } 1.300,00 = \text{€ } 819.000,00$$

- DEPOSITO SOTTO RAMPA = MQ 39,00
- SPAZI DI DISTRIBUZIONE = MQ 62,00
- VALORE DI STIMA €/MQ 500,00

$$\text{MQ } 62,00 + \text{MQ } 39,00 = \text{MQ } 101,00 \text{ €/MQ } 500,00 = \text{€ } 50.500,00$$

$$\text{€ } 819.000,00 + \text{€ } 50.500,00 = \text{€ } 869.500,00$$

VALORE DI STIMA TOTALE = € 869.500,00 (ottocentosessantanovemilacinquecento,00)

➤ **SUBALTERNO 17 _** AUTORIMESSA (piano secondo)

La porzione verrà stimata come un accessorio non comunicante con i locali principali a servizio delle attività commerciali all'interno del fabbricato, e verrà stimato con un coefficiente di 0,25 della superficie e verrà assimilato ad una area scoperta

- SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO SECONDO MQ 745,00
- VALORE DI STIMA €/MQ 500,00

$$\text{MQ } 745,00 \times 0,25 = \text{MQ } 186,25 \times \text{€/MQ } 500,00 = \text{€ } 93.125,00$$

VALORE DI STIMA TOTALE = € 93.125,00 (novantatremilacentocinquante,00)

➤ **SUBALTERNO 18 _ AUTORIMESSA (piano terzo)**

La porzione verrà stimata come un accessorio non comunicante con i locali principali a servizio delle attività commerciali all'interno del fabbricato, e verrà stimato con un coefficiente di 0,25 della superficie e verrà assimilato ad una area scoperta

- **SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO SECONDO MQ 745,00**

- **VALORE DI STIMA €/MQ 500,00**

$$\text{MQ } 745,00 \times 0,25 = \text{MQ } 186,25 \times \text{€/MQ } 500,00 = \text{€ } 93.125,00$$

VALORE DI STIMA TOTALE = € 93.125,00 (novantatremilacentocinquante,00)

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

In Locri , 18/03/2024

La C.T.U.

Arch. Beatrice Bruzzi