

TRIBUNALE DI PALMI

Procedura esecutiva n° 85/2015 R.R.G.E.

Promossa da **MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

contro



Prossima Udienza: 12/01/2016

Giudice dell'esecuzione: *Dr Mario Cecchini*

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

CTU
Ing. Saverio Foti

TRIBUNALE DI PALMI

Procedura Esecutiva n° 85/2015 R.R.G.E.

promossa dal Creditore

Monte dei Paschi di Siena SPA

contro

Ordinanza nomina C.T.U. : 27.02.2016

Accettazione incarico e giuramento CTU : 8.03.2016

L'incarico conferito dal G.E. dr. Mario Cecchini suddivide l'espletamento dello stesso in due fasi distinte. La prima fase riguarda una verifica della documentazione ipocatastale consegnata al CTU, con risposta ai quesiti posti dal G.E. attraverso delle apposite schede.

La seconda fase consiste: a) in una Relazione Tecnica Generale, nella quale si esplicitano tutte le attività svolte dal CTU in maniera anche schematica di risposta ai singoli quesiti posti dal G.E. ; b) nella Relazione Tecnica di Stima dei beni dell'esecutato.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Anche la relazione tecnica di stima si divide in due fasi: 1) Attività preliminari peritali, consistenti nell'individuazione ed identificazione dei beni oggetto dell'esecuzione, nonché delle relative caratteristiche endogene ed esogene; 2) la seconda fase consistente nella valutazione e stima dei beni tenendo conto delle nuove disposizioni previste dagli artt.173 bis e 568 del C.P.C.

**Prima fase
Svolgimento delle operazioni peritali**

Accettato l'incarico ed eseguita una preliminare disamina della documentazione degli atti di causa in possesso, si è proceduto ad effettuare i sopralluoghi in Gioia Tauro, in Via Statale SS 111 e 18 (quadrivio sbaglia), dei beni pignorati avvisando, mediante raccomandata [REDACTED]

[REDACTED] della persona dell'Amministratore [REDACTED]

[REDACTED] rappresentato dall'avv. Francesco Napoli. Durante le visite di sopralluogo si sono potuti identificare ed accertare in loco (mediante dei rilievi di dettaglio e fotografici) i beni medesimi, le loro caratteristiche generali intrinseche ed estrinseche, la consistenza e lo stato di conservazione. Per la loro (identificazione catastale) destinazione urbanistica lo scrivente si è recato, precedentemente ai sopralluoghi in loco, presso gli Uffici competenti: Agenzia del Territorio di Reggio Calabria (dove effettuava una prima verifica delle planimetrie catastali e delle visure catastali storiche dei beni sottoposti a pignoramento, che si allegano alla presente all.n.2), Comune di Gioia Tauro. Presso questi uffici sono stati ritirati i vari documenti (ad integrazione di quelli presenti nel fascicolo dell'esecuzione) utili all'espletamento dell'incarico affidato.

Descrizione operazioni peritali in loco

Nel giorno e nell'ora stabiliti si è proceduto al primo sopralluogo in Gioia Tauro, Statale SS 111 e SS.18 (Quadrivio Sbaglia) dove sono posti i fabbricati oggetto del pignoramento; erano presenti

[REDACTED] commercialista [REDACTED] nella qualità di Commissario liquidatore della stessa, il quale consegnava la visura della Camera di Commercio di Reggio Calabria dalla quale si evinceva che la suddetta società era in fase di liquidazione ed il ruolo di commissario liquidatore [REDACTED]

[REDACTED] rest'ultimo nella veste di collaboratore dello scrivente. Le operazioni sono consistite in una ricognizione generale degli immobili, ad accertare ed identificare i beni sottoposti a pignoramento, la loro consistenza e lo stato di conservazione, e ad eseguire apposito servizio

fotografico, nonché ad effettuare rilievo di dettaglio, utilizzando apposito foglio, relativamente al fabbricato a n.2 elevazioni f.t. oltre piano interrato e copertura piana a terrazzo praticabile, riportando anche come venivano utilizzati i vari ambienti dei piani del fabbricato. Inoltre, interveniva il [redacted] evidenziando allo scrivente che, rispetto al progetto approvato da parte dell'Ente Comune con permesso a Costruire n.26/2003, erano state apportate delle varianti interne di distribuzione dei vari ambienti al fine di renderli più razionali e funzionali, trattandosi di spazi molto grandi rispetto all'effettiva esigenza dell'attività commerciale di vendita auto. Per la realizzazione di detta suddivisione sono stati utilizzati pareti divisorie sia in muratura, sia in cartongesso sia con l'utilizzo di pareti in legno-vetro, etc., varianti interne, per le quali gli affittuari con i loro tecnici e con l'autorizzazione dell'Amministratore [redacted] (che ha firmato la Scia) avevano ottenuto i permessi dall'Ente Comune di cui veniva consegnata apposita documentazione, consistente nella Scia, accatastamento, agibilità, con cambio di destinazione d'uso, etc. relativamente ai locali palestra (che si allegano alla presente - all n.9). Ancora, veniva evidenziato allo scrivente Ctu che la diversa utilizzazione di alcuni ambienti del fabbricato, sia del piano interrato, del piano terra (1° f.t.) che del 1° piano (secondo f.t.) in riferimento all'attività iniziale commerciale svolta dalla società [redacted] esclusiva vendita, assistenza ricambi e officina [redacted] era dovuta alla flessione del mercato di vendita auto, per cui necessitavano spazi minori per svolgere detta attività commerciale. Sempre [redacted] unitamente [redacted] facevano presente al Ctu del subentro alla società in liquidazione Top [redacted] della società commerciale [redacted] a Vendita, [redacted] che la stessa corrispondeva regolare fitto per i locali utilizzati direttamente al Custode Giudiziario. Infine, lo scrivente Ctu richiedeva ai presenti [redacted] documentazione, inerente sia l'approvazione del progetto da parte del Comando Provinciale dei VV.FF. di Reggio Calabria, sia il contratto inerente l'impianto dei pannelli fotovoltaici posti sul terrazzo praticabile

del fabbricato de quo, etc., nonché copia dei contratti di fitto e quanto altro utile all'espletamento dell'incarico conferito dal G.E. dr. Cecchini. Da ultimo, lo scrivente esplicitava le varie fasi, come lo stesso intendeva procedere per il prosieguo delle successive operazioni peritali ed aggiornando le stesse al 24 Novembre 2016 alle ore 15,00. Nel giorno e nell'ora stabiliti, si è proceduto al secondo sopralluogo, sempre presso gli immobili oggetto del pignoramento, per la prosecuzione delle operazioni peritali alle quali erano presenti, oltre al sottoscritto e all'ing. Cassone collaboratore dello scrivente, il [REDACTED]. Le operazioni sono proseguite nella continuazione delle misurazioni dei rilievi di dettaglio ed ad effettuare ulteriore servizio fotografico; data l'ora tarda le operazioni in loco venivano aggiornate con l'accordo dei presenti al 25 Novembre 2016 alle ore 14,30. Nel giorno e nell'ora stabiliti, si è proceduto al terzo sopralluogo sempre presso gli immobili oggetto del pignoramento immobiliare per la prosecuzione delle operazioni peritali, a cui erano presenti oltre al sottoscritto [REDACTED] collaboratore dello scrivente, il [REDACTED]. Le operazioni sono proseguite nell'eseguire dei rilievi di dettaglio e servizio fotografico del piazzale antistante il fabbricato industriale di vecchia costruzione posto in prossimità del fabbricato Peugeot che sono identificati dalla particella 1629 sub 1, il fabbricato è composto dal piano terra e 1° piano, quest'ultimo utilizzato come appartamento, inoltre, [REDACTED] presentava allo scrivente che il piano indicato come piano interrato non era altro che un locale che ospitava delle vecchie cisterne successivamente interrato. [REDACTED].

[REDACTED] lasciato dall'Ente Comune si riferiva alla sanatoria di un piccolo vano del suddetto immobile a seguito della demolizione di alcune vasche interrate. Data l'ora tarda e con l'accordo dei presenti, la prosecuzione delle operazioni peritali venivano aggiornate al 2 Dicembre 2016 alle 14,30. Nel giorno e nell'ora stabiliti, si è proceduto al quarto sopralluogo sempre presso gli immobili oggetto del pignoramento per la prosecuzione delle operazioni peritali, a cui erano presenti, oltre al sottoscritto e all'ing.

Cassone collaboratore dello scrivente, il [REDACTED] Le operazioni peritali sono proseguite, preliminarmente, nel constatare che erano stati ultimati i lavori di divisione dei vari ambienti del fabbricato (in assenza di autorizzazione comunale) ed in una verifica delle misurazioni di dettaglio prese oltre al completamento del servizio fotografico. [REDACTED] si impegnava a consegnare allo scrivente Ctu ulteriore documentazione inerente la scia presentata al Comune di Gioia Tauro, contratto di affitto della palestra, etc., utile all'espletamento dell'incarico conferito dal G.E. dr. Cecchini. Data l'ora tarda e con l'accordo dei presenti, la prosecuzione delle operazioni peritali in loco venivano aggiornate al 3 Dicembre 2016 alle 9,30. Nel giorno e nell'ora stabiliti, si è proceduto al quinto sopralluogo sempre presso gli immobili oggetto del pignoramento per la prosecuzione delle operazioni peritali, a cui erano presenti oltre al sottoscritto [REDACTED] collaboratore dello scrivente [REDACTED]. Le operazioni peritali sono proseguite con la consegna da parte di [REDACTED] della documentazione (su supporto informatico) inerente i locali palestra con tutte le approvazioni ricevute nonché l'accatastamento di detti locali [REDACTED]. [REDACTED] si impegnava ad inviare a breve il contratto di locazione della palestra. Lo scrivente Ctu faceva presente che avrebbe informato il G.E. dr. Cecchini con apposita nota della nuova situazione riscontrata in sede di sopralluogo del fabbricato (vendita auto Peugeot) ed avrebbe avanzato allo stesso una proposta di divisione in lotti del fabbricato Peugeot. Le operazioni proseguivano nell'effettuare ulteriore servizio fotografico ed a completare alcune verifiche delle misurazioni prese in precedenza e concludendo di fatto per il momento le operazioni in loco in attesa delle decisioni che sarebbero state assunte dal G.E. dr. Cecchini.

Alla luce di quanto riscontrato lo scrivente comunicava (via telematica) in data 5/12/2016 al G.E. dr. Cecchini le varianti interne riscontrate con apposita Relazione Tecnica, evidenziando allo stesso che a parere del sottoscritto i lavori interni eseguiti di finitura avevano di fatto aumentato il valore del fabbricato, che la suddivisione in ambienti più piccoli, distinti per unità immobiliari con lotti

indipendenti per la vendita all'asta risultavano* convenienti, in considerazione che trattasi di vani di ambienti enormi (circa 1.440 mq a piano) e che quindi diventava più difficile la vendita all'asta, proponendo dei nuovi lotti . Inoltre, veniva evidenziato che i nuovi lotti proposti avrebbero potuto interessare diversi tipi di operatori economici, a secondo del tipo dell'utilizzazione che si intendeva fare del bene, e con conseguente appetibilità sul mercato, trattandosi di attività commerciale anche in riferimento alla posizione strategica dell'immobile dal punto di vista commerciale che si trova ubicato in zona centrale (essendo Gioia Tauro uno dei poli principali della piana nel commercio). Evidenziava altresì che tale tesi trovava conferma nell'apertura della palestra nell'immobile de quo, atteso che la scelta del titolare (che è già proprietario di altre palestre nel comprensorio) era ricaduta in Gioia Tauro, in considerazione della posizione strategica dell'edificio (come lo stesso aveva riferito durante uno dei sopralluoghi) e dopo attenta ricerca di mercato. Infine, veniva puntualizzata la proposta di divisione in lotti dei vari piani del fabbricato principale, precisamente quello individuato tra le Vie Nazionale 111, snc. la SS 18, e "Quadrivio Sbaglia", a n.2 elevazioni fuori terra oltre piano interrato e copertura piana a terrazzo praticabile.

I lotti individuati e numerati sulle piante dei piani del fabbricato per cui è stata fatta la proposta (e successivamente accettata) dal G.E. dr. Cecchini sono n.10 e precisamente:

-Piano interrato - costituito da una superficie lorda pari a circa mq. 1.822,44

Tale piano risulta formato da n. 3 ambienti distinti e separati, disponendo di n. 2 ingressi carrabili contrapposti posti su Via SS18 e strada Trav. SS 111. Al primo ambiente dove è stata ubicata l'officina, identificato come lotto n. 3, si accede dalla strada provata (Trav. SS 111), tale ambiente risulta suddiviso in settori diversi:

- Lotto identificato con il n.3, destinato al Locale Officina dalla nuova [REDACTED]
[REDACTED] cui corrisponde fitto di locazione superficie di circa mq.633,00;

-Lotto identificato con il n.4) Locale Deposito, costituito dal magazzino pezzi di ricambio e deposito auto, - superficie di circa mq.363,00;

-Lotto identificato con il n. 5) Locale Carrozzeria verniciatura (locale in affitto a Bagnoli Francesco) superficie di circa mq. 260,00;

-Lotto identificato con il n.6) riguarda l'area d'ingresso a detti locali(lotto n.3,4,e 5), come meglio emerge dallo schema grafico allegato da cui si evincono i mq per singolo locale.

Lo scrivente faceva presente che per questo piano, al fine di suddividerlo nei lotti sopra indicati, necessitava presentare apposita pratica edilizia, consistente in una Scia in Sanatoria (in quanto le divisioni erano state eseguite) per le opere murarie relative ai muri divisori dei vari ambienti, ai sensi del T.U. dell'edilizia n.380/201 e s.m.i., presso lo sportello unico del Comune di G. Tauro, e la variazione catastale con il frazionamento delle nuove unità catastali.

-Piano Terra costituito da una superficie lorda pari a circa mq. 1.433,00

- destinazione d'uso – autosalone Peugeot (vendita auto) ed Attività Commerciale; anche qui sono stati eseguiti lavori murari di divisione ed il piano risulta suddiviso nei seguenti ambienti:

-Lotto identificato con il n.1) Locale autosalone Peugeot e Nissan di esposizione auto, dotato di ingresso indipendente,– superficie coperta di circa mq.574,63 (di cui sono stati esclusi l'ingombro delle scale, etc.); superficie esterna in dotazione all'autosalone (parcheggio) di circa mq.538,35, dotata di passaggio sia carrabile, sia pedonale con esposizione auto all'esterno (come meglio si evince dai grafici allegati redatti dallo scrivente all.n.1 e n.3).

Lotto identificato con il n. 2) Locali da potere utilizzare sia per attività commerciale, sia per uffici, etc. , dotati di n. 2 ingressi carrabili su Via SS.18 e Strada Trav. SS 111; i locali risultano completi delle finiture interne (impiantistica etc.) ed occupano una superficie coperta di circa mq. 799,00 ed

una superficie scoperta (parcheeggio) di circa mq.185,00. Infine, tutti i locali come meglio si evince dai grafici allegati sono muniti dei servizi igienici, spogliatoi, etc. -

Lo scrivente evidenziava che anche per questo piano terra occorreva la variazione catastale con il frazionamento delle nuove unità catastali, inoltre, veniva evidenziato al G.E. che per le opere murarie eseguite andava presentata un' unica Scia in sanatoria per tutto il fabbricato al Comune di Gioia Tauro;

-Primo Piano (secondo f.t.) costituito da una superficie lorda pari a circa mq. 1.433,00

- destinazione d'uso a fitness palestra, Commerciale e Uffici; i lavori eseguiti su questo piano sono stati illustrati in precedenza, il piano risulta così suddiviso:

- Lotto identificato con il n.6 - Locale rustico con superficie di circa mq.302,56;

- Lotto identificato con il n.7 - Locale rustico con superficie di circa mq.197,11,

- Lotto identificato con il n.8 - Locali fitness palestra ,divisa in diversi ambienti (come meglio si evince dai grafici allegati)con una superficie di circa mq.700,00;

Per questo piano veniva precisato al G.E. che non occorre fare alcuna modifica catastale, anche se successivamente veniva inviato mezzo mail allo scrivente la variazione del docfa della palestra (all.n.9)

-Terrazzo lastrico solare costituito da una superficie lorda pari a circa mq.1.433,00 (sup.catastale mq.1.400,00)

- Sul terrazzo praticabile (lastrico solare) sono alloggiati i pannelli solari, e viene identificato **come lotto n.9).**

Infine, lo scrivente concludeva nella relazione inviata che per i lotti indipendenti proposti per la vendita all'asta del fabbricato principale (a cui si ribadiva che potevano essere interessati diversi tipi di operatori) necessitava presentare allo sportello unico del Comune di Gioia Tauro una Scia in Sanatoria per i lavori già eseguiti e sopra descritti e che comunque la nuova situazione in ogni caso andava sanata prima di procedere alla vendita all'asta, che occorreva inoltre procedere alla variazione catastale con il frazionamento delle nuove unità catastali.

Il 26/01/2017 il G.E. dr. Cecchini comunicava che la Banca aveva accettato la proposta di suddivisione in lotti e la conseguente regolarizzazione catastale dei beni pignorati ed invitava il Ctu ad effettuare le operazioni necessarie per procedere all'accatastamento del compendio immobiliare.

Ottenuta l'autorizzazione dal G.E. e concluse le indagini in loco, lo scrivente si è attivato per portare avanti la pratica edilizia di regolarizzazione dei muri interni divisorii già realizzati (muratura e cartongesso) con la presentazione presso lo sportello unico del Comune di Gioia Tauro di una Scia in Sanatoria del 18 maggio 2017 prot.0014028 (che si allega alla presente – all.n.5) ai sensi degli art. 22 e 23, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 -art. 19, l. 7 agosto 1990, n. 241 – artt. 5 e 7, D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160, nonché per la variazione catastale (docfa, planimetrie catastali, etc.) dei nuovi lotti presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, come meglio si evince dagli allegati (all.n.8)

Seconda fase

Risposta ai quesiti del G.E. Dr. Mario Cecchini

Descrizione dei beni sottoposti alla procedura esecutiva

Prima di indicare i beni di esclusiva proprietà della [REDACTED] occorre fare dei chiarimenti sugli immobili che riguardano la presente procedura esecutiva e dei risultati a cui si è giunti dalla ricostruzione fatta dallo scrivente. In base a dette indagini è emerso che vi è un mero errore materiale (se tale si può definire) su quanto attestato nel certificato notarile ai sensi dell'art.576 c.p.c. [REDACTED] cui si potevano interpretare ed identificare in n.3 beni sottoposti a pignoramento nella procedura esecutiva de quo, anziché due, in particolare l'equivoco di interpretazione a parere dello scrivente, riguarda il *"Terreno con soprastante fabbricato sito in Gioia Tauro(RC) "Quadrivio Sbaglia", iscritto al Catasto Terreni al foglio 34 particella 1437, are 3020, senza reddito ed altresì riportato al Catasto Fabbricati al foglio 31, particella 143, D/8,Rendita £. 2.800.000"*, in quanto detto immobile coincide con il terreno ed il fabbricato dove sorge l'edificio della concessionaria di autoveicoli PEUGEOT. Dalla ricostruzione fatta dallo scrivente (sulla provenienza dei beni acquistati) risulta che [REDACTED] ha acquistato gli immobili partecipando ad un bando nazionale indetto dalla [REDACTED] c. [REDACTED] inerente la dismissione degli immobili di proprietà, la Top Cars srl si era aggiudicata la gara e le erano stati trasferiti gli immobili facenti parte la gara, con atto notarile del [REDACTED] (che si allega in copia alla presente – all.n.10) dalla società venditrice S.G.R. del complesso immobiliare (come si evince dall'art.1 dell'atto) *"costituito da un fabbricato ad uso enopolio con alloggio di servizio, tre fabbricati ad uso magazzino dei quali uno con alloggio di servizio, costruzioni accessorie, impianti area di pertinenza della superficie catastale complessiva, tra coperta e scoperta, di mq. 14.800... detto complesso immobiliare risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Gioia Tauro al foglio 34*

particella 123 Cat.D (, R.C.L. £. 59.651.600, nel N.C.T. dello stesso Comune al foglio 34 part. 123, ha 1.4800, fabbricato urbano da accertare..” ; infine, veniva allegato all’atto uno schema planimetrico degli immobili. Successivamente la proprietà veniva frazionata e rivenduta sempre dallo stesso notaio ad altri soggetti, tranne la particella n.1431 di mq.3.020,00 (come si evince dalla visura storica catastale allegata –all.n.2) che rimaneva di proprietà [redacted]. Lo stesso giorno, il 27.07.1999, veniva redatto il rogito notarile a cura di [redacted] notaio in [redacted] ai n.i 11409/9061, con il quale venivano acquistati [redacted] immobili oggetto del pignoramento sotto riportati. Di fatto, con la realizzazione del nuovo fabbricato Peugeot, veniva demolito il vecchio fabbricato identificato al foglio 31, particella 143 sopra richiamato, tutto ciò veniva riportato nel progetto [redacted] [redacted] progetto approvato da parte del Comune di Gioia Tauro con il rilascio del permesso a costruire n.26 del 9.09.2003. Dopo questo breve e doveroso chiarimento al fine di eliminare ogni dubbio sui beni sottoposti a pignoramento, di seguito si riportano i due immobili oggetti della procedura esecutiva accertati durante le visite di sopralluogo che consistono :

1) Fabbricato sito in Gioia Tauro(RC, Via Nazionale 111 snc, iscritto al N.C.E.U. al foglio 34 particelle 1680 sub.2 – piano S1 –T- cat. D/8, Rendita €20.184,00 ; sub. 3, piano 1, in corso di costruzione; sub 4, piano 2, Categoria lastrico solare, consistenza 1.400 mq.

2) Fabbricato Industriale sito in Gioia Tauro (RC, Via Nazionale 111 snc, iscritto al N.C.E.U. al foglio 34 particelle 1629 sub.1 – piano T- 1 –S1 ,cat. D/8, Rendita €3840,00.

Detti immobili sono pervenuti alla [redacted] in quanto proprietaria del terreno della particella 1431 che ha originato i fabbricati (oggetti del pignoramento), il terreno (come sopra evidenziato) acquistato [redacted]

[redacted] effettuato con atto di compravendita del 27.07.1999 Rep.37508 -
[redacted], notaio in Roma, e trascritto a Reggio Calabria il 26.09.1999
ai n.i 11409/9061. Detti beni erano pervenuti alla "SOCIETA' GESTIONE PER IL
REALIZZO", che ha acquistato a sua volta il terreno dalla "FEDERAZIONE ITALIANA DEI
[redacted] ato
di compravendita del 4.07.1995 Rep.31295- [redacted]

Pertanto, in conclusione il procedimento esecutivo che è stato promosso dalla Banca M.P.S. srl nei confronti [redacted] di cui la società risulta proprietaria esclusiva, riguarda i due immobili sopra individuati che indicheremo, al fine di distinguerli, rispettivamente: il fabbricato n.1 viene indicato quale Unità Immobiliare A) il quale viene suddiviso in n.9 lotti con le relative variazioni catastali di seguito riportati, ed il fabbricato n.2 quale Unità immobiliare B) composto da un unico lotto (fabbricato + terreno).per la vendita.

Descrizione degli Immobili A) e B)

Fabbricato A) – posto tra Via SS n.111 e SS 18

Uno degli immobili da sottoporre alla vendita e suddiviso in lotti come sopra evidenziato ed approvato dal G.E. dr. Cecchini (come meglio si evince dagli allegati grafici, stralcio planimetrico fabbricati all.n.1, stralcio planimetrico catastale fabbricati all. n.2, nonché dalle piante dei vari piani dei fabbricati redatte dallo scrivente all.n.3) consiste nel fabbricato industriale, a n.2 piani fuori terra oltre piano Interrato e copertura a terrazzo piano (lastrico solare praticabile) dotato di abbaino, lo stesso risulta ubicato nel centro urbano del Comune di Gioia Tauro. Come constatato durante le visite di sopralluogo, la maggiore parte dell'edificio risulta utilizzato dalla [redacted]

[REDACTED] concessionaria di vendita autoveicoli (nuovo e usato) PEUGEOT e NISSAN come riportato dalle insegne poste all'esterno dell'edificio, come si evince dal servizio fotografico (all.n. 4 foto n.1). Per detta attività commerciale occupa il piano interrato (dove sono stati spostati da poco i locali officina, magazzino ricambi, etc., nel 2016 erano posti al piano terra) e piano terra che comprendono come detto in precedenza: l'esposizione e vendita autoveicoli, gli uffici, magazzino ricambi e parti di carrozzeria, l'officina, il locale deposito olii, etc.(come meglio si evince dai grafici allegati – all. n.3). Il resto dell'edificio del 1 piano (2° f.t.) dato in affitto viene utilizzato per la maggiore parte come fitness palestra (divisa in diversi ambienti come meglio si evince dai grafici allegati all.n.3), il resto del piano risulta attualmente allo stato rustico (come meglio si evince dal servizio fotografico (all.n.4 –foto n.2), come detto in precedenza sul terrazzo praticabile dell'edificio è posto un impianto fotovoltaico composto di pannelli solari, di cui si dirà in maniera approfondita nel prosieguo. Il fabbricato (come detto in precedenza) si trova tra le Vie SS111, Via Nazionale 18, precisamente ai numeri civici n.104-106, e strada privata(III Trav. SS111) con cui confina su tre lati, sul quarto lato con suolo con altra ditta (come meglio si evince dalla planimetria all.n.1 e dal servizio fotografico allegato – all.n.4). Il terreno su cui sorge l'edificio risulta di circa mq. 3.020,00, di cui circa mq.1.433,00 (superficie coperta) sono occupati dal fabbricato, e circa mq.1.350,00 sono occupati dal piazzale il quale viene utilizzato quale area di parcheggio interna(esposizione auto), l'altezza del fabbricato fuori terra risulta di circa mt.7,40 (intradosso dell'ultimo solaio), mentre il piano interrato misura circa mt.4,30; inoltre, il fabbricato risulta mantenere le distanze urbanistiche con distacco di mt.8,00 dal fronte strada. L'edificio ricade in zona TR2 di completamento edilizio (coincidenti con le Zone B2, B3 e B4) dello strumento urbanistico vigente Piano Strutturale Comunale (P.S.C., per detta zona il Regolamento Edilizio Comunale “Norme Tecniche di Attuazione del P.S.C” (che si

allega alla presente) prevede all'art.40 – “ *Miglioramento e riorganizzazione degli insediamenti prevalentemente residenziali*” i seguenti parametri urbanistici:

- *“Indice di fabbricabilità fondiaria massimo 3.50 mc/mq;*
- *Numero massimo piani fuori terra 3;*
- *Rapporto di copertura 0,55 mq/mq;*
- *Distacco tra fabbricati 0,00;*
- *oppure tra pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto e, comunque, minimo mt.10,00;*
- *Distacco dai confini 00;*
- *Oppure metà di quanto prescritto tra pareti finestrate e comunque minimo mt.5,00;*
- *Parcheggi 1/mq/10 mc di volume;*
- *Distacco dal ciglio stradale 5,00 mt ovvero secondo gli allineamenti esistenti; gli arretramenti sono obbligatori nei casi di evidenti necessità viabilistiche e per il rispetto della normativa antisismica;*
- *Per i nuovi edifici è prescritta in ogni caso la distanza minima assoluta di mt.10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti...*”

Struttura portante edificio

La struttura portante del fabbricato, che si articola su due livelli fuori terra oltre il piano interrato, risulta sia in fondazione che in elevazione in cemento armato, è costituita da telai in direzioni ortogonali solidali tra di loro, con fondazioni a travi rovesce in considerazione delle notevoli luci dettate dall'esigenza di limitare il numero dei pilastri (legato all'uso della concessionaria e quindi per non perdere spazio), le travi sono del tipo TRF (trave in ferro autoportante), con solai prefabbricati in pannelli multiforo estruso in cemento precompresso dimensionati al fine di sopportare sovraccarichi di una certa entità (automobili, etc.).

Per quanto riguarda la regolarità del fabbricato per porlo in vendita occorre ricostruire brevemente le autorizzazioni ricevute. Al fabbricato è stato rilasciato il permesso a costruire n 26 del 9/09/2003 (come meglio si evince dall'allegato rilasciato dall'ente Comune il 20/06/2016 – all.n.5), una successiva Scia del 31/08/2016 (come emerge dalla certificazione rilasciata dal Comune di Gioia Tauro del 30/11/2016 – prot. 36541 avente per oggetto – “Permesso di Agibilità o d’uso” rilasciato all’Amministratore unico [redacted] e si allega alla presente all.n.5) ed una Scia in Sanatoria del 18/05/2017 Prot n.0014028, presentata dallo scrivente che si allega alla presente (all.n.5); nonché la Certificazione rilasciata sempre dal Comune di Gioia Tauro (su richiesta dello scrivente) che sul fabbricato non sono stati assunti provvedimenti sanzionatori del Comune, divieti o di acquisizione al patrimonio comunale, che si allega alla presente (all.n.5) Infine, risulta essere state rilasciate precedentemente (al permesso sopra indicato)l’agibilità sul fabbricato A (PEUGEOT) sui locali S1 e P.T ,identificati al foglio 34 dalla particella 1680 sub.2 il 12/09/2007; e l’agibilità sul fabbricato B (CENTRO REVISIONI) P.terra e 1° Piano, identificato al foglio 34 part.1629 sub.1,il 24/11/2009; da ultimo è stato rilasciato **parere favorevole** sul fabbricato A da parte del Comando Provinciale dei VVFF. di Reggio Calabria il 23 Dicembre 2015 prot. n. 25442 (che si allegano alla presente all.n.6), inerente il *“Parere di conformità – del Progetto per realizzazione della nuova concessionaria Peugeot in Via SS. 111 angolo S.S.18 – Gioia Tauro [redacted] Attività soggetta alle visite ed ai controlli di Prevenzione Incendi”*

Pertanto, si può concludere che vi è la regolarità dell’edificio ai fini della vendita immobiliare, sia sotto l’aspetto urbanistico (rispondenza al DPR N.380/2001 e s.m.i.), sia dal punto di vista simico con il collaudo statico depositato al Settore Tecnico di Reggio Calabria in data 28/04/206 a firma [redacted] come da dichiarazione di agibilità dell’ente comune all.n.5), sia

sotto l'aspetto della certificazione di prevenzione incendi rilasciata dal Comando Provinciale dei VV.FF. di Reggio Calabria sopra indicato)

Descrizione della distribuzione interna e delle finiture dei vari lotti -

Piano Interrato (comprendente i nuovi lotti n.3,4 e 5)

Al piano interrato che si trova a circa -mt.4,30 rispetto al piano terra ed occupa una superficie lorda (superficie commerciale) complessiva di circa mq. 1822,44 e circa mq. 1.700,00 (superficie utile) si accede dall'esterno attraverso n.2 rampe carrabili con pendenza di circa il 25%, dotate di serrande areate, la prima posta sulla SS 18 e la seconda posta sulla strada privata (Traversa della SS 111) mentre dall'interno comunica attraverso n.2 corpi scala (come meglio si evince dai grafici allegati -all.n.3). Occorre evidenziare che le due uscite contrapposte garantiscono una maggiore sicurezza in caso di pericolo di esodo forzato. L'illuminazione naturale e l'areazione dell'intero piano risulta garantita, oltre che dalle due rampe carrabili, da un intercapedine indicato tecnicamente "bocca di lupo", costituita da una griglia carrabile antisdrucchiolo in acciaio formata da maglia, con piatto portante. Le griglie sono distribuite perimetralmente sui tre lati (come meglio si evince dai grafici allegati -all.n.3 e dal servizio fotografico all.n.4 foto n.4). Scendendo dalla rampa posta sulla strada privata, a destra della stessa si trova il locale ,identificato come nuovo lotto n.3 , che ospita l'officina auto e misura circa mq. 633,00 ed un'altezza utile h= mt.4,30 (pavimento soffitto); all'interno della stessa vi sono distribuiti i seguenti locali: l'ufficio accettazione, uno spogliatoio; un Wc , un locale olii, un locale gruppo pompe antincendio formato da motopompa ed elettropompa, locale stoccaggio e ricambi usati, locale contenente dei serbatoi perla riserva idrica antincendio, un'ampia area dove sono posti n.6 per riparazioni automobili,

dotati di ponti sollevatori , una zona lavaggio rapido automobili, ed una zona d'attesa auto; inoltre, vi sono n. 2 corpi scala, di cui uno aperto che comunica direttamente con il piano terra (e qui termina), ed il secondo corpo scala chiuso e compartimentato (con muri resistenti al fuoco REI 120) che ospita anche il vano ascensore ancora vuoto (non è stato installato l'ascensore), il corpo scala prosegue fino al terrazzo praticabile (maggiori dettagli sui locali del piano interrato e sulla parte terminale al terrazzo praticabile del corpo scala compartimentato si evincono dalla planimetria allegata – all.n.3 e dal servizio fotografico all.n.4 – foto n.5). La pavimentazione risulta del tipo industriale con caratteristiche di resistenza all'abrasione, agli urti ed alla pressione, impermeabilità, resistenza agli acidi e grassi ed antisdrucchiolo, i servizi sono piastrellati e rivestiti in ceramica. L'impianto idro-sanitario (sottotraccia) risulta realizzato nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, così come anche l'impianto elettrico, in quest'ultimo gli organi illuminanti (plafoniere) sono dotati anche di luce d'emergenza; infine, come da parere del Comando Provinciale di Reggio Calabria dei VV.FF. sopra richiamato, sono rispettate le norme antincendio per detta attività (dotazione di estintori da parete, manichette antincendio dotate di lancia che consentono di erogare acqua per spegnere il prima possibile un incendio, etc.)

In prosecuzione al lotto precedente e separato da un muro vi è il **lotto n.4**, di circa mq.363,00 ed h= 4,30 che viene utilizzato per intero quale deposito automobili; inoltre vi è un 3° corpo scala chiuso che prosegue per due livelli fino al 1° piano (2° f.t.) ed il muro di separazione con il lotto n.5 (maggiori dettagli si evincono dalla planimetria allegata– all.n.3). Le finiture (pavimentazione, etc,) impiantistica sono state descritte in precedenza.

Sempre proseguendo vi è il **lotto n.5**, che ospita la carrozzeria auto e misura circa mq. 280,00 ed un'altezza utile h= mt.4,30 (pavimento soffitto), all'interno della stessa vi sono distribuiti i seguenti locali: un ufficio accettazione ed un WC, a fianco a detto lotto vi è la 2° rampa (con pendenza di circa del 20%) che conduce alla strada statale SS18 (maggiori dettagli si evincono

dalla planimetria allegata – all.n.3) . Le finiture (pavimentazione, etc.) impiantistica sono state descritte in precedenza. Complessivamente si può affermare che lo stato manutentorio del piano interrato sia buono.

Piano terra (comprendente i nuovi lotti n.1, e 2)

Lotto n.1 (autosalone)

Al piano terra identificato come lotto n.1, che ospita l'autosalone esposizione e vendita automobili, si accede dalla strada privata (Trav. della SS 111). Esso si trova rialzato rispetto alla quota stradale, antistante all'edificio vi è un parcheggio riservato ai clienti pavimentato, l'ingresso principale dell'autosalone è posto in posizione ad angolo dell'edificio (tra la Trav. della strada privata e la SS.111) ed è costituito da porta automatica scorrevole a pacchetto dotata di sensori in vetro antisfondamento, inoltre, vi è un secondo ingresso posto sul lato della strada privata ed utilizzato quale uscita d'emergenza . Proseguendo all'esterno dell'ingresso principale vi è un piazzale che viene incluso come lotto di vendita al lotto n.1, detto piazzale viene utilizzato come esposizione e parcheggio automobili, l'accesso è consentito da un cancello con passaggio carrabile (sia per le auto che pedonale), la parte pedonale risulta pavimentata con piastrelle di ceramica, mentre la parte esposizione auto con pavimentazione industriale, il piazzale risulta recintato con recinzione in rete metallica, costituita da paletti in ferro e pannelli modulari in rete elettrosaldata (come meglio si evince dal servizio fotografico all.n.4 foto n.6 e dalla planimetria all.n.3). L'interno del lotto n.1 viene utilizzato come salone di esposizione e vendita principalmente di automobili (anche di motociclette) della concessionaria, inoltre vi sono: n.4 uffici vendita formati da pareti mobili divisorie attrezzate in vetro composte da correnti superiori in acciaio preverniciato (come meglio si evince dal servizio fotografico allegato – all.n. 4 foto n.7); n. 2 WC di cui uno per disabile; un locale che ospita i quadri elettrici); all'interno di detto locale vi sono n.2 corpi scala,

uno chiuso che comunica con il piano interrato ed il secondo a vista che, oltre a comunicare con il piano interrato, comunica anche con il primo piano (2°f.t.). Le finiture interne del salone sono del tipo medio alto, con le pareti esterne perimetrali (lato SS.111 e SS.18) formate da n.4 vetrate antisfondamento di grande dimensioni (di h= mt.2,98 e larghezza variabile da mt.4,00 a mt. 7.80) montate su telaio in alluminio, una delle vetrate risulta divisa da un montante a circa mt.2,20 di altezza, formando due anti, una più grande di circa mt,3,00 di larghezza apribile per fare entrare le automobili (che funge anche da uscita d'emergenza) e l'altra di circa mt.1,20 (che funge anche da via di esodo) per le persone; le altre pareti interne (compresi i pilastri) sono pitturate di colore bianco. La parete esterna di quasi tutto il piano terra dell'edificio risulta realizzata con parete ventilata (materiale costoso, che garantisce sia l'isolamento termico che acustico), composta da montanti verticali in alluminio fissati all'edificio tramite delle staffe regolabili, sui montanti sono fissati dei binari orizzontali sempre in alluminio dove sono agganciate le lastre di alluminio preverniciato di colore blu (come meglio si evince dal servizio fotografico all.n.4 foto n.1); il pavimento risulta formato sia da piastrelle in gres porcellanato, sia in parquet (come meglio si evince dal servizio fotografico allegato – all.n.4 foto n.8), i pavimenti dei bagni e i rivestimenti delle pareti in piastrelle di ceramica, il soffitto è controsoffittato (per poter ospitare le canalizzazioni dei vari impianti) con pannelli in carton gesso verniciati con pittura di colore bianco, gli impianti elettrico e di ventilazione, come detto in precedenza, sono canalizzati all'interno del controsoffitto, dove sono incassati gli organi illuminanti formati per la maggiore parte da faretti e da lampade sospese da soffitto, e di condizionamento estivo- invernale con bocchette formate da griglie incassate a soffitto (come meglio si evince dalla foto precedente), l'impianto idrico-sanitario risulta realizzato sotto traccia e rispondente alla normativa igienico sanitaria. Anche per detto locale sono rispettate le norme antincendio (estintori, rivelatori di fumo, manichette antincendio, etc.). Appare evidente che i materiali costosi delle finiture utilizzati fanno

crescere di molto il valore del lotto n.1, ma di questo punto si tratterà nel prosieguo. Complessivamente si può affermare che lo stato manutentorio del lotto n.1 sia in ottimo stato di conservazione, infatti è stato tinteggiato di recente.

Lotto n.2 (attività commerciale ed uffici)

Il nuovo lotto identificato come **lotto n. 2**, i cui locali ospitavano l'officina, ricambi auto, etc. (trasferiti al piano interrato), potranno essere utilizzati quali locali sia per attività commerciale, sia per uffici, etc., così come da destinazione d'uso rilasciata dall'ente comune nel permesso di costruire sopra richiamato. A detti locali si accede sia dalla strada privata Trav. della SS.111 sia dalla Statale 18, dalla strada privata l'accesso è consentito da numero due ingressi carrabili muniti di saracinesche, e tale lotto risulta formato da n.2 locali, il primo locale risulta di circa mq.514,00 ed un'altezza h= mt.4.30 (pavimento –soffitto) e in esso vi sono i locali spogliatoio muniti armadietti, i WC, e n.2 docce e un locale ristoro posto su un soppalco (come meglio si evince dalla planimetria allegata – all.n.3), detto primo locale risulta delimitato dal secondo locale da una parete e l'accesso tra i due locali è consentito attraverso porta scorrevole. Questo secondo locale, facente parte sempre del lotto n.2, risulta avere una superficie di circa mq.265,00, è stato ricavato da una porzione della divisione dell'autosalone con la realizzazione di una parete in cartongesso (oggetto della Scia in sanatoria), il locale prospetta sulla Via Statale 18 e si trova ad una quota di circa mt.1,40 rispetto alla quota stradale (come meglio si evince dal servizio fotografico all.n.4 – foto n.9 e dalla planimetria allegata–all.n.3), il cui accesso è consentito attraverso apposita rampa carrabile che conduce al piazzale antistante detto locale, il piazzale parcheggio misura circa mq.185,00 (quest'ultimo ricavato sempre dalla divisione del piazzale a disposizione dell'autosalone descritto in precedenza). Le finiture interne del primo locale sono del tipo medio, con pavimenti in piastrelle di ceramica, lo

spogliatoio e i WC sono pavimentati e rivestiti con le pareti in piastrelle di ceramica, il soffitto risulta lasciato a vista con le travi TRF (trave in ferro autoportante). Gli impianti idrico-sanitario, elettrico, sono come quelli descritti in precedenza, l'impianto di riscaldamento risulta a pannelli radianti che garantiscono una temperatura ambiente di 18°C. Occorre sottolineare che la parete esterna di facciata, prospiciente sulla strada privata, non risulta essere realizzata con parete ventilata, ma risulta di tipo tradizionale con muri di tamponamento semplicemente intonacati (come meglio si evince dal servizio fotografico –all.n.4 foto n.10). Le finiture interne del secondo locale risultano avere le stesse caratteristiche descritte nel lotto n.1 dell'autosalone, tipo medio alto (con le pareti esterne perimetrali formate da vetrate antisfondamento, pavimenti in gres porcellanato, controsoffitto in cartongesso, etc. pitturazione interna, impiantistica, etc.), anche il piazzale annesso a detto lotto risulta avere le stesse caratteristiche descritte in precedenza (recinzione in rete metallica, pavimentazione con piastrelle di ceramica, pavimentazione industriale, etc.), inoltre, vi è un cancello in ferro scorrevole posto sulla Via SS 18 come meglio si evince dal servizio fotografico (all.n.4 e foto n.9) e dalla planimetria (all.n.3). Complessivamente si può affermare che lo stato manutentorio del lotto n.1 sia in ottimo stato di conservazione.

Piano Primo (comprendente i nuovi lotti n.6,7 e 8)

Lotto n.6 e 7 (Uffici)

Al primo piano (2°f.t.) dell'edificio si accede dall'esterno dall'apposito ingresso del piano terra posto sulla strada privata (Trav. della SS.111) separato dall'autosalone descritto in precedenza. Detto ingresso con portone in vetro antisfondamento e montani in acciaio (come meglio si evince dal servizio fotografico all.n.4 foto n.10) risulta rialzato con alcuni gradini rispetto all'ingresso dell'autosalone, dotato di un piccolo androne d'ingresso, che attraverso uno dei corpi scala (corpo scala compartimentato con muratura resistente al fuoco REI 120) che ospita anche il vano

ascensore ancora vuoto come già detto, conduce al primo piano che è stato suddiviso nei seguenti lotti:

- **Lotto n.6**, costituito da un unico ambiente di superficie di circa mq.197,11 ed un'altezza h=2,80, separato dal pianerottolo d'ingresso e dalla palestra da pareti in cartongesso, dotato su due lati (Strada Privata e SS. 111) da finestrate in alluminio da cui prende luce ed aria; inoltre, il locale risulta allo stato rustico privo di finiture interne, pavimenti, portoncino d'ingresso, pitturazione, etc. (come meglio si evince dal servizio fotografico all. n.4 foto.n.2 e dalla planimetria -all.n.3). Detto locale risulta già accatastato al foglio 34 part. 1680 sub.6 cat F/3 (in fase di costruzione), per cui non necessita di essere frazionato ed accatastato, la destinazione d'uso in riferimento al progetto approvato per detto locale risulta Commerciale - Uffici. Lo stato manutentorio si può definire discreto (anche se incompleto di finiture interne).

- **Lotto n.7**, che risulta posto frontalmente al lotto n.6 ed è costituito anch'esso da un unico ambiente di superficie di circa mq.302,56 ed un'altezza h=2,80, separato anch'esso dal pianerottolo d'ingresso e dalla palestra da pareti in cartongesso, prende luce d'aria, solo su un lato prospiciente sulla strada privata (Trav. SS. 111), da n.2 porte-finestre in alluminio che prospettano sul terrazzo di circa mq. 9,00 privo di ringhiera; anche tale locale risulta allo stato rustico privo di finiture interne, pavimenti, portoncino d'ingresso, pitturazione,etc. (come meglio si evince dal servizio fotografico all. n.4 foto.n.2 e dalla planimetria -all.n.3). Il locale risulta già accatastato al foglio 34 part. 1680 sub.7- Cat. F/3 in fase di costruzione), per cui non necessita di essere frazionato ed accatastato, la destinazione d'uso in riferimento al progetto approvato per detto

locale risulta Commerciale – Uffici. Lo stato manutentorio si può definire discreto (anche se incompleto di finiture interne).

Lotto n.8 (Locali fitness palestra)

Dall'atrio d'ingresso che divide i tre lotti (descritto in precedenza) si accede ai Locali fitness palestra (affittata di recente) che occupano una superficie complessiva di circa mq.700,00 ed h= mt.2,80, la palestra prende luce ed aria su due lati (Strada Privata e SS. 111) da ampie finestrate distribuite lungo il perimetro dei due lati (come meglio si evince dal servizio fotografico all.n. 4 foto n.11 dalla planimetria all.n.3). I locali di cui è costituita la fitness palestra sono: un ampio atrio d'ingresso dove vi è la reception, degli scaffali contenenti prodotti ed accessori per detta attività e ristoro, dietro il bancone della reception vi è una porta che conduce al secondo corpo scala interno che comunica con l'autosalone; un'ampia sala fitness dove vi sono i vari attrezzi per l'allenamento; due sale discipline varie, una sala correttiva, due spogliatoi suddivisi in uomini e donne muniti, di panche armadietti, WC e docce ed anche un Bagno turco uomini/donne (come meglio si evince dal servizio fotografico- all. n.4. foto n.12, e dalla planimetria- all.n.3). I locali della fitness palestra risultano completi nelle finiture interne che sono del tipo medio, con pavimentazione di tutti i locali, i bagni sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica, le pareti ed il soffitto (quest'ultimo lasciato con le travi a vista) risultano pitturati, infissi finestre in alluminio, anche l'impiantistica risulta completa in ogni sua parte (impianto idrico-sanitario, elettrico,etc.). Il locale risulta già accatastato al foglio 34 part. 1680 sub.8- Cat.D/6-, per cui come il precedente non necessita di essere frazionato ed accatastato, la destinazione d'uso rilasciata con certificazione dall'ente comune risulta "Locali per esercizi sportivi". Lo stato manutentorio si può definire ottimo .

Lotto n.9 (Terrazzo praticabile lastrico solare)

Il terrazzo praticabile si raggiunge dal corpo scala descritto in precedenza e prosegue fino al locale abbaino, il terrazzo lastrico solare che possiamo definire condominiale (solaio di copertura dell'edificio) misura circa mq.1.433,00. Lo stesso risulta pavimentato ed impermeabilizzato in asfalto e guaina (come meglio si evince dal servizio fotografico all.n.4 foto n.13), sul terrazzo la quasi totalità della superficie è occupata dai pannelli solari fotovoltaici per la autoproduzione di energia elettrica per mezzo di tecnologia fotovoltaica su base silicica della potenza di 39,48 KWp. L'impianto in parola opera in parallelo alla rete elettrica di bassa tensione, con una produzione annua Kw di potenza installata 1.350,00 KWh/Kwp, la produzione annua di energia elettrica prevista è pari a 53.298 KWh. L'impianto che è costato €145.000,00, come risulta dal contratto di mutuo (che si allega alla presente quale all.n.7) sottoscritto [redacted] e il Banco Napoli S.p.a. il 15/11/2010 con durata di anni 12. l'impianto è entrato in esercizio per la produzione di energia il 29/04/2011. [redacted] ha stipulato una convenzione con il Gestore dei Servizi Energetici [redacted] per il riconoscimento delle tariffe incentivanti per la produzione di energia elettrica di impianti fotovoltaici, al cui impianto è stato riconosciuto un incentivo per ogni Kwh prodotto pari a 0,3840 €/Kwh con scadenza il 28 Aprile 2031. Tale convenzione veniva da [redacted] Napoli a garanzia del mutuo concesso, [redacted] Atto di cessione crediti del 21/11/2011 Rep.n.6564, registrato a Palmi il 23/11/2011 al N.3633 (che si allega alla presente all.n.7); [redacted] autorizzava con la cessione crediti il gestore GSE a trasferire la somma dell'incentivo per un importo superiore a €10.000,00 (anche qui si rimanda all'allegato precedente n.7).

Fabbricato B) con annesso terreno di pertinenza – posto sulla strada privata -Trav. SS n.111

Il secondo immobile, da sottoporre alla vendita, si trova ubicato alla fine della strada privata (Trav. SS.111) ed in prossimità del fabbricato che ospita l'autosalone PEUGEOT - NISSAN descritto in precedenza (come meglio si evince dal servizio fotografico all.n.4 foto n.13). Trattasi di un fabbricato di vecchia costruzione a due piani fuori terra con copertura a tetto ad una falda ed annesso terreno che occupa una superficie complessiva (terreno + fabbricato) pari a circa mq. 1.360,00, il fabbricato occupa una superficie a terra di circa mq. 340,00, inoltre, a piano terra, a fianco del fabbricato è stata realizzata una piccola struttura precaria (di poca importanza) utilizzata come deposito. Il fabbricato, essendo il piano terra indipendente dal primo piano può essere alienato per la vendita anche separatamente, così come il terreno annesso edificatorio (non occupato dal fabbricato) di circa mq. 1.020,00, a giacitura quasi pianeggiante che dispone di n.2 accessi, il primo posto sulla strada privata (Trav. SS.111) ed il secondo su Via Giuseppe Verdi (come meglio si evince dalla planimetria redatta dallo scrivente—all.n.3). Gli immobili risultano accatastati al N.C.E.U. al foglio 34 part. 1629 sub.1 . Infatti, l'edificio ed il terreno edificatorio annesso ricadono come il precedente in zona TR2 di completamento edilizio (coincidenti con le Zone B2, B3 e B4) dello strumento urbanistico vigente Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), per detta zona il Regolamento Edilizio Comunale “*Norme Tecniche di Attuazione del P.S.C*” (che si allega alla presente) prevede all'art.40 – “ *Miglioramento e riorganizzazione degli insediamenti prevalentemente residenziali*” i seguenti parametri urbanistici:

- “*Indice di fabbricabilità fondiaria massimo 3.50 mc/mq;*
- *Numero massimo piani fuori terra 3;*
- *Rapporto di copertura 0,55 mq/mq;*

- *Distacco tra fabbricati 0,00;*
- *oppure tra pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto e, comunque, minimo mt.10,00;*
- *Distacco dai confini 00;*
- *Oppure metà di quanto prescritto tra pareti finestrate e comunque minimo mt.5,00;*
- *Parcheggi 1/mq/10 mc di volume;*
- *Distacco dal ciglio stradale 5,00 mt ovvero secondo gli allineamenti esistenti; gli arretramenti sono obbligatori nei casi di evidenti necessità viabilistiche e per il rispetto della normativa antisismica;*
- *Per i nuovi edifici è prescritta in ogni caso la distanza minima assoluta di mt.10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti..."*

Appare evidente che, in riferimento allo strumento urbanistico vigente PSC ed all'art.40 del Regolamento Edilizio, sul terreno edificatorio non occupato dal fabbricato di circa mq.1.020,00 si può realizzare una volumetria di circa mc.3.570,00 (volumetria ottenuta moltiplicando mq 1.020,00 x 3,50 mc/mq -indice di fabbricabilità fondiaria- = mc 3.570,00), che equivale a mero esempio ad un fabbricato a numero tre piani (secondo quanto consentito dall'art.40 del R.E.) di circa mq.397,00.

Struttura portante edificio

La struttura portante del fabbricato, che si articola su due livelli fuori terra, risulta sia in fondazione che in elevazione in cemento armato, costituita da telai in direzioni ortogonali solidali tra di loro, i solai sono misti in c.a. e laterizi, i muri perimetrali di tamponamento sono di mattoni forati dello spessore di cm.30,00. Per quanto riguarda la regolarità del fabbricato per porlo in vendita, occorre evidenziare le discrepanze riscontrate durante le visite di sopralluogo, con riferimento alle

planimetrie catastali del fabbricato, le quali non coincidevano perfettamente con la posizione reale del fabbricato. A questo punto occorre fare una breve cronistoria su come si sono svolti i fatti ed il motivo delle differenze riscontrate. Il fabbricato risultava (rispetto allo stralcio planimetrico catastale e all'accatastamento) posizionato quasi tutto a ridosso con il muro di confine, mentre di fatto solo una piccola porzione del piano terra risulta accostata al muro di confine (come meglio si evince dal servizio fotografico allegato -all.n.4 foto n.15), per cui si è proceduto ad effettuare apposito rilievo dello stato di fatto reale riportandolo su apposita planimetria con la posizione corretta del fabbricato e, successivamente, è stata presentata all'Agenzia del Territorio (ex ufficio del genio civile) Catasto fabbricati una variazione catastale esibendo le nuove planimetrie catastali aggiornate. Tale discrepanza delle differenze catastali riscontrate è dovuta in base alla ricostruzione fatta dallo scrivente relativa al fatto che è stata operata una demolizione di una porzione del vecchio fabbricato a 2 piani fuori terra proprietà dell' [redacted] (l'altra porzione del fabbricato invece era di proprietà di altra ditta). Detta demolizione operata emerge dalla foto fornita di recente da parte [redacted] che si allega alla presente quale all. n.4 foto n.16) dalla quale, guardando nella posizione in alto, si evince un frammento della vecchia copertura del tetto a falde, il quale era a ridosso dell'attuale fabbricato e proseguiva oltre il muro di confine. Infatti, dopo l'acquisto del bene de quo da [redacted] con atto notarile [redacted] il 27/07/1999 Rep. 37508), il fabbricato venne diviso [redacted] ditta confinante che ne aveva acquistato l'altra porzione del fabbricato. Successivamente all'acquisto venne fatta la demolizione dell'intero vecchio fabbricato, [redacted] al fine di ricostruire la porzione del fabbricato di proprietà, aveva presentato all'ente comune una richiesta in sanatoria di demolizione e ricostruzione della porzione del vecchio fabbricato demolito, ottenendo dall'ente comune di Gioia Tauro il Permesso a Costruire in sanatoria del 23/05/2006 Pratica edilizia n.622/2006 (che si allega alla presente all.n.5). Di fatto

sono state demolite ed interrate anche le vecchie cisterne del piano interrato (come riferito in sede di sopralluogo) ed è stato costruito solo in parte il fabbricato ad un solo piano f.t. (anziché dei due piani f.t. del vecchio fabbricato) di mt.6,30 x mt.3,40, anziché ricostruire l'intera porzione del fabbricato di mt.3,40x mt.27,59 a due piani f.t., da tutto ciò si ricavano le differenze riscontrate rispetto a quelle catastali.

Per quanto riguarda la regolarità del fabbricato per porlo in vendita occorre ricostruire brevemente le autorizzazioni ricevute in base alla documentazione raccolta. Il fabbricato è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 e le opere successive a tale data sono state eseguite con Licenza Edilizia n.5494 del 30 agosto 1968, come risulta dall'atto di acquisto (che si allega alla presente all.n.5) all'art.1 da parte [redacted] 27 Luglio 1999 – [redacted]

[redacted] – con atto notarile [redacted]
27/07/1999 Rep. 37508. Dal Certificato di agibilità del 24-11-2009 (che si allega alla presente – all.n.5) e dal Permesso di Costruire in sanatoria del 23/05/2006 Pratica edilizia n.622/2006; nonché della Certificazione rilasciata sempre dal Comune di Gioia Tauro (su richiesta dello scrivente) che sul fabbricato non sono stati assunti provvedimenti sanzionatori del Comune, divieti o di acquisizione al patrimonio comunale, che si allega alla presente (all.n.5).

Pertanto, si può concludere con riferimento all'autorizzazioni rilasciate da parte dell'Ente Comune che vi è la regolarità dell'edificio ai fini della vendita immobiliare.

Descrizione della distribuzione interna e delle finiture fabbricato e del terreno edificatorio

annesso

Piano Terra

Il piano terra del fabbricato era utilizzato come Centro Revisioni, autolavaggio etc., oggi come deposito, ed ha una superficie complessiva di circa mq.340,00 ed un'altezza h= mt.3,50 (pavimento

soffitto), con ingresso principale carrabile (del lotto immobiliare) munito di cancello posto sulla strada Privata (Trav. della SS.111) e con un secondo ingresso di accesso (posto sul lato) sempre munito di cancello su Via Giuseppe Verdi. L'accesso all'edificio avviene sia dal lato corto (prospiciente alla strada privata -Trav. SS111) che possiamo definire ingresso principale carrabile con una leggera rampa e dotato di serranda avvolgibile, sia lateralmente sul lato lungo del fabbricato (lato posto sul muro di confine) sempre con ingresso carrabile dotato anch'esso di serranda avvolgibile; la distribuzione interna risulta composta dai seguenti locali: un grande ambiente suddiviso in due zone di circa mq 245,00; un WC realizzato sotto il corpo scala e dotato di finestra di circa mq.3,75; un ufficio di circa mq.11,70. Le finiture del piano terra sono del tipo medio, con pavimenti in piastrelle di monocottura e le pareti in parte rivestite con piastrelle e tinteggiate, gli infissi sono in alluminio con avvolgibili metallici; gli impianti idrico-sanitario ed elettrico sono realizzati sottotraccia e conformi alla normativa vigente, tutto l'esterno del piano terra risulta pitturato (come meglio si evince dal servizio fotografico all.n. 4 foto n.14). Lo stato manutentorio può considerarsi discreto per il piano terra e scarso per il 1° piano

Primo piano (2°ft.) appartamento

L'appartamento posto al 1° Piano (2° ft.) con copertura ad una falda, risulta dotato di un proprio ingresso autonomo a piano terra e di un piccolo androne dove è posto il corpo scala in c.a. a due rampe, che conduce all'appartamento del piano superiore (come meglio si evince dalla planimetria allegata -all.n.3), la quale risulta attualmente utilizzata come deposito di pezzi di carrozzeria (come meglio si evince dal servizio fotografico (all.n.4 foto n.17). Questo primo piano, come si evince dalla planimetria (all.n.3), occupa una superficie di circa mq. 192,92 (di cui 136,92 appartamento e mq. 56,96 terrazzo) inferiore rispetto al piano terra, dal corpo scala si accede al pianerottolo di piano (o androne d'ingresso) che misura mq. 8,58, dove sono posti le porte

dell'appartamento. Nella distribuzione interna l'appartamento risulta composto: da una camera indipendente con porta diretta sul pianerottolo e da un lungo corridoio di disimpegno di circa mt.17,18 di lunghezza e mt.1,10 di larghezza, lungo il quale sono distribuite tutte su un lato (lato prospiciente sul terreno di proprietà) le stanze con finestre che sono collegate tra di loro anche dall'interno; le stanze, che sono complessivamente n.4, misurano rispettivamente mq.11,52 ed altezza h= mt 3,00 (pavimento soffitto); mq.18,72; mq. 14,12 e mq.34,10 (che era utilizzata come cucina-soggiorno), da questa stanza attraverso una porta finestra si accede ad un terrazzo di circa mq.56,70; in fondo al corridoio vi è un WC con finestra (che prospetta sul terrazzo) che misura mq.5,75. Il fabbricato risulta in cattivo stato di conservazione (come si evince dal servizio fotografico all.n.4 foto n.14) mancanza di tinteggiatura, gli intonaci sia delle pareti interne che dei soffitti risultano danneggiati e staccati in più punti ed ammalorati (grande chiazze di umidità etc.), così come gli infissi che sono divelti, etc.; anche la facciata esterna e il tetto di copertura presentano le stesse problematiche. Gli impianti elettrico, di riscaldamento ed idrico-sanitario risultano essere realizzati sottotraccia, si è potuto constatare durante il sopralluogo il funzionamento dell'impianto elettrico, anche se gli organi illuminanti erano precari con fili sospesi a cui erano collegati un semplice portalampade e lampadine (come meglio si evince dal servizio fotografico -all.n.4 -foto n.17). Pertanto, l'appartamento necessita di un serio intervento di ripristino, con tinteggiatura delle pareti e soffitti, rifacimento della facciata esterna, revisione ed adeguamento degli impianti (dove non conformi alla normativa vigente), etc.- Nel caso in specie possiamo definire pessimo lo stato manutentorio complessivo dell'appartamento.

Terreno edificatorio annesso

Il terreno edificatorio annesso al fabbricato, di giacitura pianeggiante con superficie libera pari a mq.1.020,00, risulta come detto in precedenza recintato su tutti e quattro i lati e dotato di n.2 ingressi. Il primo ingresso principale al lotto di terreno posto sulla strada privata (Trav. SS.111) risulta carrabile munito di cancello automatico e la cui pavimentazione è asfaltata, mentre il secondo ingresso al lotto risulta prospiciente sulla Via Giuseppe Verdi ed è munito di semplice cancello, il suolo risulta in terra (come meglio si evince dal servizio fotografico – all.n. 4 foto n.14). Lo stato manutentorio può definirsi discreto.

Valutazione e stima dei beni

Gli accertamenti esperiti dallo scrivente per pervenire alla stima dei beni de quo sono consistiti: Consultazione delle tabelle Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria, Ufficio del Territorio ex U.T.E. (che indica i dati storici più attendibili ed inoppugnabili ai fini dell'imposta sui trasferimenti d'immobili), indagine presso gli ex Uffici del Registro di Palmi; presso agenzie immobiliari, ricerche su internet relativamente a beni simili, quotazioni dei valori Ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) per il Territorio comunale di Gioia Tauro e indagine diretta di mercato presso altri operatori, etc., nonché in considerazione della flessione del mercato immobiliare degli ultimi anni che però sembra in leggera ripresa, nonché a detrarre i costi da sostenere dovuti alla suddivisione in lotti del fabbricato A), in particolare ci si riferisce all'impiantistica in generale (occorre sezionare l'impianto di riscaldamento e di condizionamento in quanto centralizzato, nuovo quadro elettrico, etc.)

Partendo da ciò e dalle considerazioni espresse nella prima parte della presente relazione si è proceduto, con l'applicazione del metodo sintetico comparativo, tenendo presente le sopra descritte caratteristiche del bene (intrinseche ed estrinseche illustrate in precedenza) ed in particolare, le caratteristiche urbanistico-ambientali, peculiari della zona in cui sono ubicati gli

immobili; l'epoca di costruzione; le caratteristiche costruttive e di rifinitura; lo stato di conservazione; la consistenza (metri quadrati), tipi di finiture, costo di costruzione dell'immobile, etc. Ancora, si è considerato l'aspetto di natura tecnica ed economica, in comparazione all'andamento dei prezzi di mercato che si registrano ordinariamente presso il mercato locale per beni simili, nonché dei correttivi rispetto allo stato manutentorio ed alla vetustà dell'immobile, pervenendo ad individuare **i valori accertati e non quelli concordati**, atteso che detto tipo di riferimento risponda, a parere dello scrivente, meglio alle finalità dell'indagine sui valori di mercato dei beni. Da ultimo, si è tenuto conto anche dei valori di stima recenti, indicati da altri professionisti per detti immobili presenti nei fascicoli di causa. Da tutto ciò è emerso, dal conteggio metrico estimativo di verifica dei fattori sopra indicati, il probabile valore di mercato al mq. ritenuto congruo al fine della stima.

Di seguito verranno riportati la suddivisione del bene delle unità immobiliari identificate come Fabbricato A) e suddiviso in n.9 lotti indipendenti per la vendita all'asta, fabbricato e terreno edificatorio come B).

FABBRICATO A)

LOTTO N.1

Unità immobiliare A) Fabbricato a n.2 piani f.t. oltre piano interrato e copertura piana a terrazzo praticabile- lotto n.1, autosalone posto al piano terra,composto da un ampio locale con annesso piazzale pavimentato, posto tra la SS.111 e la SS.18 e la Trav. SS 111 del Comune di Gioia Tauro- Individuazione catastale foglio 34 part.1680 sub.9 piano T, Cat. D/8, superficie catastale mq. 630,00 rendita €5.304,00 – Comune di Gioia Tauro – proprietà 1/1

Per pervenire al valore medio di mercato dell'attività commerciale (categoria D/8) e del piazzale annesso, utilizzati come autosalone di esposizione e vendita automobili PEUGEOT e NISSAN,

occorre partire dalla superficie commerciale (comprensiva dei muri perimetrali) pari a circa mq. e mq.630,00 e mq. 576,00 sup.utile ,dell'autosalone e dei piazzali parcheggi annessi rispettivamente di mq.122,00 (posto sulla Trav. della SS111) di mq.538,35 (posto sulla SS.111), complessivamente di mq.660,35, l'altezza utile interna dell'autosalone risulta -h= mt.3,60 (essendo il locale controsoffittato), nonché dal fatto che l'immobile ricade in zona centrale e quindi è di relevantissimo interesse commerciale ed in particolare il fabbricato A), il quale ricordiamo prospetta sulla SS11 e la SS.18, che rappresentano gli assi commerciali e direzionali di Gioia Tauro. Inoltre, si evidenzia che il fabbricato è rifinito con finiture sia interne che esterne del tipo medio alto e che è dotato di un impianto fotovoltaico che consente un grande risparmio sulle bollette dell'energia elettrica; per cui l'insieme di tutti questi fattori contribuiscono ad aumentare il probabile valore medio di mercato, il quale risulta di €/mq. 1.400,00. Essendo ottimo lo stato manutentorio non occorre applicare alcun coefficiente correttivo per la vetustà. Pertanto, il Valore di mercato al mq. coperto risulta:

$$\text{€/mq } 1.400,00 \times \text{mq.}630,00 = \text{€ } 882.000,00$$

Valore medio di mercato delle pertinenze scoperte (piazzale, terrazzo, cortile,) pari ad 1/3 del valore di mercato della superficie coperta, che in questo caso dobbiamo differenziarlo dal valore della superficie coperta indicata in precedenza, essendo l'autosalone rifinito con finiture del tipo medio alto (incidono molto il costo delle vetrate, i pavimenti, il controsoffitto, etc.), per cui dobbiamo considerare come valore medio di mercato al coperto €/mq 1.000,00, di per cui abbiamo un valore pari ad €/mq 366,00

$$\text{€/mq } 333,00 \times \text{mq.}660,35 = \text{€ } 219.896,55 \text{ ed in c.t. € } 219.896,00$$

In totale il valore complessivo del lotto risulta essere :

$$\text{€ } 882.000,00 + \text{€ } 219.896,00 = \text{€ } 1.101.896,00$$

LOTTO N.2

Unità immobiliare A) Fabbricato a n.2 piani f.t. oltre piano interrato e copertura piana a terrazzo praticabile - lotto n.2, attività commerciale- uffici, posti al piano terra composto da un ampio locale con annesso piazzale pavimentato, posto tra la SS.111 e la SS.18 e la Trav. SS 111 del Comune di Gioia Tauro- Individuazione catastale foglio 34 part.1680 sub. 10 piano T, Cat.D/8, superficie catastale mq. 832,65- rendita €6.790,00- Comune di Gioia Tauro - proprietà 1/1

Per individuare il valore medio di mercato del nuovo lotto n.2 dell'attività commerciale ed uffici (categoria D/8), costituito da n.2 ampi locali e dal piazzale annesso, occorre tenere conto della superficie commerciale (comprensiva dei muri perimetrali) rispettivamente pari a circa mq.565,00 e mq.514,00 sup.utile ed un'altezza h= 4,30 (non essendoci il controsoffitto),mq.267,65 sup. commerciale e dei parcheggi annessi che misurano rispettivamente mq.132,25 (posto sulla Trav. della SS111) e mq.185,00 (posto su Via SS.18) complessivamente misurano mq.317,25. In questo caso essendo le finiture dei 2 locali diverse abbiamo due valori distinti come valore medio di mercato. Nel primo caso del locale prospiciente sulla Trav. della SS.111, il probabile valore medio di mercato al mq. (considerando i fattori indicati in precedenza) risulta di **€/mq. 1.100,00**. Essendo anche in questo caso lo stato manutentorio ottimo, non occorre applicare alcun coefficiente correttivo per la vetustà dell'immobile. Pertanto, il Valore di mercato al mq. coperto risulta:

$$\text{€/mq. } 1.100,00 \times \text{mq. } 565,00 = \text{€. } 621.500,00$$

Per quanto riguarda il secondo locale facente parte del lotto n.2 valgono le considerazioni e valutazioni fatte, per cui il Valore di mercato al mq. coperto risulta:

$$\text{€/mq } 1.400,00 \times \text{mq. } 267,65 = \text{€ } 374.710,00;$$

Le considerazioni sopra esposte valgono anche per quanto riguarda il valore al mq. del piazzale antistante e facente parte del presente lotto,

$$\text{€/mq } 333,00 \times \text{mq. } 317,25 = \text{€. } 105.644,25 \text{ ed in c.t. } \text{€. } 105.644,00$$

In totale il valore complessivo del lotto risulta essere :

- 1° locale	€.	621.500,00
- 2° locale	€.	347.710,00
- Piazzale	€.	<u>105.644,00</u>
Sommano	€.	1.074.854,00

LOTTO N.3

Unità immobiliare A) Fabbricato a n.2 piani f.t. oltre piano interrato e copertura piana a terrazzo praticabile - lotto n.3- attività- commerciale officina posto al piano interrato e composto da un ampio locale suddiviso in diverse zone, posto tra la SS.111 e la SS.18 e la Trav. SS 111 del Comune di Gioia Tauro- Individuazione catastale foglio 34 part.1680 sub.11 piano S1- Cat. D/8, vani – superficie catastale mq.696,00– rendita €5.568,00 – Comune di Gioia Tauro – proprietà 1/1

Per giungere al valore medio di mercato del nuovo lotto n.3 dell'attività commerciale officina (categoria D/8) che ha una superficie -commerciale(comprensiva dei muri perimetrali) rispettivamente pari a circa mq.696,00 e mq.633,00 sup. utile ed un'altezza h= 4,30, valgono le considerazioni fatte in precedenza, per cui il valore medio di mercato risulta di €/mq. 900,00, solo che essendo lo stato manutentorio discreto per cui per determinare il giusto il valore di mercato al coperto occorre applicare il coefficiente correttivo vetustà 0,90; ed il Coefficiente riduttivo per lo stato manutentorio 0,90. Valore di mercato al mq. coperto:

$$0,90 \times 0,90 \times \text{€}900,00 = \text{€/mq.}729,00$$

$$\text{€/mq} 729,00 \times \text{mq.}696,00 = \text{€}507.384,00$$

LOTTO N.4

Unità immobiliare A) Fabbricato n.2 piani f.t. oltre piano interrato e copertura piana a terrazzo praticabile - lotto n.4- attività commerciale- deposito auto- posto al piano interrato e

composto da un ampio locale, posto tra la SS.111 e la SS.18 e la Trav. SS 111 del Comune di Gioia Tauro– Individuazione catastale foglio 34 part.1680 sub.12 piano S1,- Cat. D/8,- superficie catastale mq.393,00 – rendita 3.192,00 – Comune di Gioia Tauro – proprietà 1/1

Per stabilire il valore medio di mercato del nuovo lotto n.4, dell'attività commerciale officina (categoria D/8) che ha una superficie commerciale (comprensiva dei muri perimetrali) rispettivamente pari a circa mq.399,00 e mq.363,00 sup. utile ed un'altezza h= 4,30, valgono le considerazioni fatte in precedenza, per cui il valore medio di mercato risulta di €/mq.900,00, con l'applicazione del coefficiente correttivo vetustà 0,90; ed il Coefficiente riduttivo per lo stato manutentorio 0,90. Valore di mercato al mq. coperto:

$$0,90 \times 0,90 \times \text{€}900,00 = \text{€/mq}729,00$$

$$\text{€/mq}729,00 \times \text{mq}399,00 = \text{€}290.871,00$$

LOTTO N.5

Unità immobiliare A) Fabbricato n.2 piani f.t. oltre piano interrato e copertura piana a terrazzo praticabile - lotto n.5- attività commerciale- locale carrozzeria- posto al piano interrato e composto da un ampio locale, posto tra la SS.111 e la SS.18 e la Trav. SS 111 del Comune di Gioia Tauro– Individuazione catastale foglio 34 part.1680 sub.14 piano S1, Cat. D/8, – superficie catastale mq.309,00 – rendita €2.472,00– Comune di Gioia Tauro – proprietà 1/1

Per determinare il valore medio di mercato del nuovo lotto n.5 dell'attività commerciale officina (categoria D/8) che ha una superficie commerciale (comprensiva dei muri perimetrali) rispettivamente pari a circa mq.309,10 e mq.281,00 sup. utile ed un'altezza h= 4,30, valgono le considerazioni fatte in precedenza, per cui il valore medio di mercato risulta di €/mq. 900,00, con l'applicazione del coefficiente correttivo vetustà 0,90; ed il Coefficiente riduttivo per lo stato manutentorio 0,90. Valore di mercato al mq. coperto:

$$0,90 \times 0,90 \times \text{€}900,00 = \text{€}/\text{mq}.729,00$$

$$\text{€}/\text{mq} 729,00 \times \text{mq}.281,00 = \text{€}204.849,00$$

LOTTO N.6

Unità immobiliare A) Fabbricato n.2 piani f.t. oltre piano interrato e copertura piana a terrazzo praticabile - lotto n.6- attività commerciale- uffici - posto al 1°piano (2°f.t.)e composto da un ampio locale, posto tra la SS.111 e la SS.18 e la Trav. SS 111 del Comune di Gioia Tauro- Individuazione catastale foglio 34 part.1680 sub.6 piano1°, Cat. F/3;consistenza mq. 216,00- rendita €0,00- Comune di Gioia Tauro - proprietà 1/1

Per determinare il valore medio di mercato del lotto n.6 con destinazione d'uso commerciale ed uffici (categoria F/3), costituito da un unico ambiente di superficie commerciale di mq.216,00 e di circa mq.197,11 sup.utile ed un'altezza $h=2,80$, occorre sottolineare lo stato rustico del locale, privo delle finiture interne (pavimenti, portoncino d'ingresso, pitturazione, impiantistica,etc.). Si evidenzia che ai fini della stima del valore medio di mercato al mq. si è tenuto conto dello stato attuale del locale e dei costi medi per completarne le finiture interne e parte dell'impiantistica idrico-sanitario, l'insieme dei fattori indicati in precedenza (zona centrale, interesse commerciale, etc.) per pervenire a determinare il più probabile valore medio di mercato, il quale risulta di $\text{€}/\text{mq}. 1.000,00$. Anche qui occorre l'applicazione del coefficiente correttivo vetustà 0,90; ed il Coefficiente riduttivo per lo stato manutentorio 0,90.

Pertanto, il Valore di mercato al mq. coperto risulta:

$$0,90 \times 0,90 \times \text{€}1.000,00 = \text{€}/\text{mq}.810,00$$

$$\text{€}/\text{mq} 810,00 \times \text{mq}.216,00 = \text{€} 174.960,00$$

LOTTO N.7

Unità immobiliare A) Fabbricato n.2 piani f.t. oltre piano interrato e copertura piana a terrazzo praticabile - lotto n.7, attività commerciale- uffici - posto al 1°piano (2°f.t.)e composto da un ampio locale, posto tra la SS.111 e la SS.18 e la Trav. SS 111 del Comune di Gioia Tauro- Individuazione catastale foglio 34 part.1680 sub.7 piano1°- Cat. F/3, - consistenza mq. 332,00- rendita 0,00 – Comune di Gioia Tauro – proprietà 1/1

Per stabilire il valore medio di mercato del lotto n.7 con destinazione d'uso commerciale ed uffici (categoria F/3), costituito da un unico ambiente di superficie commerciale di mq. 332,00 e di circa mq.302,56 sup. utile ed un'altezza h=2,80, e di un terrazzo di circa mq. di circa mq. 9,00 privo di ringhiera, si è considerato che detto locale risulta allo stato rustico privo delle finiture interne (pavimenti, portoncino d'ingresso, pitturazione, impiantistica,etc.). Anche in questo caso valgono le considerazioni espresse in precedenza (costi da affrontare per completarne le finiture interne e parte dell'impiantistica idrico-sanitario, etc.), si è arrivati a determinare il più probabile valore medio di mercato il quale risulta di €/mq. 1.000,00. Anche qui occorre l'applicazione del coefficiente correttivo vetustà 0,90; ed il Coefficiente riduttivo per lo stato manutentorio 0,90.

Pertanto, il Valore di mercato al mq. coperto risulta:

$$0,90 \times 0,90 \times \text{€}1.000,00 = \text{€/mq.}810,00$$

$$\text{€/mq} 810,00 \times \text{mq.} 332,00 = \text{€}268.920,00$$

Il Valore medio di mercato del terrazzo, come detto in precedenza, risulta pari ad 1/3 del valore di mercato della superficie coperta per cui abbiamo €/mq810,00: 3 = €/mq. 270,00

Pertanto, il Valore di mercato al mq. delle superfici scoperte risulta:

$$\text{€/mq.} 270,00 \times \text{mq.} 9,00 = \text{€} 2.430,00$$

In totale il valore complessivo del lotto n.7 risulta essere :

$$\text{€} 268.920,00 + \text{€} 2.430,00 = \text{€} 271.350,00$$

mq.374,00 e circa mq.340,00superficie utile ed altezza utile h= mt.3,50 (pavimento soffitto), bisogna considerare che l'immobile ricade in zona centrale e quindi di rilevantissimo interesse commerciale e che il fabbricato è rifinito con finiture sia interne che esterne del tipo medio; per cui l'insieme di tutti questi fattori contribuiscono ad aumentare il probabile valore medio di mercato, il quale risulta pari ad €/mq. 1.100,00. Trattandosi di fabbricato di vecchia costruzione si applica sia il Coefficiente correttivo vetustà 0,90, sia il Coefficiente riduttivo per lo stato manutentorio 0,90.

Pertanto, il Valore di mercato al mq. coperto risulta:

$$0,90 \times 0,90 \times \text{€}1.100,00 = \text{€/mq.}891,00$$

$$\text{€/mq } 891,00 \times \text{mq.}374,00 = \text{€}333.234,00$$

Stima valore appartamento Primo piano (uffici)

Per definire il valore medio di mercato dell'appartamento del primo piano-uffici (categoria D/8), che risulta avere una superficie commerciale (comprensiva dei muri perimetrali) pari a circa mq.150,00 e mq.136.92,00 sup.utile ed altezza utile h= mt.3,00 (pavimento soffitto) ed un terrazzo di mq.56,90, valgono in generale le considerazioni fatte in precedenza sui fattori che influenzano il valore dell'immobile (zona centrale d'interesse commerciale, etc.), anche se occorre sottolineare che in generale le attività commerciali del piano terra hanno un valore superiore rispetto al primo piano (2° f.t.), per cui il valore medio di mercato risulta pari ad €/mq.750,00. Trattandosi di fabbricato di vecchia costruzione nonché il pessimo stato manutentorio si applica sia il Coefficiente correttivo vetustà 0,90, sia il Coefficiente riduttivo per lo stato manutentorio 0,90.

Pertanto, il Valore di mercato al mq. coperto risulta:

$$0,90 \times 0,90 \times \text{€}750,00 = \text{€/mq.}607,00$$

$$\text{€/mq } 607,00 \times \text{mq.}150,00 = \text{€}91.050,00 \text{ ed in c.t. } \text{€}91.000,00$$

Valore di mercato delle pertinenze scoperte – terrazzo- pari ad 1/3 del valore di mercato della superficie coperta sopra determinato, per cui abbiamo un valore pari ad €/mq 202,00

Per cui abbiamo:

€/mq 202,00x mq. 56,96 = €11.505,92 ed in c.t. **€11.500,00**

Complessivamente il valore dell'appartamento risulta

€91.000,00 + €11.500,00 = **€102.500,00**

Stima valore terreno edificatorio

Per determinare il valore medio di mercato del suolo edificatorio non occupato dal fabbricato, misura mq. 1.020,00, valgono in generale le considerazioni fatte in precedenza sui fattori che influenzano il valore dell'immobile (zona centrale d'interesse commerciale, etc.), per cui il valore medio di mercato risulta pari ad €/mq. 250,00

Pertanto, abbiamo

€/mq 250,00 x mq.1.020,00 = **€255.000,00**

Riepilogando, il valore complessivo del complesso immobiliare (fabbricato P.T., 1° P + terreno edificatorio) risulta:

- Piano terra fabbricato (attività commerciale)	€ 333.234,00
- Primo Piano (appartamento –uffici)	€ 102.500,00
- Terreno edificatorio	€ 255.000,00
Sommano	€ 690.734,00

Valore area di sedime area occupata dal fabbricato

€/mq 100,00 x mq 415,00 = **€ 41.500,00;**

Riassumendo la stima per ogni unità immobiliare abbiamo:

FABBRICATO UNITA' IMMOBILIARE A)

Lotto n.1 – Piano Terra (Autosalone con annesso piazzale)	€. 1.101.896,00
Lotto n.2 – Piano Terra (n.2 locali commerciali -uffici)	€. 1.074.854,00
Lotto n.3 – Piano Interrato (Officina)	€. 507.384,00
Lotto n.4 – Piano Interrato (Deposito auto)	€. 294.871,00
Lotto n.5 – Piano Interrato (Carrozzeria)	€. 204.849,00
Lotto n.6 – Piano 1° (Uffici)	€. 174.960,00
Lotto n.7 – Piano 1° (Uffici)	€. 271.350,00
Lotto n.8 – Piano 1° (Palestra)	€. 847.000,00
Lotto n.9 – Piano 2° (Terrazzo praticabile)	€. 490.000,00
Area di sedime fabbricato	€. 143.000,00
Sommano complessivamente	€. 5.110.164,00

FABBRICATO UNITA' IMMOBILIARE B)

- Piano terra fabbricato (attività commerciale)	€. 333.234,00
- Primo Piano (appartamento -uffici)	€. 102.500,00
- Terreno edificatorio	€. 255.000,00
- Area di sedime occupata dal fabbricato	€. 41.450,00
Sommano Complessivamente	€. 732.237,00

Riepilogo generale della stima degli immobili sottoposti a pignoramento

- Fabbricato Unità Immobiliare A)	€. 5.110.164,00
- Fabbricato Unità Immobiliare B)	€. <u>732.237,00</u>
Somma complessivamente	€. 5.842.401,00

Tanto in adempimento all'incarico affidatomi.

Palmi, li 12.06.2017

Il C.T.U.

a Ing. Saverio Foti