T R I B U N A L E D I L O C R I
ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. 53/15 R.Es.Imm
Prossima Udienza 09.09.2019
G.Es. Dr S. XXXXXXX XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXX

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE

N.	**53/2015**	**R.Es.Imm.**	**XXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXXX XXX XXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXX**

ATTORE **XXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXXX**
PEC xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

c/o Studio Legale

CONVENUTO Sig. **XXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXX**
Cod. Fisc. XXX XXX XXXXX XXXXX

c/o Studio Legale

ORDINANZA del 21.11.2018 notificata con PEC del 22.11.2018
C O N S U L E N Z A T E C N I C A D ' U F F I C I O
R E L A Z I O N E

*SI RIMANDA alle Pagg. 61-62 per un utile **Indice dei Capitoli di CTU** e degli **Allegati***
Xxxxxx xxxxxxx lì 09/08/2019 Il C.T.U. XXXXXXXXXX

02. PREMESSA e QUESITI formulati dal Sig. Giudice Istruttore

Con Ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice XXXXXXXXXXXXXXX del 21.11.2018 notificata con PEC del 22.11.2018, il sottoscritto Architetto Xxxx xxxxxxx, nato a XXXXX (RC) il XXXX, Cod. Fisc. XXXXXXXXXXX, residente ad Xxxxxx xxxxxxx Via Roma n.50, con Studio ad Xxxxxx xxxxxxx Via Roma n.50, Tel. 0964/323012, veniva nominato C.T.U. nel Procedimento per le Esecuzioni Immobiliari in oggetto e gli venivano posti i seguenti quesiti :

a) Prima di ogni attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale** di cui all'art.567, secondo comma Cod. Proc. Civ. (nuovo testo), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;
b) Descriva compiutamente gli immobili pignorati, **allegando altresì idonea documentazione fotografica**, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
c) Indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento;
d) Dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il Giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;
e) Evidenzi l'esistenza di **formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
f) Indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
g) Dia conto dell'esistenza di formalità , vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
h) Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

j) Previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);

k) in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);

l) evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;

m) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);

n) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;

o) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;

p) formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;

q) terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

r) depositi, senza possibilità di deroga, l'elaborato anche in supporto informatico digitale (cd-rom, d.v.d.) preferibilmente in formato WORD per la parte descrittiva; a tal fine dovranno essere presentate due versioni dell'elaborato, di cui una con la schermatura dei nomi dei soggetti a qualsiasi titolo interessati (cfr. Garante protezione dati personali, 7.2.2008); la copia inviata alle parti dovrà essere quella integrale;

s) s) compaia alla predetta udienza, qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub q).

03 ATTIVITA' DEL CTU

Acquisita la nomina, Il CTU prendeva contezza della documentazione di causa inviata Via PEC e disponibile altresì sul relativo fascicolo telematico. Si recava presso la Cancelleria del Tribunale per le esecuzioni immobiliari dove, con l'accettazione dell'incarico, ritirava i relativi atti.

L'atto di pignoramento viene promosso dalla Società XXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXXX XXX, Cod. Fisc. XXXXXXXXXXX, P.IVA XXXXXXXXXX, con sede in Via XXXXXXX n. XXXXXX, cap XXXXXX, XXXXXXXXXXXX (XX), con PEC xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Tale Società è rappresentata dallo Studio Legale XXXXXXXXXXXX, Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXX, cap XXXXX, XXXXX, Tel. XXXXXXXX, Fax XXXXx, mail XXXXXXXXXX, PEC XXXXXXXXXXXXXX.

L'atto di pignoramento viene promosso contro il Sig. XXXXXX XXXXXXX XXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX, Cod. Fisc. XXX XXX XXXXX XXXXX, residente in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Il Sig. Xxxxx è rappresentato dallo Studio Legale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Il CTU procedeva all'acquisizione delle necessaria documentazione relativa agli immobili indicati nel procedimento, al fine di rispondere ai quesiti formulati dal Sig. Giudice Istruttore, ed in particolare la verifica della regolarità edilizia-urbanistica e dell'aggiornamento catastale, per cui svolgeva opportune verifiche ed accesso atti presso l'ufficio Urbanistica del comune di Siderno ed ulteriori ricerche presso l'Ufficio del Territorio di Reggio Calabria (Agenzia delle Entrate).

Il pignoramento ha come oggetto n.4 immobili, di seguito elencati con i relativi dati catastali, che risultano essere tutti dei fabbricati, uno con destinazione d'uso commerciale (negozio cat. C/1) e gli altri tre sono dei magazzini/depositi (cat. C/2).

Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Consistenza = mq	Superficie catastale = mq
34	187	1	C/1 - negozio	104	105
34	187	54	C/2 - deposito	30	37
34	187	55	C/2 - deposito	101	116
34	187	57	C/2 - deposito	26	31

Tutti gli immobili risultano di esclusiva proprietà (1/1) del Sig. XXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXX nato a Xxxxxx xxxxxxxx xx xxxxxxxx, Cod. Fisc. XXX XXX XXXXX XXXXX. Soltanto per il Sub.1 (il negozio C/1) risulta l'usufrutto, per la quota di ½, della xxxxxx xxxxxxxx, nata a Xxxxxxx xx xxxxxxxx.

04. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO PRESSO L'UFFICIO URBANISTICA COMUNALE

Al fine di rispondere ai quesiti posti dal Sig. Giudice Istruttore ed in particolare alla ricerca e verifica di eventuali titoli edilizi abilitativi, alla verifica della legittimità, conformità, corrispondenza degli immobili a quanto eventualmente assentito, necessariamente si poneva quale propedeutica all'avvio delle operazioni peritali col tradizionale sopralluogo di rito, l'acquisizione della relativa documentazione tecnica da reperire presso gli Uffici Tecnici Comunale e tramite la documentazione catastale presso l'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria.

In data 26/11/2018 il CTU dava avvio alle operazioni peritali e, come richiesto dal Sig. Giudice, per la verifica di eventuali titoli edilizi abilitativi e successiva verifica di conformità, faceva richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Urbanistica del Comune di Siderno (Prot.33504 del. 26/11/2018 – Allegato 01). Successivamente alla richiesta, il CTU si recava più volte presso l'Ufficio Urbanistica per acquisire informazioni e reperire documentazione tecnica.

Si evinceva che le unità immobiliari oggetto di CTU fossero tutte comprese nel complesso condominiale "Xxxxxxx" ubicato nel Comune di Siderno sul Corso della Repubblica ed altresì compreso tra la Via Piromalli e la Via Cesare Battisti, Pertanto si tratta di un complesso edilizio prestigioso che affaccia per tre lati su tre strade cittadine tra cui il Corso principale di Siderno che corrisponde anche all'arteria Nord della SS 106 (E90). Il quarto lato del complesso condominiale è costituito dalla corte interna, che confina con altri complessi immobiliari.

Risulta agli Atti del Comune di Siderno, Ufficio Urbanistica, che il progetto per la realizzazione del complesso condominiale "Xxxxxxx" sia stato presentato dai committenti coniugi Xxxxxxx, Xxxxx Xxxxxxx e Xxxxxxxxxx in Xxxxxxx, Impresa esecutrice Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Il "*Progetto per la costruzione di un fabbricato per abitazione a Siderno (RC) Vie Corso della Repubblica, Piromalli e Battisti*" (Pratica n.60) è a firma degli Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. L'Impresa esecutrice è stata la Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Risulta che il Progetto è stato approvato dalla Commissione edilizia Comunale in data 31/07/1967, come si evince dagli elaborati tecnici per apposizione di timbro in data 01/08/1967 (allegato n.02). Successivamente il Progetto acquisiva Nulla Osta del Genio Civile di Reggio Calabria Prot. n.28105 del 16/10/1967 (allegati n.03 e 04) per "*la costruzione di un fabbricato a sei piani f.t. oltre il piano cantinato*". Tale Nulla Osta veniva trasmesso al Comune di Siderno per la notifica ai committenti Prot. n.6760 (Pratica n.60) del 24/10/1967 (allegato n.05), che corrisponde alla data di approvazione del progetto, al fine di poter dare inizio ai lavori.

In data 22/06/1970 Il Tecnico comunale ed il Sindaco del Comune di Siderno attestavano che "*l'Xxxxxxxxxxxxxxxxx, titolare dell'omonima impresa di costruzioni, ha costruito in questo abitato al Corso della Repubblica, via Piromalli e via Cesare Battisti un fabbricato per abitazioni e magazzini a sei piani f.t. e cantinato, iniziando i relativi lavori il 28/02/1968 ed ultimandoli il 25/02/1970*" (allegato n.06). Da questo documento quindi si evince sia la data di inizio lavori, 28/02/1968, che la data di ultimazione degli stessi, 25/02/1970.

A seguito di Collaudo da parte dell'Ing. Xxxxxxxxxxxxxin data 14/03/1970, i committenti in data 20/08/1970 trasmettevano istanza al Genio Civile di RC per l'attestato di conformità, che veniva rilasciato con Prot. n.11288 in data 20/08/1970 (allegato n.07) e trasmesso sia alla Prefettura ed al Comune di Siderno. Lo stesso veniva acquisito al protocollo del Comune in data 22/08/1970 Prot.8287 (allegato n.08).

In data 17/11/1970 Il Tecnico comunale ed il Sindaco del Comune di Siderno attestavano "*che la Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, titolare dell'omonima impresa di costruzioni, ha costruito in questo abitato alla via Piromalli angolo via Cesare Battisti e Corso della Repubblica un fabbricato a sei piani f.t. e cantinato composto da n.10 magazzini al p.t.; n.30 appartamenti di cinque vani ed accessori cadauno e per i cinque piano soprastanti e n.20 cantine al piano cantinato. Che i lavori per la costruzione di detto immobile sono stati iniziati il 28/02/1968 e sono stati ultimati il 25/02/1970*" (allegato n.09).

Successivamente il Prefetto di Reggio Calabria con Prot. n.11101 del 23/02/1971 rilasciava la "*licenza d'uso della costruzione*" (allegato n.10). A seguito di tale licenza d'uso da parte della Prefettura di RC e di ulteriore relazione dell'Ufficiale Sanitario del 22/12/1970, il Comune di Siderno in data 01/03/1971 rilasciava il Certificato di Abitabilità N.60 per i 130 vani utili ed i 120 vani accessori che costituiscono il complesso immobiliare "Xxxxxxx" (allegato n.11).

Si evidenzia la necessità di molteplici visite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siderno visto la difficoltà di reperire la documentazione afferente gli anni 1967/1971, nonostante la disponibilità degli impiegati. Pertanto l'acquisizione di tutta la documentazione completa e necessaria ad attestare la storia degli immobili, dalla presentazione del progetto all'abitabilità, ha comportato numerosi mesi di lavoro del corrente anno 2019. Questo al fine di dare risposte compiute e certe ai quesiti posti dal sig. Giudice che richiedeva di verificare la legittimità di quanto realizzato e relativa conformità, ed eventualmente di verificare se ci fossero state edificazioni abusive o in parte abusive, suscettibili o meno di essere sanate (Art.36 Dpr 380).

Rispetto alle Previsioni dello strumento urbanistico e relativa zonizzazione, si evidenzia che attualmente secondo la vigente "*Variante Generale al PRG*" approvata con Decreto n.571 del 21/12/2000 dalla Direzione Generale del 5° Dipartimento (Urbanistica) della Regione Calabria, il Condominio è compreso in zona B *Residenziale di completamento*, sottozona B1

zona satura di completamento edilizio (allegati n.12-13). L'area non risulta sottoposta ad alcun vincolo, né rientra in zona di attenzione PAI. Nella zona B1 sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: Residenziale, Direzionale, **Commerciale**, Turistica. La zona B1 prevede i seguenti parametri urbanistici :

Comune di Siderno - Vigente PRG per la **Zona B1** "Zona satura di completamento edilizio" Destinazioni d'uso consentite : Residenziale, Direzionale, **Commerciale**, Turistica INDICI URBANISTICI	VALORE	UNITA' DI MISURA
Indice di utilizzazione fondiaria Uf	0,925	mq/mq
Altezza massima	10,50	ml
Distanza tra edifici	10,00	ml
Distanze dai confini o dal filo stradale	5,00	ml

Successivamente ed in più occasioni il CTU si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siderno, dove sono state reperite mappe aerofotogrammetriche (allegato n.14 con l'ubicazione del condominio), elaborati grafici di progetto, planimetrie, necessarie sia per le verifiche della conformità catastale che per la conformità urbanistica ed edilizia degli immobili.

Agli Atti, risulta che in data 11.07.2006 L'Ufficio Tecnico rilasciava Certificazione di allaccio alla rete idrica comunale del locale sito sul Corso della Repubblica (Sub.1 cat. C/1 Negozio) a nome della Ditta "*Xxxxxxxxxxxx*" (allegato n.15).

Risulta altresì che i locali ubicati sul Corso della Repubblica (Sub.1 cat. C/1 Negozio) adibiti a "*Commercio al dettaglio di abbigliamento*" hanno ottenuto *Parere Favorevole Igienico-Sanitario ed Idoneità dei Locali* rilasciato il 24/10/2006 con Prot.533/US dall'ASL n.9 di Locri, Dipartimento Igiene Pubblica (allegato n.16).

Dal marzo 2016, il negozio sul Corso della Repubblica (Sub.1 C/1) è gestito dalla Società "Xxxxxxxxxxxxx" (con la quale è stato stipulato "Contratto di comodato d'uso), costituita dopo la scomparsa del compianto titolare del "Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx".

05 ESPLETAMENTO DELL'INCARICO CON ACQUISIZIONE DATI CATASTALI

Al fine della verifica della completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art.567, secondo comma cod. proc. Civ., il CTU acquisiva presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria visura catastale con elenco Sub. della P.lla 187 del 10/01/2019 e del 14/01/2019 relativi agli immobili in oggetto (allegati n.17-18). Successivamente venivano acquisite le visure catastali dei 4 Sub. (allegati n.19-20-21-22), la stralcio di mappa catastale del foglio catastale n.34 (allegato n.23) che non risulta aggiornato, le planimetrie catastali dei singoli Sub. (allegati n.24-25-26-27). A parte il mancato aggiornamento del Foglio 34, che non inficia la completezza della documentazione ipocatastale, si desume la conformità tra quanto riportato in catasto, anche per la definizione planimetrica delle unità immobiliari, e quanto

previsto nel progetto approvato in data 24/10/1967 dal Comune di Siderno. Come già detto, si evidenzia solo il mancato aggiornamento in mappa, Foglio 34, poiché la P.lla 187 allo stato di fatto coincide con l'intero Condominio Xxxxxxx (allegato n.28). Invece sulla mappa Foglio 34 la P.lla 187 è circoscritta solo nell'angolo Nord del Condominio (all'incrocio di Via Piromalli con la Via Cesare Battisti) che costituisce solo una parte dell'attuale P.lla 187, probabilmente la sua originaria. Gli immobili oggetto di CTU, distinti dalla P.lla 187, nello stato di fatto sono ubicati nell'angolo Est del Condominio, all'incrocio tra il Corso della Repubblica e la Via Piromalli. Infatti La P.lla 187 Sub. 1 (Negozio C/1) è ubicato al Piano Terra sul della Repubblica, gli altri Sub. 54, 55 e 57 (tutti depositi C/2) sono ubicati al livello cantinato, sottostante al Negozio Sub.1, in corrispondenza dell'incrocio tra il Corso della Repubblica e la Via Piromalli. Il mancato aggiornamento in mappa non inficia le risultanze catastali, pienamente corrispondenti allo stato di fatto (attestato da visure e planimetrie), e può essere corretto a seguito di pratica catastale di "inserimento in mappa" con redazione di tipo mappale al catasto terreni. Si evidenzia che detta attività di acquisizione documentale, edilizia ed urbanistica presso il Comune di Siderno e verifica ed acquisizione di documentazione ipocatastale, è risultata necessariamente propedeutica alla verifica in sito con sopralluogo e verifica tecnica (rilievo visuale, metrico e fotografico) dei vari Sub. 1, 54, 55 e 57.

06 AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI CON SOPRALLUOGO DI CTU IN SITO

In data 22/07/2019 il CTU inviava comunicazione PEC alle Parti per l'avvio delle operazioni peritali con sopralluogo per perizia tecnica sugli immobili oggetto di CTU e convocava le stesse Parti ad essere presenti alle operazioni peritali che si sarebbero svolte il 26/07/2019 partendo dal Sub. 1 (Negozio C/1) ubicato sul Corso della Repubblica, n.. civico 44, 46 e 48, (allegato n.29). Pertanto in data 26/07/2019 alle ore 12,00 il CTU dava inizio alle operazioni peritali con sopralluogo presso i locali oggetto di CTU. In questa data al sopralluogo di CTU si registrava la presenza del solo proprietario, Sig. XXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXX, non era presente la Parte Attrice (allegato n.30). Si evidenzia che il CTU oltre a comunicare l'avvio delle operazioni peritali per mezzo con adeguato preavviso PEC le Parti, aveva anche avvisato telefonicamente le stesse, tra cui la Parte Attrice comunicando direttamente con lo Studio Legale Xxxxx. Con il supporto della documentazione tecnica e catastale precedentemente acquisita, venivano pertanto eseguite ricognizioni visuali, verifiche metriche, rilievi planimetrici e fotografici sulle unità immobiliari in oggetto. Essendosi riservato il CTU di continuare il sopralluogo e relativo accertamento tecnico con successive visite in loco, lo stesso CTU doveva necessariamente continuare anche successivamente la fase di verifica tecnica operando sugli immobili in oggetto alcune ulteriori rilevazioni metriche e fotografiche, stante anche la planimetria articolata degli immobili e l'ubicazione

interrata dei tre Sub. destinati a deposito (C/2). Rilievi planimetrici e fotografici eseguiti dal CTU, che poi sarebbero stati restituiti negli appositi elaborati richiesti dal Sig. Giudice (allegati n.31-32).

Si ringrazia il proprietario, Gent.mo Sig. XXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXX, che ha dato massima collaborazione e piena disponibilità al CTU nell'accesso agli immobili ed ha fornito utile documentazione relativa agli immobili in oggetto. A conclusione delle operazioni peritali (Allegato 15), la Parte Convenuta non ha avuto nulla da dichiarare e l'CTU si è riservato di depositare la propria relazione inviando copia alle Parti.

07 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI A SEGUITO DI ATTIVITA' PERITALE DI CTU

Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Consistenza = mq	Superficie catastale = mq
34	187	1	C/1 - negozio	104	105

1. L'immobile destinato ad attività commerciale è un negozio (cat. C/1) ed è censito al catasto urbano al foglio34, P.lla 187, Sub.1 e risulta di proprietà esclusiva del Sig. XXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXX nato a Xxxxxx xxxxxxxx xx xxxxxxxx, Cod. Fisc. XXX XXX XXXXX XXXXX. Il negozio è ubicato al piano terra del centralissimo Corso della Repubblica in Siderno (RC) con antistante ampio marciapiede su cui affacciano 3 vetrine, di cui su quella centrale è ubicato l'ingresso, distinte dai n. civici 44, 46 e 48. Dette vetrate sul corso consentono anche illuminazione e ventilazione diretta del negozio. Il marciapiede in prezioso lastricato lapideo proprio antistante all'ingresso del negozio è dotato di strisce pedonali , per attraversare e raggiungere il marciapiede opposto con rampa idonea per i disabili. Il Corso della Repubblica costituisce la Via più importante ed elegante della Cittadina, visto che su detta Via sono ubicate anche le piazze più importanti (Piazza Portosalvo con l'omonima Chiesa, Piazza Vittorio Veneto antistante il Municipio e Piazza Risorgimento con la storica Fontana monumentale). Inoltre lo stesso negozio è prospiciente la Piazza Cavour, con il monumento a Michele Bello e la caratteristica villetta con aiuole e le sontuose palme sempreverdi, che sono un elemento distintivo del verde a Siderno, perché si ritrovano anche in Piazza Vittorio Veneto e soprattutto nello splendido Lungomare, denominato appunto, "delle Palme". Sul Corso, dove si trovano i negozi, locali pubblici e bar di maggior riferimento, è caratterizzato da due ampi marciapiedi in prezioso lastricato molto frequentati, dove si svolge il passeggio della cittadina durante tutto l'arco della giornata. Il Corso della Repubblica è sempre stato meta ambita per gli amanti dello shopping dell'intera Locride e, a tutte le ore del giorno, é un brulicare di vita, segno che questa Via rappresenta anche il principale

spazio di aggregazione ed interazione sociale. Il Corso ha beneficiato di recenti lavori di ristrutturazione ed arredo urbano, come il citato lastricato lapideo impreziosito da luci led varicolori e rampe per disabili, anch'esse lastricate a mosaico, che hanno portato alla valorizzazione anche delle limitrofe unità immobiliari. Oltre al nuovo "tappetino" carrabile e all'illuminazione pubblica con i classici lampioni, in particolare la pavimentazione dei marciapiedi oggi si presenta con un lastricato ricco di trame creative con un invito al percorso segnato da punti luce led incastonati nel lastricato lapideo che creano effetti ottici variopinti con l'illuminazione dal basso verso l'alto. Il Corso coincide anche con l'arteria Nord (direzione RC-CZ) della Strada Statale 106 (oggi Itinerario Turistico E90), pertanto anche il traffico (su due corsie in senso unico) è sempre sostenuto. L'immobile è compreso nel prestigioso condominio "Xxxxxxx", che come già detto affaccia sul centralissimo Corso della Repubblica, questo lato del condominio è orientato a Sud-Est ed i livelli più alti godono della vista diretta verso il mare Ionio che bagna la rinomata spiaggia sidernese. Il complesso condominiale "Xxxxxxx", a pianta rettangolare, è delimitato, oltre che dal Corso della Repubblica, anche dalla Via Piromalli (a Nord-Est), che risulta una traversa al Corso, e dalla Via Cesare Battisti (a Nord/Ovest), che risulta una parallela (lato monte) al Corso, collegata allo stesso tramite la citata traversa di Via Piromalli. Su questi citati tre lati del condominio sono presenti i marciapiedi pavimentati a servizio della cittadinanza ed utili alle attività commerciali ubicate al piano terra del condominio. Il quarto lato del condominio è costituito da una corte interna (anch'essa ubicata al piano terra) che si estende longitudinalmente secondo la direttrice Nord/Ovest – Sud/Est. Nella corte sono ubicate anche le rampe carrabili che dalle Vie Piromalli e Cesare Battisti consentono l'accesso ai locali seminterrati del condominio, destinati a depositi, tra cui gli ulteriori immobili oggetto di CTU. Il condominio "Xxxxxxx" è una struttura edilizia realizzata in cemento armato, con un livello seminterrato (destinato a depositi), un piano terra che ospita attività commerciali (come il negozio Sub.1 oggetto di CTU) ed ulteriori 5 livelli (per un totale di 6 piani fuori terra), destinati in particolare a residenze (appartamenti) ma anche ad uffici. L'ultimo livello (lastrico solare) è un tetto piano adibito a terrazza. La struttura portante del complesso condominiale è in cemento armato con fondazione a travi rovesce, strutture verticali portanti costituite da pilastri, strutture orizzontali costituite da travi che supportano i solai in c.a. e laterizio. Le strutture perimetrali esterne (tamponamenti) sono costituite da doppia muratura a cassetta in laterizio e malta cementizia, le tramezzature interne sono realizzate con muratura in laterizio e malta cementizia. Sia le murature interne

che quelle esterne sono rivestite da intonaco civile a tre strati, inoltre al piano terra, come le pareti del negozio Sub.1, sono ulteriormente rivestite da lastre di marmo.
L'immobile é un "elegante" negozio di abbigliamento distinto dalla insegna, con i singoli caratteri in bronzo, dedicata a "Xxxxxxxxxx" che porta il nome del compianto fondatore, Sidernese illustre che rientrato dagli Stati Uniti volle fondare a Siderno un negozio di abbigliamento che si distinguesse per la particolare eleganza, con riferimento alle boutique di Via Montenapoleone a Milano o Via Condotti a Roma. Infatti tale negozio di abbigliamento é sempre stato un riferimento, non solo per la provincia e l'intera regione Calabria e per tutti i turisti che visitano la ridente cittadina Ionica, grazie alla qualità e particolare eleganza dei suoi capi e la professionalità e doti umane della famiglia Xxxxx impegnata nella gestione dell'attività commerciale. Nel descrivere l'immobile necessariamente bisogna evidenziare che oltre gli aspetti commerciali , il negozio costituisce un "marchio" di assoluta eleganza ed anche dal valore storico e culturale perché ha contribuito allo sviluppo di tutta la cittadina sidernese. Nondimeno la sua posizione centrale, nel Corso principale della Cittadina, ne costituisce uno degli aspetti "paesaggistici e culturali" di particolare rilievo e di sicuro riferimento estetico.
Come sopra già detto per il complesso condominiale, la struttura portante del negozio è in cemento armato, con strutture verticali portanti costituite da pilastri, strutture orizzontali costituite da travi che supportano i solai in c.a. e laterizio. Le strutture perimetrali esterne (tamponamenti) sono costituite da doppia muratura a cassetta in laterizio e malta cementizia, le tramezzature interne sono realizzate con muratura in laterizio e malta cementizia. Sia le murature interne che quelle esterne sono rivestite da intonaco civile a tre strati, la pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato, gli infissi esterni delle vetrate e porta d'ingesso sono in alluminio del tipo pesante con vetrata antisfondamento. Le murature esterne sono ulteriormente rivestite con lastre di marmo, che intervallano le tre vetrine (distinte dai n. civici 44,46 e 48), dove campeggia la elegante insegna a singole lettere bronzee dedicata a Xxxxxxxxxx.
Il negozio è costituito da un unico ambiente di pianta trapezoidale senza divisori, pertanto, per creare spazi funzionali, sono ubicati opportunamente il bancone, ulteriori tavoli con piani espositivi in vetro, divisori reggi mensola e le scaffalature a mensole con funzione espositiva. Il locale e relativo arredo costituiscono un ambiente particolarmente raffinato ed elegante che riflette qualità ed eleganza della tipologia di abbigliamento offerto. Il locale a pianta trapezoidale ha una "propaggine", nell'angolo Nord/Ovest) riservata ai camerini per indossare gli abiti ed ai servizi igienici. Le porte

di detti locali sono in legno tamburato (di tipo scorrevole per i servizi igienici). I servizi igienici hanno aerazione ed illuminazione diretta dalla corte condominiale, hanno pavimentazione facilmente lavabile in piastrelle di gres porcellanato, le pareti sono rivestite con piastrelle facilmente lavabile per una facilità di pulizia e adeguata igiene. I servizi igienici sono allacciati alla rete urbana di acqua potabile ed alla rete fognaria comunale. L'illuminazione e ventilazione diretta del negozio avviene tramite le tre vetrine sul Corso, distinte dai n. civici 44, 46 e 48, di cui su quella centrale è ubicato l'ingresso che consente anche il necessario ricambio d'aria. Il negozio è dotato di climatizzazione da incasso ed impianto elettrico e di illuminazione a norma. L'altezza utile del negozio risulta di m 4,00, ma essa è articolata con le diverse quote del controsoffitto che ospitano anche gli impianti di climatizzazione ed illuminazione.
Di seguito si riportano ulteriori dati tecnici, sintetici ma utili, relativi al Negozio sub.1.
La superficie lorda risulta mq 117,75, la superficie utile risulta mq 102,22 così divisa:

- reparto vendita di superficie netta pari a 86,40 mq.;
- zona camerini di mq 6,40;
- bagno di superficie pari a mq 5,80 comprensivo di antibagno.
- ingombro del vano scala mq 3,10 (per l'accesso al livello cantinato Sub. 54).

L' ingresso al locale è posto su C.so della REPUBBLICA ed è costituto da un infisso vetrato con struttura in alluminio anodizzato della larghezza di 2,50 m ed altezza di 3,40 m di cui una parte apribile e costituente la porta d'ingresso. Sono presenti ulteriori due vetrine della larghezza di 2,50 m ed altezza di 3,40 m, utilizzate come spazi espositivi verso l'esterno. Gli infissi esterni, in profilato di alluminio anodizzato, sono dotati di vetro antisfondamento e di saracinesche con elementi in lamiera di alluminio, completamente accessoriate.
Il locale Sub.1 è servito da un solo bagno della superficie di 5,80 mq. comprensivo di antibagno dotato di lavabo con erogatore manuale e un wc. Gli apparecchi sanitari sono in porcellana vetrificata di qualità rispondente alle norme igieniche in vigore e corredati da tutti gli accessori occorrenti per rendere gli apparecchi perfettamente funzionanti. La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldino posto all'interno del locale bagno. Il bagno è dotato di ventilazione naturale attraverso due aperture finestrate che risultano funzionali ed adeguate al necessario ricambio d'aria.
PAVIMENTI - Il pavimento all' interno della zona vendita è realizzato in grès porcellanato, mentre quello del bagno è del tipo ceramico lucido, risultano avere idonee caratteristiche di resistenza agli urti, alle pressioni, all'abrasione e sono facilmente pulibili grazie alla loro finitura superficiale.

PARETI - Le pareti in muratura, rivestite da lastre in cartongesso, non presentano segni di umidità; dal sopralluogo effettuato si è potuto riscontrare la salubrità dell'ambiente interno.

ARREDI ATTREZZATURE e LAYOUT AZIENDALE - Le scaffalature a parete, gli espositori a parete di capi di abbigliamento, i banchi vendita e i tavoli di esposizione sono di materiale non pericoloso e facilmente pulibile La disposizione degli arredi e delle attrezzature a disposizione dell'attività sono riportate negli allegati planimetrici.

IMPIANTI ELETTRICO ED IDRICO - L'impianto elettrico è costituito da punti luce a soffitto incassati nel cartongesso, con linee in tubazione termoplastica e conduttori in rame rivestiti, placche in materiale plastico, nonché linea di messa a terra, il tutto rispondente alla normativa vigente. L'impianto idrico con tubazioni in ferro zincato (tipo Mannesmann trafilato), per allacci condotte principali e rete di distribuzione interna per l'acqua calda e fredda, completo di raccorderia, rubinetteria e saracinesche di intercettazione, colonne di scarico in tubi di P.V.C. pesanti che si allacciano alla rete condominiale di scarico a sua volta allacciata alla rete fognaria pubblica. Il locale risulta allacciato regolarmente alla rete idrica pubblica con contatore n. P/50435.

E' presente inoltre un impianto di climatizzazione autonomo invernale ed estivo.

VERIFICA DEL RAPPORTO AERO-ILLUMINANTE PER IL LOCALE NEGOZIO

Dal sopralluogo e verifiche di CTU è emerso che le aperture esistenti nel negozio verso l'esterno (vetrine espositive e porta d'ingresso vetrata) porta al soddisfacimento del requisito del "rapporto aero-illuminante" (1/8 della superficie utile) previsto dal Regolamento Edilizio Comunale per le attività commerciali. Infatti si evidenzia :

Negozio Sub.1 Cat. Catast. C/1	Superficie netta mq	Superficie finestrata mq	Verifica : 1/8 sup.netta < sup. finestrata	VERIFICA
Reparto vendita	86,40	25,50	10,80 < 25,50	SI
Servizi igienici	5,80	0,84	0,72 < 0,84	SI
TOT Sup. netta	92,20			

Infine si evidenzia l'eccellente stato d'uso e di manutenzione dell'immobile Negozio.

2. Oltre al negozio (C/1) sopra descritto, gli ulteriori immobili oggetto di CTU, sono i depositi anch'essi ubicati in Siderno, al piano cantinato del medesimo condominio Xxxxxxx) e sono tutti di esclusiva proprietà (1/1) del Sig. XXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXX nato a Xxxxxx xxxxxxxx xx xxxxxxxx, Cod. Fisc. XXX XXX XXXXX XXXXX. Detti immobili sono censiti in Catasto, come da tabella che di seguito si ripropone.

Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Consistenza = mq	Superficie catastale = mq
34	187	54	C/2 - deposito	30	37
34	187	55	C/2 - deposito	101	116
34	187	57	C/2 - deposito	26	31

Come sopra detto, si può accedere a detti depositi seminterrati dai vani scala del condominio Xxxxxxx o da due diverse rampe, una con accesso diretto dalla Via Piromalli (lato Nord/Est del condominio), l'altra con accesso diretto dalla Via Cesare Battisti (lato Nord/Ovest del condominio). Le rampe portano ad un atrio seminterrato dal quale ciascuno dei tre depositi ha accesso indipendente. In particolare si evidenzia che attualmente i Subb. 54 e 55 sono collegati da un vano porta (l'infisso non è presente), ma risulta altrettanto semplice, ripristinando il tramezzo divisorio, riportare i Sub. alla loro totale indipendenza. Altresì si evidenzia che il deposito Sub.55 si trova parzialmente sottostante al Negozio (Sub.1) ubicato al piano terra. Questi due Sub. (negozio al PT e deposito al PS) sono collegati verticalmente da una scala elicoidale con struttura metallica. Pertanto si evidenzia che i due locali al piano seminterrato (Sub. 54 e 55) costituiscano i depositi di stoccaggio degli articoli di abbigliamento del negozio ed i relativi arredi sono costituiti da scaffalature metalliche. I tre Sub. oggetto di CTU sono costituiti da unici ambienti, anche se, nell'angolo Sud/Ovest del Sub.55 è stato allestito un angolo ufficio, con l'ausilio di un divisorio leggero (scaffalatura e cartongesso) che lo separa dal resto del deposito. Il Sub.54, sempre destinato allo stoccaggio del vestiario, allo stato attuale risulta una ulteriore estensione del Sub.55. Si evidenzia comunque che i tre Sub. (1, 54 e 55), pur risultando al momento collegati, hanno tutti accesso indipendente (il negozio Sub.1 dal Corso e gli altri due (Sub. 54 e 55) dall'atrio seminterrato servito da rampe carrabili. Pertanto i Sub. oggetto di CTU possono essere separati gli uni dagli altri, con semplice realizzazione di partizioni interne e tramezzature, risultando perfettamente indipendenti grazie all'accesso esclusivo di cui sono forniti. Quindi il Sub. 57 risulta l'unico a non essere collegato agli altri Sub. , anche perché questo locale di deposito non risulta adiacente ad altro Sub. (al contrario dei precedenti tre Sub. 1, 54 e 55 sopra descritti).

Come sopra già detto per il complesso condominiale, la struttura portante dei depositi è in cemento armato con fondazione a travi rovesce, strutture verticali portanti costituite da pilastri, strutture orizzontali costituite da travi che supportano i solai in c.a. e laterizio. Le strutture perimetrali esterne (tamponamenti) sono costituite da doppia muratura a cassetta in laterizio e malta cementizia, le tramezzature interne sono realizzate con muratura in laterizio e malta cementizia. Sia le murature interne che

quelle esterne sono rivestite da intonaco civile a tre strati, le murature interne sono tinteggiate con pittura lavabile di colore bianco. Gli infissi sono in lamiera metallica o alluminio per le porte e portoni, mentre sono vetrate gli infissi perimetrali posti in proiezione e adiacenza rispetto al Corso ed alla Via Piromalli. Su queste Vie infatti, i marciapiedi sono dotati di feritoie e grate metalliche pedonali che consentono di illuminare i sottostanti scannafossi di drenaggio. Questi scannafossi, attraverso le vetrate perimetrali prima descritte, danno illuminazione indiretta e consentono anche il ricambio d'aria dei depositi seminterrati. Il CTU può affermare l'ottima illuminazione e ventilazione di detti locali, seppur cantinati. La pavimentazione dei depositi risulta essere in mattonelle di ceramica per i Sub. 54 e 55, mentre per il Sub. 57 sono in mattonelle di graniglia di marmo. L'altezza netta dei locali di deposito risulta essere di m 2,75, misurata dal piano di calpestio al solaio, senza considerare l'ingombro delle travi portanti in c.a. (a sostegno del primo solaio, corrispondente al piano terra) che risultano avere altezza considerevole, visto che devono sopportare i carichi degli ambienti soprastanti destinati ai locali commerciali ed alla corte interna.

Di seguito si riportano ulteriori dati tecnici relativi alla verifica normativa dei depositi.

Il livello depositi presenta un'altezza netta di 2,75 m., altezza idonea per quanto previsto dalla Legge Regionale Urbanistica Calabria n. 19 del 16 aprile 2002 e ss.mm.ii., in riferimento al rispetto delle condizioni igienico sanitarie e del miglioramento tecnologico per i locali interrati. Il piano interrato risulta è arieggiato ed illuminato da un sistema di scannafossi (bocche di lupo), realizzati in cemento armato e ricoperte da griglie in ferro pedonali, presenti sia sul C.so della Repubblica che su via Piromalli. Infine si evidenzia l'eccellente stato d'uso e di manutenzione.

08 VERIFICHE DIMENSIONALI DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Il CTU, vista la planimetria irregolare ed articolata delle varie unità immobiliari, doveva procedere a necessaria verifica dimensionale con ausilio di strumentazione metrica e digitale. Pertanto di seguito si riportano i dati rilevati e relativo calcolo dimensionale delle singole unità immobiliari. Si evidenzia che per il calcolo della **superficie lorda** le misure comprendono lo spessore dei **muri perimetrali al lordo**, quando detti muri perimetrali risultano in comunione (con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare) essi sono stati misurati al 50%, ossia per metà dello spessore (è il caso delle partizioni interne al condominio).

- **NEGOZIO Sub.1 C/1**–

Sup. netta (7x11,90)+(0,80x11,90/2)+(0,45x7,80/2)+(3,15+2,90)x4,10/2 = mq 102,22

S.Lorda (7,45x12,35)+(1,20x12,35/2)+(0,75x8,10/2)+(3,60+3,35)x4,40/2 = mq 117,75

- DEPOSITO Sub.54 C/2–

Sup. netta (5,80x2,30)+(6,10x2,5)+ (3,90x0,20) = mq 29,37

S.Lorda (6,40x2,45)+(5,70x2,65)+ (4,20x0,25)+scannafosso (1,30x4,65) = mq 37,89

- DEPOSITO Sub.55 C/2–

Sup. netta (2,20x6,00)+(10,90x7,20)+(1,80x6,00)= mq 102,49

S.Lorda (2,25x6,35)+(11,25x7,55)+(1,85x6,35)+scannafosso (1,20x13,80)=mq 127,53

- DEPOSITO Sub.57 C/2–

Sup. netta (8,10x3,40) = mq 27,54 - S.Lorda (8,70x3,60) = mq 31,32

Dalle verifiche dimensionali (rilievi strumentali) da parte del CTU, si rilevavano le seguenti superfici utili nette e superfici lorde. Per il calcolo della Superficie Commerciale, espressamente richiesta dal Sig. Giudice (*quesito m*) bisogna considerare le superfici ponderate degli scannafossi di illuminazione e ventilazione a servizio dei depositi cantinati che saranno calcolate solo al 30%.

Questa condizione, sussiste solo per i Sub. 54 e 55, mentre per i Sub. 1 e 57 le relative superfici lorde corrispondono alle **superfici commerciali**, superfici computate (come espressamente richiesto dal Sig. Giudice) per il successivo calcolo estimativo del valore di mercato. Pertanto la **Superficie Commerciale** equivale alla **superficie convenzionale vendibile**, data dalla somma di:

- **superfici coperte (superficie lorda)**;
- **superfici ponderate** ad uso esclusivo (scannafossi di illuminazione e ventilazione).
- mentre per le quote percentuali delle superfici delle pertinenze, di cui godono i depositi interrati (Sub. 54, 55 e 57) si terrà conto nella stima del valore di mercato.

Di seguito si riporta il prospetto dei risultati dimensionali delle singole unità immob. :

Foglio	P.lla	**Sub.**	Cat.	Consistenza / Superf .catastale	Superficie netta mq	Superficie Lorda mq	**Superficie Commerciale**
34	187	**1**	C/1	mq 104 / 105	102,22	mq 117,75	**mq 117,75**
34	187	**54**	C/2	mq 30 / 37	29,37	mq 37,89	**mq 33,66**
34	187	**55**	C/2	mq 101 / 116	102,49	mq 127,53	**mq 115,94**
34	187	**57**	C/2	mq 26 / 31	27,54	mq 31,32	**mq 31,32**

09 CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Il CTU verificava per tutti gli immobili in oggetto (Sub. 1, 54, 55 e 57) che vi era piena rispondenza e conformità sia agli elaborati di progetto (approvato in data 24/10/1967). Pertanto si può affermare la legittimità di quanto realizzato e relativa conformità, di conseguenza si può scongiurare l'esistenza di edificazioni abusive o in parte abusive, come richiesto dal Sig. Giudice Istruttore.

Trattandosi di Depositi e Negozio, si evidenzia che limitati interventi di modifica degli allestimenti, che abbiano portato alla necessaria modifica ed aggiornamento degli arredi del negozio, anche con la realizzazione di pareti e paraventi o pareti reggi mensola in cartongesso, rientrano nelle modifiche interne relative all'arredamento.
Si è già evidenziata anche la presenza di un vano porta che mette in comunicazione il Sub.54 con il Sub.55, oltre al vano scala che collega Sub.1 e Sub.55.
Considerando che lo stato di fatto accertato dal CTU, sussisteva almeno dalla data del 2006 in seguito ai riscontri in Atti effettuati dallo stesso CTU, ne deriva che eventuali modifiche interne erano ammesse dalla normativa vigente al 2006, realizzabili con la semplice comunicazione e senza dover richiedere titolo abilitativo. Infatti il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*" (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001), al TITOLO II (Titoli abilitativi - Capo I – Disposizioni generali) annoverava l'Art. 6 (L) – "Attività edilizia libera" *(articolo così sostituito dall'art. 5 della legge n. 73 del 2010)* che al comma 2 prevedeva :
2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, **previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori** da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, **possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi** :
a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implichino incremento dei parametri urbanistici.
10 VERIFICA DELLE FORMALITA' CONDOMINIALI E PENDENZE
Il CTU verificava con l'accesso agli Atti presso il Comune che Amministratrice del Condominio "Xxxxxxx" risultava la Dott.ssa Xxxxxcon studio a Siderno in Xxxxxxxxx. La sede del Condominio è ubicata nello stesso, alla Via Piromalli n.31. Il CTU, previo contatto telefonico, con nota del 27.7.2019 (allegato n. 33), in riferimento ai quesiti posti dal Sig. Giudice, le chiedeva:
e) comunichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
f) indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
g) comunichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

h) informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni immobili sopra indicati;

i) comunichi se i beni immobili sopra indicati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Successivamente il CTU si recava presso lo Studio Commerciale dell'Amministratrice dove acquisiva necessarie notizie e relativa documentazione, pertanto ringrazia la Gent.ma Dott.ssa Xxxxxxxxxxxxx per la collaborazione e la piena disponibilità riservata al CTU nell'espletamento delle sue funzioni e per aver fornito utile documentazione relativa alle formalità condominiali degli immobili in oggetto.

Dalle notizie e documentazione gentilmente fornita dall'Amministratrice si evince :

e) Le unità immobiliari oggetto di CTU fanno parte del complesso condominiale "Xxxxxxx", pertanto sono soggette alle formalità condominiali secondo le quote millesimali di seguito evidenziate :

Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Quote millesimali del condominio	Quota spese annuali Relative ai millesimi
34	187	1	C/1 - negozio	21,58	115,65
34	187	54	C/2 - deposito	1,50	8,04
34	187	55	C/2 - deposito	5,04	27,01
34	187	57	C/2 - deposito	1,30	6,97

Tutti gli immobili oggetto di CTU risultano di proprietà esclusiva del Sig. XXXXXXX XXXXXXXX nato a Xxxxxx, Cod. Fisc. XXX XXX XXXXX XXXXX. Soltanto per il Sub.1 (il negozio C/1) risulta l'usufrutto, per la quota di ½, della xxxxxx x nata a Xxxxxxx. Come riferito dal proprietario, da marzo 2016 il negozio sul Corso della Repubblica (Sub.1 C/1) è gestito dalla Società "Xxxxxxxxxxxxx", con la quale è stato stipulato "**Contratto di comodato d'uso**" non registrato (allegato n. 34 non consegnato). Non risultano ulteriori vincoli o altri oneri gravanti sul bene, se si considera che alle spese condominiali ed alle opere di manutenzione si fa fronte con l'accantonamento delle quote sopra indicate che, in funzione delle quote millesimali, gravano su ogni unità immobiliare del condominio. L'l'Amministratrice evidenzia che è già in programma un intervento di manutenzione del condominio di importo pari ad € 50.000,00 che sarà realizzato non appena sarà consolidato l'accantonamento delle quote condominiali. Non risultano ulteriori vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria delle unità immobiliari, atteso che trattasi di fabbricati, e non di

terreni con possibilità edificatorie. Inoltre le stesse unità immobiliari sono state edificate all'interno dei confini condominiali ed al confine con le strade pubbliche, pertanto non sono suscettibili di ampliamenti o superfetazioni, che pur sarebbero consentiti dalla normativa vigente, come il Piano Casa di cui alla Legge Regionale n. 21 /2010, valida anche per le destinazioni non residenziali.

f) Non risultano vincoli storici, artistici o alberghieri, mentre per le finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale si è già descritto il raffinato ed elegante ambiente del Negozio (Sub. 1 C/1) e relativo arredamento, oltre alla parete esterna che affaccia sul Corso della Repubblica che è rivestita il lastre di marmo pregiato e dotata di elegante insegna con singoli caratteri bronzei.

g) Relativamente alle formalità, vincoli e oneri, di natura condominiale, che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, si fa riferimento alle quote millesimali già sopra indicate e di seguito riproposte:

Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Quote millesimali del condominio	Quota spese annuali Relative ai millesimi
34	187	1	C/1 - negozio	21,58	115,65
34	187	54	C/2 - deposito	1,50	8,04
34	187	55	C/2 - deposito	5,04	27,01
34	187	57	C/2 - deposito	1,30	6,97

Solo relativamente al Sub.1 si evidenzia che sussiste **usufrutto**, per la quota di ½, della madre del Proprietario, Signora Xxxxxx xxxxx nata a xxxxxxxx, inoltre è stato stipulato "**Contratto di comodato d'uso**" con la nuova Società che gestisce il negozio, dal marzo 2016, denominata "**Xxxxxxxxxxxx**", costituita dopo la scomparsa del compianto titolare del "Xxxxxxxxxx".

h) Relativamente all'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate, il cui relativo debito non è ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, si evidenzia che alla data del 31/12/2018 (data di chiusura dell'ultimo bilancio annuale) risultava che il Sig. Xxxxx avesse versato interamente le quote ordinarie, con un minimo residuo di € 10,71, come si evince dalla tabella che segue e come riportato sull'apposita notazione rilasciata dall'Amministratrice (allegato n.35).

P.lla	Sub.	Cat.	Totale spese	Saldo precedente	Saldo finale
187	1	C/1	115,65	-274,47	-158,82
187	54	C/2	8,04	43,00	51,04
187	55	C/2	27,01	67,18	94,19
187	57	C/2	6,97	17,33	24,30
		TOTALI	**157,67**	**-146,96**	**10,71**

Risulta un ulteriore debito pregresso nei confronti del condominio relativo alla quota parte di recenti lavori di manutenzione per un importo di € 10.016,73 che il debitore Sig. XXXXXXX si è impegnato con scrittura privata del 7/06/2019 (allegato n.36) a corrispondere con rate mensili di € 500,00 per venti mesi sino al gennaio 2021 con l'ultima rata di € 516,73.

Non risultano in corso procedimenti giudiziari relativi ai beni immobili sopra indicati.

i) Non risulta che i beni immobili sopra indicati siano gravati da censo, livello o uso civico; soltanto per il Sub.1 (il negozio C/1) risulta l'**usufrutto**, per la quota di ½, della madre del Proprietario, Signora Xxxxxx xxxxx nata a Xxxxxxx xx, inoltre solo per il Sub.1 è stato stipulato "**Contratto di comodato d'uso**" con la nuova Società che gestisce il negozio, dal marzo 2016, denominata "**Xxxxxxx**", costituita dopo la scomparsa del compianto titolare del "Xxxxxxxxx". Non risulta altresì che vi sia stata affrancazione da tali pesi, né che la proprietà sia derivante da alcuno dei suddetti titoli. Risulta la piena proprietà (1/1) del Sig. XXXXXXX nato a Xxxxxx, Cod. Fisc. XXX XXX XXXXX XXXXX. Nessun immobile risulta gravato da contratto di locazione, solo per il Sub.1 è stato stipulato il citato "Contratto di comodato d'uso" con la nuova Società "Xxxxxxxxxxxxx" che gestisce il negozio da marzo 2016.

11 METODO DI STIMA PER CONFRONTO E QUOTAZIONI OMI

Come richiesto dal Sig. Giudice Istruttore, il CTU ha proceduto a determinare il valore di mercato delle unità immobiliari, utilizzando le procedure di valutazione previste dal **Codice Italiano delle Valutazioni Immobiliari**. Dapprima é' stato verificato il valore di mercato desunto dalla compravendita immobiliare per locali analoghi, per applicare il "*metodo di stima per confronto*". Si evidenzia che la fase recessiva che ha colpito l'economia ed il mercato immobiliare di Siderno, ha portato ad un sensibile decremento delle valutazioni immobiliari e delle valutazioni dei locali commerciali. Queste valutazioni, anche sull'onda emotiva dovuta alla recessione economica, sono probabilmente al di sotto del reale valore immobiliare, e questo vale soprattutto per i locali commerciali. Se un generico negozio ubicato sul "Corso della Repubblica" nell'anno 2009 aveva una quotazione media di circa € 2.000 x mq, al 2019 tale quotazione è scesa a circa € 1.500 x mq, con una curva discendente pressoché lineare.

Ulteriormente, sono stati utilizzati i dati ufficiali di riferimento assunti e certificati dall'Agenzia delle Entrate quale Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI). Tale riferimento ufficiale è indispensabile per mediare ed attenuare gli effetti sul mercato immobiliare in fase di recessione, proprio per evitare gli effetti delle eventuali bolle speculative, che possono alterare una oggettiva valutazione che deve essere aderente al

reale valore di mercato. Pertanto, facendo riferimento al **Metodo Comparativo del Confronto di Mercato**, una prima valutazione è stata effettuata col valore di stima relativo alla compravendita immobiliare, mediandolo poi con il **Valore di Mercato OMI**. La media dei due metodi estimativi (Mercato Immobiliare e Valori di Mercato OMI) ha consentito di determinare il **valore di mercato delle unità immobiliari**.

Il CTU non ha fatto riferimento ad un terzo metodo, quello della "*stima del valore di mercato per capitalizzazione dei redditi*", che considera il valore della locazione mensile, perché sarebbe stato ulteriormente forviante in questa fase di recessione economica. Infatti a Siderno si osserva che il valore degli affitti è rimasto quello relativo alla fase di crescita economica e non si è adeguato (ridimensionato) alla attuale e locale recessione. Questa ulteriore tipologia di stima, basandosi sul valore di locazione (relativamente alto), non risulterebbe aderente alle effettive condizioni di mercato. Nondimeno, questa situazione deve far riflettere sulla differenza tra il valore delle locazioni ed il valore immobiliare, in quanto le locazioni sono più direttamente influenzate dagli andamenti commerciali (recessione/crisi/recupero/crescita). Invece la compravendita, soprattutto per gli immobili "centrali", è condizionata dalla proprietà che si dimostra restìa a "svendere" il valore immobiliare consolidato.

La nozione di valore di mercato di un immobile è individuata dal "**Codice delle valutazioni immobiliari**-Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa. Per "**Valore di Mercato**" si intende l'"*Importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo una adeguata attività di marketing da entrambe le parti*", confermato anche dal Regolamento E.U. n. 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio (art. 4, comma 1, punto 76). Pertanto la Stima sintetica del valore di mercato risulta :**Valore di mercato (V) =**

Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti di merito.

Dalla precedente relazione, si desumono le caratteristiche degli immobili ai fini estimativi (per l'applicazione dei relativi coefficienti di merito), nonché la **Superficie Commerciale** degli stessi immobili, già determinata dal CTU.

Come già detto, la **Superficie Commerciale** equivale alla **superficie convenzionale vendibile**, data dalla somma di:

- **superfici coperte (superficie lorda)**;
- **superfici ponderate** ad uso esclusivo, come terrazze, balconi, patii e giardini (nel nostro caso, per i magazzini, gli scannafossi di illuminazione e ventilazione).

- mentre per le quote percentuali delle **superfici delle pertinenze**, di cui godono i depositi interrati (Sub. 54, 55 e 57) si terrà conto nella stima del valore di mercato.

Le singole **superfici commerciali** saranno poi moltiplicate per il relativo **valore di mercato**, opportunamente adeguato con l'applicazione dei **Coefficienti di merito**.

Di seguito si riporta il prospetto dei risultati dimensionali delle singole unità immob. :

Foglio	P.lla	**Sub.**	Cat.	Consistenza / Superf .catastale	Superficie netta mq	Superficie Lorda mq	**Superficie Commerciale**
34	187	**1**	C/1	mq 104 / 105	102,22	mq 117,75	**mq 117,75**
34	187	**54**	C/2	mq 30 / 37	29,37	mq 37,89	**mq 33,66**
34	187	**55**	C/2	mq 101 / 116	102,49	mq 127,53	**mq 115,94**
34	187	**57**	C/2	mq 26 / 31	27,54	mq 31,32	**mq 31,32**

12 QUOTAZIONI OMI

La **quotazione al metro quadro** di un immobile è un valore individuato dall'**OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'**Agenzia del Territorio** basato sulla zona omogenea in cui si trova l'immobile. Sono stati rilevati i valori immobiliari (di seguito allegati) riportati nella **BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI** a cura dell'**AGENZIA DELLE ENTRATE** (Anno 2018 – Semestre 2) relativamente al **Comune di Siderno (RC)** per la specifica **zona del C.so Vittorio Emanuele II che corrisponde al Corso della Repubblica** sul quale sono ubicate le unità immobiliari oggetto di CTU (allegato n.37). Pertanto, sono stati acquisiti i valori di mercato OMI corrispondenti alla destinazione Commerciale (Magazzini e Negozi). I valori OMI sono relativi alla Superficie Lorda, allo stato conservativo "normale", per cui saranno adeguati allo stato di fatto che presenta uno stato d'uso e di manutenzione eccellente.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agenzia Entrate

Ti trovi in: Home Servizi Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

Risultato interrogazione: **Anno 2018 – Semestre 2**

Provincia: **REGGIO CALABRIA**

Comune: SIDERNO

Fascia/zona: Centrale/C.SO UMBERTO II,V. XXXXX GRAMSCI, MILETO ,**C.SO VITTORIO EMANUELE II**,V. SORRENTINO,COLOMBO,MICHELE BELLO-**P.ZZA VITTORIO VENETO**

Codice di zona: B1 - **Microzona catastale n.:** 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili - **Destinazione:** Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	470	690	L	2,5	3,5	L
Negozi	NORMALE	850	1300	L	6	8,7	L

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

Legenda

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

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

- Ottimo
- **Normale**
- Scadente

13 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE DI SIDERNO – DEST. COMMERCIALE

L'analisi del mercato immobiliare di Siderno per i locali commerciali (Negozi e magazzini) è stata condotta presso le agenzie immobiliari di riferimento ed ha portato alla conferma di un **valore di mercato che per la zona centrale oscilla tra circa € 1.000,00 ed € 1.600,00 per metro quadrato**.

Una ulteriore verifica è stata condotta con l'osservazione degli annunci immobiliari, disponibili anche sul web, di cui si riportano alcuni recenti esempi significativi:

https://www.caasa.it/reggio-di-calabria/siderno/negozio/in-vendita.html
Bakeca – 1 di 1
Negozio in vendita a 74.880 € - ven 26 luglio 2019
74.880 € - m² 48
prezzo al m²: 1560 €/m²
Corso della Repubblica, Siderno
Tribunale di Locri RGE 76/2013 G.E. Vicenzutti Elisa
Siderno (RC), Corso della Repubblica 25 – Lotto UNICO: piena proprietà di unità immobiliare, posta a p.terra di un fabbricato, adibito a **bar** di circa 48 mq., piano T-S1, oltre deposito merci, di circa 50 mq., posto al piano seminterrato.
Prezzo base: Euro 74.880,00. Of […]
Proposto da: Promo@ste

Annuncio replicato anche sul www.idealista.it , come di seguito riportato :

https://www.idealista.it/immobile/17525225/
Locale in vendita in **corso della Repubblica** Siderno
74.880 € - 48 m2 – **1.560 euro/m2**
Commento dell'inserzionista
"Tribunale di Locri RGE 76/2013 G. E. Vicenzutti Elisa Siderno (RC), **Corso della Repubblica 25** – Lotto UNICO: piena proprietà di unità immobiliare, posta a p. terra di un fabbricato, adibito a bar di circa 48 mq. , piano T-S1, oltre deposito merci, di circa 50 mq. , posto al piano seminterrato. Prezzo base: Euro 74.880, 00. Offerta minima Euro 56.160, 00. Vendita senza incanto 03/10/2019 ore 09:00 davanti al Giudice dell'Esecuzione presso Sala delle pubbliche udienze del Tribunale di Locri, piazza Don Bosco. Offerte entro le ore 12 del giorno antecedente la vendita presso la Cancelleria. Info in Canc. c/o Custode Avvocato Tedesco Fabio (tel. 096429657), siti internet e Per maggiori informazioni e consultare la documentazione visitare il sito ufficiale del Tribunale. RICORDIAMO CHE la vendita non prevede alcun costo a carico dell'acquirente se non le imposte di legge e quelle espressamente disciplinate. – Cod. Inserzione: 4159604."
Caratteristiche specifiche
48 m² commerciali
Classe energetica: non indicato
Costruzione
Piano 20
Prezzo
Prezzo dell'immobile: **74.880 €**
Prezzo al m^2: 1.560 euro/m2

https://commerciale.trovacasa.net/Vendita/RC/Siderno/
Vendesi negozio a Siderno
90.000 € - 100 m2 - Nr. Locali n.d.
Siderno, vendesi in **zona centrale, via Conciliazione**, locale commerciale di circa **60 mq** con 40 mq circa di corte. Richiesta **euro 90.000**
Pubblicato da:STALTERI IMMOBILIARE di Siderno
Prezzo al m^2: 1.500 euro/m2

Annuncio replicato anche su www.idealista.it , come di seguito riportato :

https://www.idealista.it/immobile/16322592/
Locale o capannone in vendita in via della Conciliazione, 28 Siderno
90.000 €
100 m2 - **900 euro/m2**
Commento dell'inserzionista
"Siderno, vendesi in **zona centrale, via Conciliazione**, **locale commerciale di circa 60 mq** con 40 mq circa di corte. Richiesta euro 90000."
Caratteristiche specifiche
100 m² commerciali
Classe energetica: in corso
Prezzo
Prezzo dell'immobile: **90.000 €**
Prezzo al m^2: 900 euro/m2

https://www.immobiliare.it/annunci/52625729/
Negozio in Vendita € 400.000
Superficie **375** m^2
Negozio in centro, con tre vetrine, sito in **via M. Pagano angolo Corso della Repubblica**.
Possibilità di vendita frazionata
RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO – EK-52625729 – 24/05/2019
CONTRATTO Vendita
TIPOLOGIA Immobile – Negozio (***con magazzini***)
SUPERFICIE 375 m² PIANO **Su più livelli**
TIPO PROPRIETÀ Classe immobile signorile
Costi Prezzo Vendita € 400.000 Mutuo da € 1.082/mese
Efficienza energetica Stato Ottimo/Ristrutturato Classe energetica G

Annuncio replicato anche su www.idealista.it , come di seguito riportato :

https://www.idealista.it/immobile/17193029/
Locale in vendita in **via Mario Pagano, 14** Siderno
400.000 €
375 m2 - **1.067 euro/m2**
Commento dell'inserzionista
"**Negozio in centro**, con tre vetrine, sito in **via M. Pagano angolo Corso della Repubblica**.
Possibilità di vendita frazionata."
Caratteristiche specifiche
375 m² commerciali (***con magazzini***)
Buono stato
Distribuzione 2 locali – Situato piano terra
Classe energetica: non indicato
Costruzione Piano terra
Prezzo – Prezzo dell'immobile: **400.000 €**
Prezzo al m^2: 1.067 euro/m2

https://www.subito.it/uffici-locali-commerciali/negozio-106-jonica-reggio-calabria-187635110.htm
9 lug 2019 alle 13:55ID: 187635110
Negozio 106 jonica – SIDERNO (RC)
140.000 €
prezzo al m²: 1.400 €/m²
Francesco
Dati Principali
Tipologia – Negozio
Locali1
Superficie 240 mq
Descrizione
Vendo negozio, a progetto il negozio è grande 155 mq più 85 mq di appartamento adiacente, totale mq 240. Le dimensioni possono essere variate, l'interno è da finire a proprio gusto. 2 Vetrine grandi fronte strada, la parte apribile è grande abbastanza per far entrare anche delle autovetture. Ampio piazzale – parcheggio.
Situato sulla 106 tra Siderno e Marina di Gioiosa Jonica, vicino al centro commerciale Gru.
Il prezzo di 140000 trattabili è riferito a 100 mq di negozio.
Inserzionista - Francesco –
Pubblica da Settembre 2010

Annuncio replicato anche su www.caasa.it

https://www.caasa.it/reggio-di-calabria/siderno/negozio/in-vendita.html
Negozio in vendita a 140.000 €
ven 9 agosto 2019
140.000 €
m² 240
prezzo al m²: 1.400 €/m²
Siderno
piano: terra
Vendo **negozio** da 240 mq.
Prezzo per 100 metri quadrati euro 140000. Trattabili

https://www.idealista.it/immobile/17387987/
Locale o capannone in vendita in via dei Colli Siderno
85.000 €
68 m2 1.250 euro/m2
Commento dell'inserzionista
"**Negozio di circa 68 mq con due ampie vetrine su strada**, unico locale con bagno e antibagno."
Caratteristiche specifiche
68 m² commerciali
Buono stato
Distribuzione open space
1 toilette o bagni
Classe energetica: (130 kwh/m³ anno)
Costruzione
Piano terra
Dotazione
Magazzino/archivio
Prezzo - Prezzo dell'immobile: **85.000 €**
Prezzo al m²: 1.250 euro/m2

https://www.idealista.it/immobile/16656340/
Locale in vendita in viale Europa s.n.c Siderno
260.000 €
230 m2 – **1.130 euro/m2**
Commento dell'inserzionista
"A Siderno, **in zona commerciale, vendesi negozio attualmente adibito a bar** e a reddito, di 205 mq circa e 125 mq circa di corte esclusiva."
Caratteristiche specifiche
230 m² commerciali, 205 m² calpestabili
Buono stato
Distribuzione 2 locali
1 toilette o bagni adattati per disabili
Situato piano terra
Angolare
2 vetrine
Classe energetica: in corso
Prezzo - Prezzo dell'immobile: **260.000 €**
Prezzo al m²: 1.130 euro/m2

https://www.caasa.it/reggio-di-calabria/siderno/negozio/in-vendita.html
Negozio in vendita a 172.155 €
Bakeca – 1 di 1 - ven 19 luglio 2019
172.155 €
m² 188
prezzo al m²: 915 €/m²
Via Giacomo Matteotti, Siderno
Tribunale di Locri RGE 63/2014 G.E. Dott. Malgeri SergioSiderno (RC), **Via S.S. 106** – Lotto UNICO: 1/1 di **immobile destinato ad Attività commerciale** al PT di mq. 188, cl. 4, cat C/1, in **Siderno**, via S.S. 106, con antistante veranda di mq. 42 e con aiuole perimetrali di mq. 18 circa.
Prezzo base: Euro 172.155,00. Offer […]
Proposto da: Promo@ste

https://www.idealista.it/immobile/11073982/
Capannone in vendita in Condassondolo, 11 Siderno
48.000 €
80 m2 – **600 euro/m2**
Commento dell'inserzionista
"Capannone ampio, possibili diversi utilizzi, pavimentato, con spazio semicoperto antistante, con bagno e ripostiglio."
Caratteristiche specifiche
80 m² commerciali
Buono stato
Distribuzione open space
1 toilette o bagni
Situato piano terra
Classe energetica: non indicato
Costruzione
Piano terra
Dotazione
Magazzino/archivio
Prezzo
Prezzo dell'immobile: **48.000 €**
Prezzo al m^2: 600 euro/m2

https://www.idealista.it/immobile/16460560/
Locale in vendita **in via Enrico Fermi, 71** Siderno
27.000 €
50 m2 – **540 euro/m2**
Commento dell'inserzionista
"Siderno, vendesi **in centro e vicino al mare locale magazzino** di 50mq circa con bagno e antibagno e impianti certificati. VERA OCCASIONE. Richiesta euro 27000."
Caratteristiche specifiche
50 m² **commerciali**
Distribuzione open space
Classe energetica: in corso
Prezzo
Prezzo dell'immobile: **27.000 €**
Prezzo al m^2: 540 euro/m2

Di seguito si sintetizzano ed analizzano gli annunci sopra riportati, per la tipologia dei **magazzini**, ubicati in zone periferiche e con stato d'uso e manutenzione normale.

Tipologia	Ubicazione	Stato Conservativo	**Superficie lorda / Prezzo x mq**		Costo € e relative annotazioni	
			Superficie mq	**Prezzo al mq**	Costo €	**Note**
MAGAZZINI Condassond.	Periferia	NORMALE	80	**600**	48.000	Bagno e ripostiglio
MAGAZZINI Via E. Fermi	periferia	NORMALE	50	**540**	27.000	Bagno e antibagno

Si rileva che i magazzini, ubicati in periferia, con tipologia costruttiva anche precaria, stato d'uso e manutenzione normale, abbiano valutazione media di circa € 600 x mq. Pertanto risulta più che plausibile una valutazione **da € 1.000 a 1.500** per magazzini centrali, con struttura in c.a., finiture di pregio e stato d'uso e manutenzione eccellente.

Di seguito si analizzano gli annunci sopra riportati per la tipologia dei **negozi**, ubicati in zone sia in zone centrali che periferiche e con stato d'uso e manutenzione normale.

Tipologia	Ubicazione	Stato Conservativo	**Superficie lorda / Prezzo x mq**		Costo € e relative annotazioni	
			Superficie mq	**Prezzo al mq**	Costo €	**Note**
NEGOZIO C.so della Repubblica	CENTRO	NORMALE	48	**1.560**	74.880	Tribunale di Locri RGE 76/2013
NEGOZIO Via Conciliaz.	CENTRO	NORMALE	60	**1.500**	90.000	con corte di mq 40
NEGOZIO con magazzini Via M. Pagano	CENTRO, (traversa)	BUONO	375	**1.067**	400.000	su più livelli frazionabile
NEGOZIO SS 106 (E90)	Periferia	NORMALE	100	**1.400**	140.000	tra Siderno e Gioiosa J.
NEGOZIO Via dei Colli	Periferia	NORMALE	68	**1.250**	85.000	con bagno e antibagno
NEGOZIO Viale Europa	Periferia	NORMALE	230	**1.130**	260.000	con corte di mq 125
NEGOZIO Via Matteotti SS 106 (E90)	Periferia	NORMALE	188	**916**	172.155	Tribunale di Locri RGE 63/2014

Si rileva che i negozi, ubicati in periferia, con stato d'uso e manutenzione normale, abbiano valutazione media che varia da circa € 1.000 a 1.500 x mq. La valutazione di circa € 1.500/1.600 x mq è confermata anche per i negozi ubicati in posizione centrale ma con stato d'uso normale. Pertanto è plausibile che un negozio con stato d'uso e manutenzione eccellente, finiture di pregio, con uno studio particolarmente elegante dell'architettura degli interni ed in zona particolarmente favorevole al commercio

(baricentrica rispetto al Corso, con antistante piazza), abbia una valutazione che arrivi anche ad **€ 2.000 x mq**. Questa valutazione è altresì adeguata, se si considera la necessità di applicare i coefficienti correttivi previsti per i negozi che, per l'ubicazione particolarmente favorevole al commercio, corrisponde ad una maggiorazione del **50%**. Si evidenzia che risulta atipica l'ulteriore valutazione, pur riportata dal CTU alla terza posizione per i negozi centrali, perché tale negozio è ubicato su una traversa al Corso (Via M. Pagano) e poiché la valutazione di € 1.067 è riferita ad un complesso commerciale di dimensioni ragguardevoli per una ubicazione centrale (mq 375). Di conseguenza, l'acquisto dell'intero complesso costituisce un importo notevole (€ 400.000) che risulta abbastanza impegnativo per una compravendita immobiliare. Pertanto a fronte dell'acquisto "in blocco" di una struttura su più livelli, è giustificato un importo inferiore alla media del valore di mercato per le posizioni centrali. Inoltre visto che l'immobile é strutturato su più livelli, è espressamente prevista l'opzione della vendita frazionabile. Pertanto è plausibile che l'eventuale vendita del solo negozio al piano terra, di superficie minore rispetto al complesso, comporterebbe una spesa maggiorata e aderente alla media già individuata (1.500/ 1.600 x mq).

Quindi, dalle analisi del mercato immobiliare, svolte presso le agenzie immobiliari di riferimento con l'ulteriore osservazione degli annunci sul web (comprese quelle afferenti le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Locri), si può definire il valore di mercato che sarà mediato con i dati OMI, precedentemente riportati, adeguati dai previsti coefficienti correttivi. Di seguito si riportano i dati di riferimento desunti sia dalle compravendite immobiliari che dalle Quotazioni Immobiliari OMI.

Tipologia	Stato Conservativo	**Valore di Mercato riferito alla Superficie Lorda : € / mq**		**Valore OMI riferito alla Superficie Lorda : € / mq**	
		MIN.	**MAX.**	**MIN.**	**MAX.**
NEGOZI	NORMALE	1.500	2.000	850	1.300
MAGAZZINI	NORMALE	1.000	1.500	470	690

Si nota già la distanza tra i valori direttamente desunti dal mercato immobiliare e quelli derivati dalle tabelle OMI, ma si evidenzia che, come già detto, i valori OMI sono relativi a condizioni dello **stato di conservazione e manutenzione Normale**, mentre lo stato di fatto degli immobili in oggetto, come evidenziato anche dalla documentazione fotografica (allegato n.31) dimostrano uno **stato di conservazione e manutenzione Eccellente**. Nondimeno la stima OMI è riferita ad una posizione Normale, mentre il CTU ha già evidenziato l'ubicazione particolarmente favorevole al commercio, sul Corso della Repubblica con ampio marciapiede in lastricato pregiato,

prospiciente Piazza Cavour, con ulteriori condizioni favorevoli come lo zebrato delle strisce pedonali e lo "scivolo" per disabili. Inoltre la distribuzione del negozio rispetto al Corso e quanto di più favorevole ci si possa aspettare, infatti la struttura del negozio è costituito da 3 campate in c.a. ed esse sono sviluppate i senso longitudinale parallelamente alla strada. Pertanto le tre campate hanno tutte affaccio diretto sulla strada ed hanno tutte una estesa vetrina sulla strada, quindi si può affermare che il negozio costituisca un'unica "vetrina sul Corso". Si tratta della condizione più favorevole, perché nell'economia edilizia, i costi relativi alla vista panoramica ed all'affaccio sulla strada sono notevoli, pertanto a parità di superficie si tende ad avere il minor affaccio e di conseguenza si ha uno sviluppo planimetrico perpendicolare (e non parallelo) alla strada. Infatti a parità di affacci si potrebbero ubicare uno o più negozi, e nel nostro caso 3 vetrine (per un solo negozio) avrebbero consentito l'ubicazione di tre negozi. Pertanto un operatore immobiliare avrebbe optato per la seconda opzione perché 3 negozi avrebbero consentito un valore immobiliare superiore al singolo negozio. Quindi, se la scelta di avere un negozio con sviluppo parallelo al Corso corrisponde ad un maggiore costo, necessariamente a tale tipologia di negozio va riconosciuto un valore maggiore rispetto alla media dei negozi, che si ispirano a tipologie distributive più economiche. Pertanto i desunti valori OMI saranno adeguati allo stato di fatto (eccellente), facendo dapprima riferimento ai previsti **coefficienti correttivi**. Considerando lo stato conservativo e la posizione eccellente degli immobili, certamente, per l'applicazione dei coefficienti correttivi, si partirà dai **valori OMI** riportati nella colonna di oscillazione "**MAX**".

14 PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO

Al riguardo il "Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa costituisce riferimento largamente condiviso per l'applicazione dei coefficienti correttivi nelle stime immobiliari. Di seguito si riportano unicamente i coefficienti correttivi previsti da Tecnoborsa per le attività commerciali, negozi e magazzini :

Negozi	Coefficiente di merito
Posizioni particolarmente favorevoli al commercio	**+50%**
Posizioni favorevoli al commercio	+20%
Posizioni ordinarie	0%
Posizioni poco favorevoli al commercio	-30%
Altezza soffitti superiore a 4,5 m	+ 20%

Magazzini	Coefficiente di merito
A piano terreno o rialzato con accesso carraio	0%
A piano terreno o rialzato senza accesso carraio	-10%
A piano seminterrato con accesso carraio	-15%
A piano seminterrato accessibile solo da scale	-30%

Pertanto, per il Negozio Sub.1 (C/1), si può applicare l'**incremento del 50%** previsto per le posizioni particolarmente favorevoli al commercio, visto la posizione strategica dell'immobile, in posizione centrale sul Corso della Repubblica, già evidenziata.
Per i magazzini C/2 (Sub.54, 55 e 57) si dovrebbe applicare il decremento -15%, vista l'ubicazione al livello cantinato. Ma bisogna considerare che gli stessi sono serviti da adeguato accesso carrabile, sono ubicati in un complesso condominiale prestigioso (Xxxxxxx), in posizione strategica (Corso della Repubblica). Inoltre, come già evidenziato, i depositi interrati (Sub. 54, 55 e 57) godono delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze, di cui si deve tenere necessariamente conto nella stima del valore di mercato, avendole già escluse dal precedente calcolo della Superficie commerciale. Inoltre nel calcolo della superficie commerciale si era già provveduto a decurtare le superfici delle luci, calcolandole al 30%. Pertanto si può desumere che il previsto decremento del 15% viene abbondantemente compensato da tutti i citati **fattori incrementali**, tra cui le quote percentuali delle superfici delle pertinenze. Dette pertinenze risultano importanti per le attività dei depositi e magazzini in quanto sono costituite da rampe di notevole ampiezza (m 3,50 e m 4,00) prospicienti due Vie di strategica posizione (rispettivamente Via Piromalli e Via Battisti) che sono immediatamente adiacenti il Corso della Repubblica. Inoltre le stesse rampe danno accesso all'atrio seminterrato di circa mq 200 da cui si accede direttamente ai tre depositi (Sub.54, 55 e 57). L'ulteriore superficie delle rampe (circa mq 60 per Via Piromalli e mq 100 per Via Battisti) determina una superficie totale di pertinenza dei depositi di circa mq 360, che risulta una notevole disponibilità di spazi di manovra e per area di carico e scarico. Pertanto si terrà conto di detti fattori incrementali per i quali verrà attribuito il valore massimo individuato nel mercato immobiliare per la tipologia di depositi e magazzini, considerando anche che gli stessi non sono gravati da stato locativo, che avrebbe costituito un fattore di decremento.

Inoltre lo stesso **Sig. Giudice Istruttore richiedeva al quesito (*m*)** :

determini il ***valore di mercato degli immobili*** *(se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della* ***superficie dell'immobile****, specificando quella* ***commerciale****, del valore per metro quadro e del valore complessivo,* ***esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima****, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica,* ***lo stato d'uso e di manutenzione****,* ***lo stato di possesso,*** *i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,* ***nonché per le eventuali spese condominiali insolute***;

Anche gli stessi adeguamenti e correttivi richiesti dal Sig. Giudice tendono a valorizzare ulteriormente la stima del valore di mercato, considerando che tutti i parametri suggeriti (***lo stato d'uso e di manutenzione***, ***lo stato di possesso***) risultano eccellenti, inoltre non esistono vizi e vincoli né *oneri giuridici*, non sussistono *oneri di regolarizzazione urbanistica,* stante la piena regolarità e conformità degli immobili. Anche le spese condominiali risultano regolarmente rimesse e per quelle pregresse, relative ai precedenti lavori di manutenzione, è stato già ratificato l'impegno della Proprietà al saldo dilazionato (allegato n.36). Pertanto è lecito assumere per gli immobili in oggetto i valori massimi di riferimento, sia per il mercato immobiliare, sia per i valori OMI, che saranno adeguati con gli incrementi del 50% previsto per i negozi che hanno ottima posizione commerciale. Certamente sarebbe stato lecito applicare ai valori OMI anche ulteriori incrementi che adeguassero la quotazione di riferimento, relativa allo stato d'uso normale, allo stato d'uso ottimale che risulta per gli immobili accertati. Pertanto sia per il negozio che per i magazzini sarà considerato il valore massimo previsto dal mercato immobiliare, che in alcuni casi raggiunge il valore stesso dei negozi, considerando che i depositi in oggetto sono strettamente funzionali e parte integrante del negozio ed a questo direttamente connessi e collegati. Bisogna inoltre considerare la loro posizione strategica, la particolare accessibilità e fruibilità, l'ubicazione in condominiale prestigioso, l'eccellente stato di manutenzione. Pertanto il CTU ritiene corretto utilizzare i massimi valori di mercato di riferimento per gli immobili commerciali, che saranno mediati con i massimi valori OMI, di cui quello relativo al negozio viene incrementato del 50% per la posizione ottimale.

15 CALCOLO E STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Di seguito si riportano i dati di riferimento desunti sia dalle compravendite immobiliari che dalle Quotazioni Immobiliari OMI, con l'incremento già definito.

Tipologia	Stato Conservativo	**Valore di Mercato riferito alla Superficie Lorda : € / mq**		**Valore OMI riferito alla Superficie Lorda : € / mq + INCREMENTO**	
			MAX.	**MAX.**	**INCR.**
NEGOZI	NORMALE		2.000	1.300	+ 50%
MAGAZZINI	NORMALE		1.500	690	0

Ne deriva :

Tipologia	Valore di Mercato riferito alla Superficie Lorda : € / mq		Valore OMI riferito alla Superficie Lorda : € / mq + INCREMENTO		**VALORE MEDIO DI MERCATO**
		MAX.	**MAX.**	**INCR.**	
NEGOZI		2.000	1.300	+ 50%	**€ 1.975**
MAGAZZINI		1.500	690	0	**€ 1.095**

Di seguito si riporta il prospetto di calcolo del valore immobiliare, moltiplicando la superficie commerciale delle singole unità immobiliari con i relativi valori di mercato.

Foglio	P.lla	**Sub.**	Cat.	Superficie Lorda mq	**Superficie Commerciale**	**VALORE DI MERCATO**	**VALORE PER SINGOLO SUB.**
34	187	**1**	C/1	117,75	**mq 117,75**	**€ 1.975**	**€ 232.556**
34	187	**54**	C/2	37,89	**mq 33,66**	**€ 1.095**	**€ 36.858**
34	187	**55**	C/2	127,53	**mq 115,94**	**€ 1.095**	**€ 126.954**
34	187	**57**	C/2	31,32	**mq 31,32**	**€ 1.095**	**€ 34.295**
				TOT.**314,49**	**mq 298,67**		TOT. € 430.664

Dalla tabella sopra riportata si può notare la congruenza con la quotazione di mercato, anche col confronto diretto con analogo "complesso commerciale", anch'esso costituito da negozio più magazzini ubicati su vari livelli, come di seguito riproposto :

Tipologia	Ubicazione	Stato Conservativo	**Superficie lorda / Prezzo x mq**		Costo € e relative annotazioni	
NEGOZIO con magazzini Via M. Pagano	CENTRO, (traversa)	BUONO	375	**1.067**	400.000	su più livelli frazionabile

La maggiore quotazione complessiva di € 430.664 contro € 400.000, rispetto all'offerta di una superficie minore (mq 314,49 contro mq 375) è giustificata dalla migliore posizione ai fini commerciali, prospiciente Via Cavour, dalle tre vetrine sul Corso con ampio marciapiede in lastricato pregiato. Inoltre è indiscussa la raffinata eleganza del **negozio** di cui alla CTU e della sua architettura degli interni. Parimenti, per la valutazione dei **magazzini** si può dimostrare l'attendibilità ed aderenza della stima di CTU ai valori di mercato, atteso che la valutazione di € 1.095 x mq risulta congruente con la richiesta di € 1.067 x mq fatta per i magazzini di Via M. Pagano.

16 RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL SIG. GIUDICE ISTRUTTORE

Di seguito si risponde alle richieste formulate dal Sig. Giudice, riproponendo ciascun quesito:

a) *Prima di ogni attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale** di cui all'art.567, secondo comma Cod. Proc. Civ. (nuovo testo), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei*;

Al fine della verifica della completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art.567, secondo comma cod. proc. Civ., il CTU acquisiva presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria visura catastale con elenco Sub. della P.lla 187 del 10/01/2019 e del 14/01/2019 relativi agli immobili in oggetto (allegati n.17-18). Successivamente venivano acquisite le visure catastali dei 4 Sub. (allegati n.19-20-21-22), la stralcio di mappa catastale del foglio catastale n.34 (allegato n.23) che non risulta aggiornato, le planimetrie catastali dei singoli Sub. (allegati n.24-25-26-27). A parte il mancato aggiornamento del Foglio 34, che non inficia la completezza della documentazione ipocatastale, si desume la conformità tra quanto riportato in catasto, anche per la definizione planimetrica delle unità immobiliari, e quanto previsto nel progetto approvato in data 24/10/1967 dal Comune di Siderno. Come già detto, si evidenzia solo il mancato aggiornamento in mappa, Foglio 34, poiché la P.lla 187 allo stato di fatto coincide con l'intero Condominio Xxxxxxx (allegato n.28). Invece sulla mappa Foglio 34 la P.lla 187 è circoscritta solo nell'angolo Nord del Condominio (all'incrocio di Via Piromalli con la Via Cesare Battisti) che costituisce solo una parte dell'attuale P.lla 187, probabilmente la sua originaria. Gli immobili oggetto di CTU, distinti dalla P.lla 187, nello stato di fatto sono ubicati nell'angolo Est del Condominio, all'incrocio tra il Corso della Repubblica e la Via Piromalli. Infatti La P.lla 187 Sub. 1 (Negozio C/1) è ubicato al Piano Terra sul della Repubblica, gli altri Sub. 54, 55 e 57 (tutti depositi C/2) sono ubicati al livello cantinato, sottostante al Negozio Sub.1, in corrispondenza dell'incrocio tra il Corso della Repubblica e la Via Piromalli.. Il mancato aggiornamento in mappa non inficia le risultanze catastali, pienamente corrispondenti allo stato di fatto (attestato da visure e planimetrie), e può essere corretto a seguito di pratica catastale di "inserimento in mappa" con redazione di tipo mappale al catasto terreni.

b) *Descriva compiutamente gli immobili pignorati, **allegando altresì idonea documentazione fotografica**, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento*;

1. L'immobile destinato ad attività commerciale è un negozio (cat. C/1) ed è censito al catasto urbano al foglio34, P.lla 187, Sub.1 e risulta di proprietà esclusiva del Sig.

XXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXX nato a Xxxxxx xxxxxxxx xx xxxxxxxx, Cod. Fisc. XXX XXX XXXXX XXXXX. Di seguito si riporta la sintesi dei dati catastali.

Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Consistenza = mq	Superficie catastale = mq
34	187	1	C/1 – negozio	104	105

Il negozio è ubicato al piano terra del centralissimo Corso della Repubblica in Siderno (RC) con antistante ampio marciapiede su cui affacciano 3 vetrine, di cui su quella centrale è ubicato l'ingresso, distinte dai n. civici 44, 46 e 48. Dette vetrate sul corso consentono anche illuminazione e ventilazione diretta del negozio. Il marciapiede in prezioso lastricato lapideo proprio antistante all'ingresso del negozio è dotato di strisce pedonali , per attraversare e raggiungere il marciapiede opposto con rampa idonea per i disabili. Il Corso della Repubblica costituisce la Via più importante ed elegante della Cittadina, visto che su detta Via sono ubicate anche le piazze più importanti (Piazza Portosalvo con l'omonima Chiesa, Piazza Vittorio Veneto antistante il Municipio e Piazza Risorgimento con la storica Fontana monumentale). Inoltre lo stesso negozio è prospiciente la Piazza Cavour, con il monumento a Michele Bello e la caratteristica villetta con aiuole e le sontuose palme sempreverdi, che sono un elemento distintivo del verde a Siderno, perché si ritrovano anche in Piazza Vittorio Veneto e soprattutto nello splendido Lungomare, denominato appunto, "delle Palme". Sul Corso, dove si trovano i negozi, locali pubblici e bar di maggior riferimento, è caratterizzato da due ampi marciapiedi in prezioso lastricato molto frequentati, dove si svolge il passeggio della cittadina durante tutto l'arco della giornata. Il Corso della Repubblica è sempre stato meta ambita per gli amanti dello shopping dell'intera Locride e, a tutte le ore del giorno, é un brulicare di vita, segno che questa Via rappresenta anche il principale spazio di aggregazione ed interazione sociale. Il Corso ha beneficiato di recenti lavori di ristrutturazione ed arredo urbano, come il citato lastricato lapideo impreziosito da luci led varicolori e rampe per disabili, anch'esse lastricate a mosaico, che hanno portato alla valorizzazione anche delle limitrofe unità immobiliari. Oltre al nuovo "tappetino" carrabile e all'illuminazione pubblica con i classici lampioni, in particolare la pavimentazione dei marciapiedi oggi si presenta con un lastricato ricco di trame creative con un invito al percorso segnato da punti luce led incastonati nel lastricato lapideo che creano effetti ottici variopinti con l'illuminazione dal basso verso l'alto. Il Corso coincide anche con l'arteria Nord (direzione RC-CZ) della Strada Statale 106 (oggi Itinerario Turistico E90), pertanto anche il traffico (su due corsie in senso unico) è sempre sostenuto. L'immobile è compreso nel prestigioso condominio "Xxxxxxx", che come già

detto affaccia sul centralissimo Corso della Repubblica, questo lato del condominio è orientato a Sud-Est ed i livelli più alti godono della vista diretta verso il mare Ionio che bagna la rinomata spiaggia sidernese. Il complesso condominiale "Xxxxxxx", a pianta rettangolare, è delimitato, oltre che dal Corso della Repubblica, anche dalla Via Piromalli (a Nord-Est), che risulta una traversa al Corso, e dalla Via Cesare Battisti (a Nord/Ovest), che risulta una parallela (lato monte) al Corso, collegata allo stesso tramite la citata traversa di Via Piromalli. Su questi citati tre lati del condominio sono presenti i marciapiedi pavimentati a servizio della cittadinanza ed utili alle attività commerciali ubicate al piano terra del condominio. Il quarto lato del condominio è costituito da una corte interna (anch'essa ubicata al piano terra) che si estende longitudinalmente secondo la direttrice Nord/Ovest – Sud/Est. Nella corte sono ubicate anche le rampe carrabili che dalle Vie Piromalli e Cesare Battisti consentono l'accesso ai locali seminterrati del condominio, destinati a depositi, tra cui gli ulteriori immobili oggetto di CTU. Il condominio "Xxxxxxx" è una struttura edilizia realizzata in cemento armato, con un livello seminterrato (destinato a depositi), un piano terra che ospita attività commerciali (come il negozio Sub.1 oggetto di CTU) ed ulteriori 5 livelli (per un totale di 6 piani fuori terra), destinati in particolare a residenze (appartamenti) ma anche ad uffici. L'ultimo livello (lastrico solare) è un tetto piano adibito a terrazza. La struttura portante del complesso condominiale è in cemento armato con fondazione a travi rovesce, strutture verticali portanti costituite da pilastri, strutture orizzontali costituite da travi che supportano i solai in c.a. e laterizio. Le strutture perimetrali esterne (tamponamenti) sono costituite da doppia muratura a cassetta in laterizio e malta cementizia, le tramezzature interne sono realizzate con muratura in laterizio e malta cementizia. Sia le murature interne che quelle esterne sono rivestite da intonaco civile a tre strati, inoltre al piano terra, come le pareti del negozio Sub.1, sono ulteriormente rivestite da lastre di marmo.
L'immobile é un "elegante" negozio di abbigliamento distinto dalla insegna, con i singoli caratteri in bronzo, dedicata a "Xxxxxxxxxx" che porta il nome del compianto fondatore, Sidernese illustre che rientrato dagli Stati Uniti volle fondare a Siderno un negozio di abbigliamento che si distinguesse per la particolare eleganza, con riferimento alle boutique di Via Montenapoleone a Milano o Via Condotti a Roma. Infatti tale negozio di abbigliamento é sempre stato un riferimento, non solo per la provincia e l'intera regione Calabria e per tutti i turisti che visitano la ridente cittadina Ionica, grazie alla qualità e particolare eleganza dei suoi capi e la professionalità e doti umane della famiglia Xxxxx impegnata nella gestione dell'attività commerciale. Nel descrivere l'immobile necessariamente bisogna evidenziare che oltre gli aspetti commerciali , il negozio

costituisce un "marchio" di assoluta eleganza ed anche dal valore storico e culturale perché ha contribuito allo sviluppo di tutta la cittadina sidernese. Nondimeno la sua posizione centrale, nel Corso principale della Cittadina, ne costituisce uno degli aspetti "paesaggistici e culturali" di particolare rilievo e di sicuro riferimento estetico.

Come sopra già detto per il complesso condominiale, la struttura portante del negozio è in cemento armato, con strutture verticali portanti costituite da pilastri, strutture orizzontali costituite da travi che supportano i solai in c.a. e laterizio. Le strutture perimetrali esterne (tamponamenti) sono costituite da doppia muratura a cassetta in laterizio e malta cementizia, le tramezzature interne sono realizzate con muratura in laterizio e malta cementizia. Sia le murature interne che quelle esterne sono rivestite da intonaco civile a tre strati, la pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato, gli infissi esterni delle vetrate e porta d'ingesso sono in alluminio del tipo pesante con vetrata antisfondamento. Le murature esterne sono ulteriormente rivestite con lastre di marmo, che intervallano le tre vetrine (distinte dai n. civici 44,46 e 48), dove campeggia la elegante insegna a singole lettere bronzee dedicata a Xxxxxxxxxx.

Il negozio è costituito da un unico ambiente di pianta trapezoidale senza divisori, pertanto, per creare spazi funzionali, sono ubicati opportunamente il bancone, ulteriori tavoli con piani espositivi in vetro, divisori reggi mensola e le scaffalature a mensole con funzione espositiva. Il locale e relativo arredo costituiscono un ambiente particolarmente raffinato ed elegante che riflette qualità ed eleganza della tipologia di abbigliamento offerto. Il locale a pianta trapezoidale ha una "propaggine", nell'angolo Nord/Ovest) riservata ai camerini per la prova degli abiti ed ai servizi igienici. Le porte di detti locali sono in legno tamburato (di tipo scorrevole per i servizi igienici). I servizi igienici hanno aerazione ed illuminazione diretta dalla corte condominiale, hanno pavimentazione facilmente lavabile in piastrelle di gres porcellanato, le pareti sono rivestite con piastrelle facilmente lavabile per una facilità di pulizia e adeguata igiene. I servizi igienici sono allacciati alla rete urbana di acqua potabile ed alla rete fognaria comunale. L'illuminazione e ventilazione diretta del negozio avviene tramite le tre vetrine sul Corso, distinte dai n. civici 44, 46 e 48, di cui su quella centrale è ubicato l'ingresso che consente anche il necessario ricambio d'aria. Il negozio è dotato di climatizzazione da incasso ed impianto elettrico e di illuminazione a norma. L'altezza utile del negozio risulta di m 4,00, ma essa è articolata con le diverse quote del controsoffitto che ospitano anche gli impianti di climatizzazione ed illuminazione.

Di seguito si riportano ulteriori dati tecnici, sintetici ma utili, relativi al Negozio sub.1.

La superficie lorda risulta mq 117,75, la superficie utile risulta mq 102,22 così divisa:

• reparto vendita di superficie netta pari a 86,40 mq.;

• zona camerini di mq 6,40;

• bagno di superficie pari a mq 5,80 comprensivo di antibagno.

• ingombro del vano scala mq 3,10 (per l'accesso al livello cantinato Sub. 54).

L' ingresso al locale è posto su C.so della REPUBBLICA ed è costituto da un infisso vetrato con struttura in alluminio anodizzato della larghezza di 2,50 m ed altezza di 3,40 m di cui una parte apribile e costituente la porta d'ingresso. Sono presenti ulteriori due vetrine della larghezza di 2,50 m ed altezza di 3,40 m, utilizzate come spazi espositivi verso l'esterno. Gli infissi esterni, in profilato di alluminio anodizzato, sono dotati di vetro antisfondamento e di saracinesche con elementi in lamiera di alluminio, completamente accessoriate.

Il locale Sub.1 è servito da un solo bagno della superficie di 5,80 mq. Comprensivo di antibagno dotato di lavabo con erogatore manuale e un wc. Gli apparecchi sanitari sono in porcellana vetrificata di qualità rispondente alle norme igieniche in vigore e corredati da tutti gli accessori occorrenti per rendere gli apparecchi perfettamente funzionanti. La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldino posto all'interno del locale bagno. Il bagno è dotato di ventilazione naturale attraverso due aperture finestrate che risultano funzionali ed adeguate al necessario ricambio d'aria.

PAVIMENTI – Il pavimento all' interno della zona vendita è realizzato in grès porcellanato, mentre quello del bagno è del tipo ceramico lucido, risultano avere idonee caratteristiche di resistenza agli urti, alle pressioni, all'abrasione e sono facilmente pulibili grazie alla loro finitura superficiale.

PARETI – Le pareti in muratura, rivestite da lastre in cartongesso, non presentano segni di umidità; dal sopralluogo effettuato si è potuto riscontrare la salubrità dell'ambiente interno.

ARREDI ATTREZZATURE e LAYOUT AZIENDALE – Le scaffalature a parete, gli espositori a parete di capi di abbigliamento, i banchi vendita e i tavoli di esposizione sono di materiale non pericoloso e facilmente pulibile La disposizione degli arredi e delle attrezzature a disposizione dell'attività sono riportate negli allegati planimetrici.

IMPIANTI ELETTRICO ED IDRICO – L'impianto elettrico è costituito da punti luce a soffitto incassati nel cartongesso, con linee in tubazione termoplastica e conduttori in rame rivestiti, placche in materiale plastico, nonché linea di messa a terra, il tutto rispondente alla normativa vigente. L'impianto idrico con tubazioni in ferro zincato (tipo Mannesmann trafilato), per allacci condotte principali e rete di distribuzione interna per l'acqua calda e fredda, completo di raccorderia, rubinetteria e saracinesche di

intercettazione, colonne di scarico in tubi di P.V.C. pesanti che si allacciano alla rete condominiale di scarico a sua volta allacciata alla rete fognaria pubblica. Il locale risulta allacciato regolarmente alla rete idrica pubblica con contatore n. P/50435.

E' presente inoltre un impianto di climatizzazione autonomo invernale ed estivo.

VERIFICA DEL RAPPORTO AERO-ILLUMINANTE PER IL LOCALE NEGOZIO

Dal sopralluogo e verifiche di CTU è emerso che le aperture esistenti nel negozio verso l'esterno (vetrine espositive e porta d'ingresso vetrata) porta al soddisfacimento del requisito del "rapporto aero-illuminante" (1/8 della superficie utile) previsto dal Regolamento Edilizio Comunale per le attività commerciali. Infatti si evidenzia :

Negozio Sub.1 Cat. Catast. C/1	Superficie netta mq	Superficie finestrata mq	Verifica : 1/8 sup.netta < sup. finestrata	VERIFICA
Reparto vendita	86,40	25,50	10,80 < 25,50	SI
Servizi igienici	5,80	0,84	0,72 < 0,84	SI
TOT Sup. netta	92,20			

Infine si evidenzia l'eccellente stato d'uso e di manutenzione dell'immobile Negozio.

2. Oltre al negozio (C/1) sopra descritto, gli ulteriori immobili oggetto di CTU, sono i depositi anch'essi ubicati in Siderno, al piano cantinato del medesimo condominio Xxxxxxx) e sono tutti di esclusiva proprietà (1/1) del Sig. XXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXX nato a Xxxxxx xxxxxxxx xx xxxxxxxx, Cod. Fisc. XXX XXX XXXXX XXXXX. Detti immobili sono censiti in Catasto, come da tabella che di seguito si ripropone.

Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Consistenza = mq	Superficie catastale = mq
34	187	54	C/2 – deposito	30	37
34	187	55	C/2 – deposito	101	116
34	187	57	C/2 – deposito	26	31

Come sopra detto, si può accedere a detti depositi seminterrati dai vani scala del condominio Xxxxxxx o da due diverse rampe, una con accesso diretto dalla Via Piromalli (lato Nord/Est del condominio), l'altra con accesso diretto dalla Via Cesare Battisti (lato Nord/Ovest del condominio). Le rampe portano ad un atrio seminterrato dal quale ciascuno dei tre depositi ha accesso indipendente. In particolare si evidenzia che attualmente i Subb. 54 e 55 sono collegati da un vano porta (l'infisso non è presente), ma risulta altrettanto semplice, ripristinando il tramezzo divisorio, riportare i Sub. alla loro totale indipendenza. Altresì si evidenzia che il deposito Sub.55 si trova parzialmente sottostante al Negozio (Sub.1) ubicato al piano terra. Questi due Sub. (negozio al PT e deposito al PS) sono collegati verticalmente da una scala elicoidale con struttura

metallica. Pertanto si evidenzia che i due locali al piano seminterrato (Sub. 54 e 55) costituiscano i depositi di stoccaggio degli articoli di abbigliamento del negozio ed i relativi arredi sono costituiti da scaffalature metalliche. I tre Sub. oggetto di CTU sono costituiti da unici ambienti, anche se, nell'angolo Sud/Ovest del Sub.55 è stato allestito un angolo ufficio, con l'ausilio di un divisorio leggero (scaffalatura e cartongesso) che lo separa dal resto del deposito. Il Sub.54, sempre destinato allo stoccaggio del vestiario, allo stato attuale risulta una ulteriore estensione del Sub.55. Si evidenzia comunque che i tre Sub. (1, 54 e 55), pur risultando al momento collegati, hanno tutti accesso indipendente (il negozio Sub.1 dal Corso e gli altri due (Sub. 54 e 55) dall'atrio seminterrato servito da rampe carrabili. Pertanto i Sub. oggetto di CTU possono essere separati gli uni dagli altri, con semplice realizzazione di partizioni interne e tramezzature, risultando perfettamente indipendenti grazie all'accesso esclusivo di cui sono forniti. Quindi il Sub. 57 risulta l'unico a non essere collegato agli altri Sub. , anche perché questo locale di deposito non risulta adiacente ad altro Sub. (al contrario dei precedenti tre Sub. 1, 54 e 55 sopra descritti).

Come sopra già detto per il complesso condominiale, la struttura portante dei depositi è in cemento armato con fondazione a travi rovesce, strutture verticali portanti costituite da pilastri, strutture orizzontali costituite da travi che supportano i solai in c.a. e laterizio. Le strutture perimetrali esterne (tamponamenti) sono costituite da doppia muratura a cassetta in laterizio e malta cementizia, le tramezzature interne sono realizzate con muratura in laterizio e malta cementizia. Sia le murature interne che quelle esterne sono rivestite da intonaco civile a tre strati, le murature interne sono tinteggiate con pittura lavabile di colore bianco. Gli infissi sono in lamiera metallica o alluminio per le porte e portoni, mentre sono vetrate gli infissi perimetrali posti in proiezione e adiacenza rispetto al Corso ed alla Via Piromalli. Su queste Vie infatti, i marciapiedi sono dotati di feritoie e grate metalliche pedonali che consentono di illuminare i sottostanti scannafossi di drenaggio. Questi scannafossi, attraverso le vetrate perimetrali prima descritte, danno illuminazione indiretta e consentono anche il ricambio d'aria dei depositi seminterrati. Il CTU può affermare l'ottima illuminazione e ventilazione di detti locali, seppur cantinati. La pavimentazione dei depositi risulta essere in mattonelle di ceramica per i Sub. 54 e 55, mentre per il Sub. 57 sono in mattonelle di graniglia di marmo. L'altezza netta dei locali di deposito risulta essere di m 2,75, misurata dal piano di calpestio al solaio, senza considerare l'ingombro delle travi portanti in c.a. (a sostegno del primo solaio, corrispondente al piano terra) che risultano avere altezza considerevole, visto che devono

sopportare i carichi degli ambienti soprastanti destinati ai locali commerciali ed alla corte interna.

Di seguito si riportano ulteriori dati tecnici relativi alla verifica normativa dei depositi.

Il livello depositi presenta un'altezza netta di 2,75 m., altezza idonea per quanto previsto dalla Legge Regionale Urbanistica Calabria n. 19 del 16 aprile 2002 e ss.mm.ii., in riferimento al rispetto delle condizioni igienico sanitarie e del miglioramento tecnologico per i locali interrati. Il piano interrato risulta è arieggiato ed illuminato da un sistema di scannafossi (bocche di lupo), realizzati in cemento armato e ricoperte da griglie in ferro pedonali, presenti sia sul C.so della Repubblica

che su via Piromalli. Infine si evidenzia l'eccellente stato d'uso e di manutenzione.

VERIFICHE DIMENSIONALI DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Il CTU, vista la planimetria irregolare ed articolata delle varie unità immobiliari, doveva procedere a necessaria verifica dimensionale con ausilio di strumentazione metrica e digitale. Pertanto di seguito si riportano i dati rilevati e relativo calcolo dimensionale delle singole unità immobiliari. Si evidenzia che per il calcolo della **superficie lorda** le misure comprendono lo spessore dei **muri perimetrali al lordo**, quando detti muri perimetrali risultano in comunione (con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare) essi sono stati misurati al 50%, ossia per metà dello spessore (è il caso delle partizioni interne al condominio).

- **NEGOZIO Sub.1 C/1**–

Sup. netta (7x11,90)+(0,80x11,90/2)+(0,45x7,80/2)+(3,15+2,90)x4,10/2 = mq 102,22

S.Lorda (7,45x12,35)+(1,20x12,35/2)+(0,75x8,10/2)+(3,60+3,35)x4,40/2 = mq 117,75

- DEPOSITO Sub.54 C/2–

Sup. netta (5,80x2,30)+(6,10x2,5)+ (3,90x0,20) = mq 29,37

S.Lorda (6,40x2,45)+(5,70x2,65)+ (4,20x0,25)+scannafosso (1,30x4,65) = mq 37,89

- DEPOSITO Sub.55 C/2–

Sup. netta (2,20x6,00)+(10,90x7,20)+(1,80x6,00)= mq 102,49

S.Lorda (2,25x6,35)+(11,25x7,55)+(1,85x6,35)+scannafosso (1,20x13,80)=mq 127,53

- DEPOSITO Sub.57 C/2–

Sup. netta (8,10x3,40) = mq 27,54 - S.Lorda (8,70x3,60) = mq 31,32

Dalle verifiche dimensionali (rilievi strumentali) da parte del CTU, si rilevavano le seguenti superfici utili nette e superfici lorde. Per il calcolo della Superficie Commerciale, espressamente richiesta dal Sig. Giudice (*quesito m*) bisogna considerare le superfici ponderate degli scannafossi di illuminazione e ventilazione a servizio dei depositi cantinati che saranno calcolate solo al 30%.

Questa condizione, sussiste solo per i Sub. 54 e 55, mentre per i Sub. 1 e 57 le relative superfici lorde corrispondono alle **superfici commerciali**, superfici computate (come espressamente richiesto dal Sig. Giudice) per il successivo calcolo estimativo del valore di mercato. Pertanto la **Superficie Commerciale** equivale alla **superficie convenzionale vendibile**, data dalla somma di:

- **superfici coperte (superficie lorda)**;
- **superfici ponderate** ad uso esclusivo (scannafossi di illuminazione e ventilazione).
- mentre per le quote percentuali delle superfici delle pertinenze, di cui godono i depositi interrati (Sub. 54, 55 e 57) si terrà conto nella stima del valore di mercato.

Di seguito si riporta il prospetto dei risultati dimensionali delle singole unità immob. :

Foglio	P.lla	**Sub.**	Cat.	Consistenza / Superf .catastale	Superficie netta mq	Superficie Lorda mq	**Superficie Commerciale**
34	187	**1**	C/1	mq 104 / 105	102,22	mq 117,75	**mq 117,75**
34	187	**54**	C/2	mq 30 / 37	29,37	mq 37,89	**mq 33,66**
34	187	**55**	C/2	mq 101 / 116	102,49	mq 127,53	**mq 115,94**
34	187	**57**	C/2	mq 26 / 31	27,54	mq 31,32	**mq 31,32**

Infine **il CTU conferma la corrispondenza dei dati rilevati, con i dati riportati nell'atto di pignoramento**. Si allega idoneo elaborato fotografico (allegato n. 31).

c) *Indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento*;

Gli immobili oggetto di CTU, sopra elencati, risultano di proprietà esclusiva del Sig. XXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXX nato a Xxxxxx xxxxxxxx xx xxxxxxxx, Cod. Fisc. XXX XXX XXXXX XXXXX. Soltanto per il Sub.1 (il negozio C/1) risulta l'usufrutto, per la quota di ½, della xxxxxx xxxxxxxx xx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx Xxxxxx xxxxx, nata a Xxxxxxx xx xxxxxxxx.

Il CTU attesta la conformità dei manufatti alle licenze rilasciate, inoltre conferma che per tutti gli immobili sussiste certificati di abitabilità, come di seguito descritto.

Risulta agli Atti del Comune di Siderno, Ufficio Urbanistica, che il progetto per la realizzazione del complesso condominiale "Xxxxxxx" sia stato presentato dai committenti coniugi Xxxxxxx, Xxxxx Xxxxxx e Xxxxxxxxxx in Xxxxxxx, Impresa esecutrice Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Il "*Progetto per la costruzione di un fabbricato*

per abitazione a Siderno (RC) Vie Corso della Repubblica, Piromalli e Battisti" (Pratica n.60) è a firma degli Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. L'Impresa esecutrice è stata la Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Risulta che il Progetto è stato approvato dalla Commissione edilizia Comunale in data 31/07/1967, come si evince dagli elaborati tecnici per apposizione di timbro in data 01/08/1967 (allegato n.02). Successivamente il Progetto acquisiva Nulla Osta del Genio Civile di Reggio Calabria Prot. n.28105 del 16/10/1967 (allegati n.03 e 04) per "*la costruzione di un fabbricato a sei piani f.t. oltre il piano cantinato*". Tale Nulla Osta veniva trasmesso al Comune di Siderno per la notifica ai committenti Prot. n.6760 (Pratica n.60) del 24/10/1967 (allegato n.05), che corrisponde alla data di approvazione del progetto, al fine di poter dare inizio ai lavori.

In data 22/06/1970 Il Tecnico comunale ed il Sindaco del Comune di Siderno attestavano che "*l'Xxxxxxxxxxxxxxxxx, titolare dell'omonima impresa di costruzioni, ha costruito in questo abitato al Corso della Repubblica, via Piromalli e via Cesare Battisti un fabbricato per abitazioni e magazzini a sei piani f.t. e cantinato, iniziando i relativi lavori il 28/02/1968 ed ultimandoli il 25/02/1970*" (allegato n.06). Da questo documento quindi si evince sia la data di inizio lavori, 28/02/1968, che la data di ultimazione degli stessi, 25/02/1970.

A seguito di Collaudo da parte dell'Ing. Xxxxxxxxxxxxxin data 14/03/1970, i committenti in data 20/08/1970 trasmettevano istanza al Genio Civile di RC per l'attestato di conformità, che veniva rilasciato con Prot. n.11288 in data 20/08/1970 (allegato n.07) e trasmesso sia alla Prefettura ed al Comune di Siderno. Lo stesso veniva acquisito al protocollo del Comune in data 22/08/1970 Prot.8287 (allegato n.08).

In data 17/11/1970 Il Tecnico comunale ed il Sindaco del Comune di Siderno attestavano "*che la Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, titolare dell'omonima impresa di costruzioni, ha costruito in questo abitato alla via Piromalli angolo via Cesare Battisti e Corso della Repubblica un fabbricato a sei piani f.t. e cantinato composto da n.10 magazzini al p.t.; n.30 appartamenti di cinque vani ed accessori cadauno e per i cinque piano soprastanti e n.20 cantine al piano cantinato. Che i lavori per la costruzione di detto immobile sono stati iniziati il 28/02/1968 e sono stati ultimati il 25/02/1970*" (allegato n.09).

Successivamente il Prefetto di Reggio Calabria con Prot. n.11101 del 23/02/1971 rilasciava la "*licenza d'uso della costruzione*" (allegato n.10). A seguito di tale licenza d'uso da parte della Prefettura di RC e di ulteriore relazione dell'Ufficiale Sanitario del 22/12/1970, il Comune di Siderno in data 01/03/1971 rilasciava il Certificato di

Abitabilità N.60 per i 130 vani utili ed i 120 vani accessori che costituiscono il complesso immobiliare "Xxxxxxx" (allegato n.11).

Agli Atti, risulta che in data 11.07.2006 L'Ufficio Tecnico rilasciava Certificazione di allaccio alla rete idrica comunale del locale sito sul Corso della Repubblica (Sub.1 cat. C/1 Negozio) a nome della Ditta "*Xxxxxxxxxxxx*" (allegato n.15).

Risulta altresì che i locali ubicati sul Corso della Repubblica (Sub.1 cat. C/1 Negozio) adibiti a "*Commercio al dettaglio di abbigliamento*" hanno ottenuto *Parere Favorevole Igienico-Sanitario ed Idoneità dei Locali* rilasciato il 24/10/2006 con Prot.533/US dall'ASL n.9 di Locri, Dipartimento Igiene Pubblica (allegato n.16).

Si allega certificazione catastale aggiornata (allegato n. 19-20-21-22).

d) "*Dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il Giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica*";

Il CTU conferma che tutti gli immobili oggetto di CTU risultano di proprietà esclusiva del Sig. XXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXX nato a Xxxxxx xxxxxxxx xx xxxxxxxx, Cod. Fisc. XXX XXX XXXXX XXXXX. Soltanto per il Sub.1 (il negozio C/1) risulta l'usufrutto, per la quota di ½, della xxxxxx xxxxxxxx xx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx Xxxxxx xxxxx, nata a Xxxxxxx xx xxxxxxxx. Il Proprietario comunica che, da marzo 2016, il negozio sul Corso della Repubblica (Sub.1 C/1) è gestito dalla Società "Xxxxxxxxxxxxx", con la quale è stato stipulato "Contratto di comodato d'uso" non registrato. Le altre tre unità immobiliari sono libere da contratti o altri vincoli e risultano nella piana disponibilità del proprietario Sig. XXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXX.

Si ringrazia il proprietario, che ha dato massima collaborazione e piena disponibilità al CTU nell'accesso agli immobili ed ha fornito documentazione relativa agli stessi.

Il Proprietario attesta che il Contratto di Comodato d'uso per il Sub. 1 (Negozio C/1) non era reperibile, pertanto non è stato consegnato al CTU.

e) *Evidenzi l'esistenza di **formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso*;

Il CTU conferma quanto già riportato in risposta al "*quesito d*", che tutti gli immobili oggetto di CTU risultano di proprietà esclusiva del Sig. XXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXX nato a Xxxxxx xxxxxxxx xx xxxxxxxx, Cod. Fisc. XXX XXX XXXXX XXXXX. Soltanto per il Sub.1 (il negozio C/1) risulta l'usufrutto, per la quota di ½, della xxxxxx xxxxxxxx xx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx Xxxxxx xxxxx, nata a Xxxxxxx xx xxxxxxxx. Come comunicato dal proprietario, dal marzo 2016 il negozio (Sub.1 C/1) è gestito dalla Società "Xxxxxxxxxxxxx", con la quale è stato stipulato "**Contratto di comodato d'uso**" non registrato e non consegnato al CTU.

Il CTU verificava, con l'accesso agli Atti presso il Comune, che Amministratrice del Condominio "Xxxxxxx" risultava la Dott.ssa Xxxxxxxxxxxxxx con studio a Siderno in Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. La sede del Condominio è ubicata nello stesso complesso edilizio, alla Via Piromalli n.31. Le unità immobiliari oggetto di CTU fanno parte del complesso condominiale "Xxxxxxx", pertanto sono soggette alle formalità condominiali secondo le quote millesimali di seguito evidenziate:

Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Quote millesimali del condominio	Quota spese annuali Relative ai millesimi
34	187	1	C/1 – negozio	21,58	115,65
34	187	54	C/2 – deposito	1,50	8,04
34	187	55	C/2 – deposito	5,04	27,01
34	187	57	C/2 – deposito	1,30	6,97

Tutti gli immobili oggetto di CTU risultano di proprietà esclusiva del Sig. XXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXX nato a Xxxxxx xxxxxxxx xx xxxxxxxx, Cod. Fisc. XXX XXX XXXXX XXXXX. Soltanto per il Sub.1 (il negozio C/1) risulta l'usufrutto, per la quota di ½, della xxxxxx xxxxxxxx xx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx Xxxxxx xxxxx, nata a Xxxxxxx xx xxxxxxxx. Inoltre da marzo 2016, il negozio sul Corso della Repubblica (Sub.1 C/1) è gestito dalla Società "Xxxxxxxxxxxxx", con la quale è stato stipulato "Contratto di comodato d'uso". Non risultano ulteriori vincoli o altri oneri gravanti sul bene, se si considera che alle spese condominiali ed alle opere di manutenzione si fa fronte con l'accantonamento delle quote sopra indicate che, in funzione delle quote millesimali, gravano su ogni unità immobiliare del condominio. Infatti l'Amministratrice evidenzia che è già in programma un intervento di manutenzione del condominio di importo pari ad € 50.000,00 che sarà realizzato non appena sarà consolidato l'accantonamento delle quote condominiali. Non risultano ulteriori vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria delle unità immobiliari, atteso che trattasi di fabbricati, e non di terreni con possibilità edificatorie. Inoltre le stesse unità immobiliari sono state edificate all'interno dei confini condominiali ed al confine con le strade pubbliche, pertanto non sono suscettibili di ampliamenti o superfetazioni, che pur

sarebbero consentiti dalla normativa vigente, come il Piano Casa di cui alla Legge Regionale n. 21 /2010, valida anche per le destinazioni non residenziali.

f) *Indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale*;

Non risultano vincoli storici, artistici o alberghieri, mentre per le finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale si è già descritto il raffinato ed elegante ambiente del Negozio (Sub. 1 C/1) e relativo arredamento, oltre alla parete esterna che affaccia sul Corso della Repubblica che è rivestita il lastre di marmo pregiato e dotata di elegante insegna con singoli caratteri bronzei.

g) *Dia conto dell'esistenza di formalità , vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente*;

Relativamente alle formalità, vincoli e oneri, di natura condominiale, che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, si fa riferimento alle quote millesimali già sopra indicate e di seguito riproposte:

Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Quote millesimali del condominio	Quota spese annuali Relative ai millesimi
34	187	1	C/1 – negozio	21,58	115,65
34	187	54	C/2 – deposito	1,50	8,04
34	187	55	C/2 – deposito	5,04	27,01
34	187	57	C/2 – deposito	1,30	6,97

Solo relativamente al Sub.1 si evidenzia che sussiste **usufrutto**, per la quota di ½, della madre del Proprietario, Signora Xxxxxx xxxxx nata a Xxxxxxx xx xxxxxxxx. Il Proprietario comunica che è stato stipulato "**Contratto di comodato d'uso**" con la nuova Società che gestisce il negozio da marzo 2016, "**Xxxxxxxxxxxx**", costituita dopo la scomparsa del compianto titolare del "Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx".

h) *Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato*;

Relativamente all'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate, il cui relativo debito non è ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della

perizia, si evidenzia che alla data del 31/12/2018 (data di chiusura dell'ultimo bilancio annuale) risultava che il Sig. Xxxxx avesse versato interamente le quote ordinarie, con un minimo residuo di € 10,71, come si evince dalla tabella che segue e come riportato sull'apposita notazione rilasciata dall'Amministratrice (allegato n.34), di seguito indicato:

P.lla	Sub.	Cat.	Totale spese	Saldo precedente	Saldo finale
187	1	C/1	115,65	-274,47	-158,82
187	54	C/2	8,04	43,00	51,04
187	55	C/2	27,01	67,18	94,19
187	57	C/2	6,97	17,33	24,30
		TOTALI	**157,67**	**-146,96**	**10,71**

Risulta un ulteriore debito pregresso nei confronti del condominio relativo alla quota parte di recenti lavori di manutenzione per un importo di € 10.016,73 che il debitore Sig. XXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXX si è impegnato con scrittura privata del 7/06/2019 (allegato n.36) a corrispondere con rate mensili di € 500,00 per venti mesi sino al gennaio 2021 con l'ultima rata di € 516,73.

Non risultano in corso procedimenti giudiziari relativi ai beni immobili sopra indicati.

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

Non risulta che i beni immobili sopra indicati siano gravati da censo, livello o uso civico; soltanto per il Sub.1 (il negozio C/1) risulta l'**usufrutto**, per la quota di ½, della madre del Proprietario, Signora Xxxxxx xxxxx nata a Xxxxxxx xx xxxxxxxx. Il Proprietario comunica che per il Sub.1 è stato stipulato "**Contratto di comodato d'uso**" non registarto con la nuova Società che gestisce il negozio, dal marzo 2016, denominata "**Xxxxxxxxxxxx**", costituita dopo la scomparsa del compianto titolare del "Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx". Non risulta altresì che vi sia stata affrancazione da tali pesi, né che la proprietà sia derivante da alcuno dei suddetti titoli. Risulta la piena proprietà (1/1) del Sig. XXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXX nato a Xxxxxx xxxxxxxx xx xxxxxxxx, Cod. Fisc. XXX XXX XXXXX XXXXX. Nessun immobile risulta gravato da contratto di locazione, solo per il Sub.1 è stato stipulato il citato "Contratto di comodato d'uso" con la nuova Società "Xxxxxxxxxxxxx" che gestisce il negozio da marzo 2016

j) *Previa **individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile**, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di **destinazione urbanistica**, in caso di opere abusive,*

controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);

Il CTU attesta la conformità dei manufatti alle licenze rilasciate, quindi attesta la loro legittimità edilizia ed urbanistica, come di seguito descritto.

Risulta agli Atti del Comune di Siderno, Ufficio Urbanistica, che il progetto per la realizzazione del complesso condominiale "Xxxxxxx" sia stato presentato dai committenti coniugi Xxxxxxx, Xxxxx Xxxxxxx e Xxxxxxxxxx in Xxxxxxx, Impresa esecutrice Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Il "*Progetto per la costruzione di un fabbricato per abitazione a Siderno (RC) Vie Corso della Repubblica, Piromalli e Battisti*" (Pratica n.60) è a firma degli Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. L'Impresa esecutrice è stata la Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Risulta che il Progetto è stato approvato dalla Commissione edilizia Comunale in data 31/07/1967, come si evince dagli elaborati tecnici per apposizione di timbro in data 01/08/1967 (allegato n.02). Successivamente il Progetto acquisiva Nulla Osta del Genio Civile di Reggio Calabria Prot. n.28105 del 16/10/1967 (allegati n.03 e 04) per "*la costruzione di un fabbricato a sei piani f.t. oltre il piano cantinato*". Tale Nulla Osta veniva trasmesso al Comune di Siderno per la notifica ai committenti Prot. n.6760 (Pratica n.60) del 24/10/1967 (allegato n.05), che corrisponde alla data di approvazione del progetto, al fine di poter dare inizio ai lavori.

In data 22/06/1970 Il Tecnico comunale ed il Sindaco del Comune di Siderno attestavano che "*l'Xxxxxxxxxxxxxxxxx, titolare dell'omonima impresa di costruzioni, ha costruito in questo abitato al Corso della Repubblica, via Piromalli e via Cesare Battisti un*

fabbricato per abitazioni e magazzini a sei piani f.t. e cantinato, iniziando i relativi lavori il 28/02/1968 ed ultimandoli il 25/02/1970" (allegato n.06). Da questo documento quindi si evince sia la data di inizio lavori, 28/02/1968, che la data di ultimazione degli stessi, 25/02/1970.

A seguito di Collaudo da parte dell'Ing. Xxxxxxxxxxxxxin data 14/03/1970, i committenti in data 20/08/1970 trasmettevano istanza al Genio Civile di RC per l'attestato di conformità, che veniva rilasciato con Prot. n.11288 in data 20/08/1970 (allegato n.07) e trasmesso sia alla Prefettura ed al Comune di Siderno. Lo stesso veniva acquisito al protocollo del Comune in data 22/08/1970 Prot.8287 (allegato n.08).

In data 17/11/1970 Il Tecnico comunale ed il Sindaco del Comune di Siderno attestavano "*che la Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, titolare dell'omonima impresa di costruzioni, ha costruito in questo abitato alla via Piromalli angolo via Cesare Battisti e Corso della Repubblica un fabbricato a sei piani f.t. e cantinato composto da n.10 magazzini al p.t.; n.30 appartamenti di cinque vani ed accessori cadauno e per i cinque piano soprastanti e n.20 cantine al piano cantinato. Che i lavori per la costruzione di detto immobile sono stati iniziati il 28/02/1968 e sono stati ultimati il 25/02/1970*" (allegato n.09).

Il CTU verificava che per gli immobili in oggetto (Sub. 1, 54, 55 e 57) si poteva attestare conformità agli elaborati di progetto e quindi **al titolo abilitativo** (approvato in data 24/10/1967). Pertanto si può affermare la legittimità di quanto realizzato e, di conseguenza, scongiurare l'esistenza di edificazioni abusive o in parte abusive, come richiesto nel presente quesito.

Trattandosi di Depositi e Negozio, si evidenzia che limitati interventi di modifica degli allestimenti, che abbiano portato alla necessaria modifica ed aggiornamento degli arredi del negozio, anche con la realizzazione di pareti e paraventi o pareti reggi mensola in cartongesso, rientrano nelle modifiche interne relative all'arredamento.

Si è già evidenziata anche la presenza di un vano porta che mette in comunicazione il Sub.54 con il Sub.55, oltre al vano scala che collega Sub.1 e Sub.55.

Considerando che lo stato di fatto accertato dal CTU, sussisteva almeno dalla data del 2006 in seguito ai riscontri in Atti effettuati dallo stesso CTU, ne deriva che eventuali modifiche interne erano ammesse dalla normativa vigente al 2006, con la semplice comunicazione e senza dover richiedere titolo abilitativo. Infatti il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*" (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001), al TITOLO II (Titoli abilitativi – Capo I – Disposizioni generali) annoverava l'Art. 6 (L) – "Attività edilizia libera" *(articolo così sostituito dall'art. 5 della legge n. 73 del 2010)* che al comma 2 prevedeva : 2. Nel rispetto dei

medesimi presupposti di cui al comma 1, **previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori** da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, **possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi** :

2- gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implichino incremento dei parametri urbanistici.

Relativamente alla **Certificazione di Destinazione Urbanistica** il CTU può confermare le vigenti "Previsioni dello strumento urbanistico" e relativa zonizzazione. Si evidenzia che attualmente secondo la vigente "*Variante Generale al PRG*" approvata con Decreto n.571 del 21/12/2000 dalla Direzione Generale del 5° Dipartimento (Urbanistica) della Regione Calabria, il Condominio è compreso in zona B *Residenziale di completamento*, sottozona B1 *zona satura di completamento edilizio* (allegati n.12-13). L'area non risulta sottoposta ad alcun vincolo, né rientra in zona di attenzione PAI. Nella zona B1 sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: Residenziale, Direzionale, **Commerciale**, Turistica. La zona B1 prevede i seguenti parametri urbanistici :

Comune di Siderno – Vigente PRG per la **Zona B1** "Zona satura di completamento edilizio" Destinazioni d'uso consentite : Residenziale, Direzionale, **Commerciale**, Turistica INDICI URBANISTICI	VALORE	UNITA' DI MISURA
Indice di utilizzazione fondiaria Uf	0,925	mq/mq
Altezza massima	10,50	ml
Distanza tra edifici	10,00	ml
Distanze dai confini o dal filo stradale	5,00	ml

k) in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);

Il CTU conferma quanto già riportato in risposta al quesito (*j*), di non aver riscontrato la sussistenza di opere abusive.

l) *evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di **attestazione di prestazione energetica**;*

Dalla documentazione riscontrata, il CTU non ha verificato la disponibilità di *attestazione di prestazione energetica* per nessuno degli immobili esaminati.

Certamente tale attestazione può essere redatta per le unità immobiliari in oggetto.

m) *determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della **superficie** dell'immobile, specificando quella **commerciale**, del **valore per metro quadro e** del **valore complessivo**, **esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima**, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di **procedere alla vendita di uno o più lotti**, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per **ciascun lotto** (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione – sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ)*;

QUELLA CHE SEGUE E' SOLO UNA SINTESI, finalizzata alla risposta al quesito, DELL'ATTIVITA' DI ANALISI DI MERCATO E VALUTAZIONE ESTIMATIVA SVOLTA DAL CTU. PERTANTO PER TUTTI I NECESSARI APPROFONDIMENTI **si rimanda alla relazione di CTU che precede, con acquisizione di dati, relativa analisi ed elaborazione, riportata ai seguenti capitoli** :

- METODO DI STIMA PER CONFRONTO E QUOTAZIONI OMI	Pag. 21
- QUOTAZIONI OMI	Pag. 23
- ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE (COMM.) DI SIDERNO	Pag. 24
- PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO	Pag. 31
- CALCOLO E STIMA DEL VALORE DI MERCATO	Pag. 34

Come richiesto dal Sig. Giudice Istruttore, il CTU ha proceduto a determinare il valore di mercato delle unità immobiliari, utilizzando le procedure di valutazione previste dal

Codice Italiano delle Valutazioni Immobiliari. Dapprima é' stato verificato il valore di mercato desunto dalla compravendita immobiliare per locali analoghi, per applicare il "*metodo di stima per confronto*". Ulteriormente, sono stati utilizzati i dati ufficiali di riferimento assunti e certificati dall'Agenzia delle Entrate quale Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI). Tale riferimento ufficiale è indispensabile per mediare ed attenuare gli effetti sul mercato immobiliare in fase di recessione, proprio per evitare gli effetti delle eventuali bolle speculative, che possono alterare una oggettiva valutazione che deve essere aderente al reale valore di mercato. Pertanto, facendo riferimento al **Metodo Comparativo del Confronto di Mercato**, una prima valutazione è stata effettuata col valore di stima relativo alla compravendita immobiliare, mediandolo poi con il **Valore di Mercato OMI**. La media dei due metodi estimativi (Mercato Immobiliare e Valori di Mercato OMI) ha consentito di determinare il **valore di mercato delle unità immobiliari**. La nozione di valore di mercato di un immobile è individuata dal "**Codice delle valutazioni immobiliari**-Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa. Per "**Valore di Mercato**" si intende l'"*Importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo una adeguata attività di marketing da entrambe le parti*", confermato anche dal Regolamento E.U. n. 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio (art. 4, comma 1, punto 76). Pertanto la Stima sintetica del valore di mercato risulta :**Valore di mercato (V) =**

Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti di merito.

Dalla precedente relazione, si desumono le caratteristiche degli immobili ai fini estimativi (per l'applicazione dei relativi coefficienti di merito), nonché la **Superficie Commerciale** degli stessi immobili, già determinata dal CTU.

Come già detto, la **Superficie Commerciale** equivale alla **superficie convenzionale vendibile**, data dalla somma di:

- **superfici coperte (superficie lorda)**;
- **superfici ponderate** ad uso esclusivo, come terrazze, balconi, patii e giardini (nel nostro caso, per i magazzini, gli scannafossi di illuminazione e ventilazione).
- mentre per le quote percentuali delle **superfici delle pertinenze**, di cui godono i depositi interrati (Sub. 54, 55 e 57) si terrà conto nella stima del valore di mercato.

Le singole **superfici commerciali** saranno poi moltiplicate per il relativo **valore di mercato**, opportunamente adeguato con l'applicazione dei **Coefficienti di merito**.

Di seguito si riporta il prospetto dei risultati dimensionali delle singole unità immob. :

Foglio	P.lla	**Sub.**	Cat.	Consistenza / Superf .catastale	Superficie netta mq	Superficie Lorda mq	**Superficie Commerciale**
34	187	**1**	C/1	mq 104 / 105	102,22	mq 117,75	**mq 117,75**
34	187	**54**	C/2	mq 30 / 37	29,37	mq 37,89	**mq 33,66**
34	187	**55**	C/2	mq 101 / 116	102,49	mq 127,53	**mq 115,94**
34	187	**57**	C/2	mq 26 / 31	27,54	mq 31,32	**mq 31,32**

L'analisi del mercato immobiliare di Siderno per i locali commerciali (Negozi e magazzini) è stata condotta presso le agenzie immobiliari di riferimento ed ha portato alla conferma di un **valore di mercato che per la zona centrale oscilla tra circa € 1.000,00 ed € 1.600,00 per metro quadrato**.

Si rileva che i magazzini, ubicati in periferia, con tipologia costruttiva anche precaria, stato d'uso e manutenzione normale, abbiano valutazione media di circa € 600 x mq. Pertanto risulta più che plausibile una valutazione **da € 1.000 a 1.500** per magazzini centrali, con struttura in c.a., finiture di pregio e stato d'uso e manutenzione eccellente. Quindi, dalle analisi del mercato immobiliare, svolte presso le agenzie immobiliari di riferimento con l'ulteriore osservazione degli annunci sul web (comprese quelle afferenti le **Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Locri**), si può definire il valore di mercato che sarà mediato con i dati OMI, precedentemente riportati, adeguati dai previsti coefficienti correttivi. Di seguito si riportano i dati di riferimento desunti sia dalle compravendite immobiliari che dalle Quotazioni Immobiliari OMI.

Tipologia	Stato Conservativo	**Valore di Mercato riferito alla Superficie Lorda : € / mq**		**Valore OMI riferito alla Superficie Lorda : € / mq**	
		MIN.	**MAX.**	**MIN.**	**MAX.**
NEGOZI	NORMALE	1.500	2.000	850	1.300
MAGAZZINI	NORMALE	1.000	1.500	470	690

Si nota già la distanza tra i valori direttamente desunti dal mercato immobiliare e quelli derivati dalle tabelle OMI, ma si evidenzia che, come già detto, i valori OMI sono relativi a condizioni dello **stato di conservazione e manutenzione Normale**, mentre lo stato di fatto degli immobili in oggetto, come evidenziato anche dalla documentazione fotografica (allegato n.31) dimostrano uno **stato di conservazione e manutenzione Eccellente**. Nondimeno la stima OMI è riferita ad una posizione Normale, mentre il CTU ha già evidenziato l'ubicazione particolarmente favorevole al commercio, sul Corso della Repubblica con ampio marciapiede in lastricato pregiato, prospiciente Piazza Cavour, con ulteriori condizioni favorevoli come lo zebrato delle

strisce pedonali e lo "scivolo" per disabili. Inoltre la distribuzione del negozio rispetto al Corso e quanto di più favorevole ci si possa aspettare, infatti la struttura del negozio è costituito da 3 campate in c.a. ed esse sono sviluppate i senso longitudinale parallelamente alla strada. Pertanto le tre campate hanno tutte affaccio diretto sulla strada ed hanno tutte una estesa vetrina sulla strada, quindi si può affermare che il negozio costituisca un'unica "vetrina sul Corso". Si tratta della condizione più favorevole, perché nell'economia edilizia, i costi relativi alla vista panoramica ed all'affaccio sulla strada sono notevoli, pertanto a parità di superficie si tende ad avere il minor affaccio e di conseguenza si ha uno sviluppo planimetrico perpendicolare (e non parallelo) alla strada. Infatti a parità di affacci si potrebbero ubicare uno o più negozi, e nel nostro caso 3 vetrine (per un solo negozio) avrebbero consentito l'ubicazione di tre negozi. Pertanto un operatore immobiliare avrebbe optato per la seconda opzione perché 3 negozi avrebbero consentito un valore immobiliare superiore al singolo negozio. Quindi, se la scelta di avere un negozio con sviluppo parallelo al Corso corrisponde ad un maggiore costo, necessariamente a tale tipologia di negozio va riconosciuto un valore maggiore rispetto alla media dei negozi, che si ispirano a tipologie distributive più economiche. Pertanto i desunti valori OMI saranno adeguati allo stato di fatto (eccellente), facendo dapprima riferimento ai previsti **coefficienti correttivi**. Considerando lo stato conservativo e la posizione eccellente degli immobili, certamente, per l'applicazione dei coefficienti correttivi, si partirà dai **valori OMI** riportati nella colonna di oscillazione "**MAX**".

PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO

Al riguardo il "Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa costituisce riferimento largamente condiviso per l'applicazione dei coefficienti correttivi nelle stime immobiliari. Di seguito si riportano unicamente i coefficienti correttivi previsti da Tecnoborsa per le attività commerciali, negozi e magazzini :

Negozi	Coefficiente di merito
Posizioni particolarmente favorevoli al commercio	**+50%**
Posizioni favorevoli al commercio	+20%
Posizioni ordinarie	0%
Posizioni poco favorevoli al commercio	-30%
Altezza soffitti superiore a 4,5 m	+ 20%

Magazzini	Coefficiente di merito
A piano terreno o rialzato con accesso carraio	0%
A piano terreno o rialzato senza accesso carraio	-10%
A piano seminterrato con accesso carraio	-15%
A piano seminterrato accessibile solo da scale	-30%

Pertanto, per il Negozio Sub.1 (C/1), si può applicare l'**incremento del 50%** previsto per le posizioni particolarmente favorevoli al commercio, visto la posizione strategica dell'immobile, in posizione centrale sul Corso della Repubblica, già evidenziata.

Per i magazzini C/2 (Sub.54, 55 e 57) si dovrebbe applicare il decremento -15%, vista l'ubicazione al livello cantinato. Ma bisogna considerare che gli stessi sono serviti da adeguato accesso carrabile, sono ubicati in un complesso condominiale prestigioso (Xxxxxxx), in posizione strategica (Corso della Repubblica). Inoltre, come già evidenziato, i depositi interrati (Sub. 54, 55 e 57) godono delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze, di cui si deve tenere necessariamente conto nella stima del valore di mercato, avendole già escluse dal precedente calcolo della Superficie commerciale. Inoltre nel calcolo della superficie commerciale si era già provveduto a decurtare le superfici delle luci, calcolandole al 30%. Pertanto si può desumere che il previsto decremento del 15% viene abbondantemente compensato da tutti i citati **fattori incrementali**, tra cui le quote percentuali delle superfici delle pertinenze.

Dette pertinenze risultano importanti per le attività dei depositi e magazzini in quanto sono costituite da rampe di notevole ampiezza (m 3,50 e m 4,00) prospicienti due Vie di strategica posizione (rispettivamente Via Piromalli e Via Battisti) che sono immediatamente adiacenti il Corso della Repubblica. Inoltre le stesse rampe danno accesso all'atrio seminterrato di circa mq 200 da cui si accede direttamente ai tre depositi (Sub.54, 55 e 57). L'ulteriore superficie delle rampe (circa mq 60 per Via Piromalli e mq 100 per Via Battisti) determina una superficie totale di pertinenza dei depositi di circa mq 360, che risulta una notevole disponibilità di spazi di manovra e per area di carico e scarico. Pertanto si terrà conto di detti fattori incrementali per i quali verrà attribuito il valore massimo individuato nel mercato immobiliare per la tipologia di depositi e magazzini, considerando anche che gli stessi non sono gravati da stato locativo, che avrebbe costituito un fattore di decremento.

Anche gli stessi adeguamenti e correttivi richiesti dal Sig. Giudice tendono a valorizzare ulteriormente la stima del valore di mercato, considerando che tutti i parametri suggeriti (***lo stato d'uso e di manutenzione***, ***lo stato di possesso***) risultano

eccellenti, inoltre non esistono vizi e vincoli né *oneri giuridici*, non sussistono *oneri di regolarizzazione urbanistica,* stante la piena regolarità e conformità degli immobili. Anche le spese condominiali risultano regolarmente rimesse e per quelle pregresse, relative ai precedenti lavori di manutenzione, è stato già ratificato l'impegno della Proprietà al saldo dilazionato (allegato n.36). Pertanto è lecito assumere per gli immobili in oggetto i valori massimi di riferimento, sia per il mercato immobiliare, sia per i valori OMI, che saranno adeguati con gli incrementi del 50% previsto per i negozi che hanno ottima posizione commerciale. Certamente sarebbe stato lecito applicare ai valori OMI anche ulteriori incrementi che adeguassero la quotazione di riferimento, relativa allo stato d'uso normale, allo stato d'uso ottimale che risulta per gli immobili accertati. Pertanto sia per il negozio che per i magazzini sarà considerato il valore massimo previsto dal mercato immobiliare, che in alcuni casi raggiunge il valore stesso dei negozi, considerando che i depositi in oggetto sono strettamente funzionali e parte integrante del negozio ed a questo direttamente connessi e collegati. Bisogna inoltre considerare la loro posizione strategica, la particolare accessibilità e fruibilità, l'ubicazione in condominiale prestigioso, l'eccellente stato di manutenzione. Pertanto il CTU ritiene corretto utilizzare i massimi valori di mercato di riferimento per gli immobili commerciali, che saranno mediati con i massimi valori OMI, di cui quello relativo al negozio viene incrementato del 50% per la posizione ottimale.

CALCOLO E STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Di seguito si riportano i dati di riferimento desunti sia dalle compravendite immobiliari che dalle Quotazioni Immobiliari OMI, con l'incremento già definito.

Tipologia	Stato Conservativo	**Valore di Mercato riferito alla Superficie Lorda : € / mq**		**Valore OMI riferito alla Superficie Lorda : € / mq + INCREMENTO**	
			MAX.	**MAX.**	**INCR.**
NEGOZI	NORMALE		2.000	1.300	+ 50%
MAGAZZINI	NORMALE		1.500	690	0

Ne deriva :

Tipologia	Valore di Mercato riferito alla Superficie Lorda : € / mq		Valore OMI riferito alla Superficie Lorda : € / mq + INCREMENTO		**VALORE MEDIO DI MERCATO**
		MAX.	**MAX.**	**INCR.**	
NEGOZI		2.000	1.300	+ 50%	**€ 1.975**
MAGAZZINI		1.500	690	0	**€ 1.095**

Di seguito si riporta il prospetto di calcolo del valore immobiliare, moltiplicando la superficie commerciale delle singole unità immobiliari con i relativi valori di mercato.

Foglio	P.lla	**Sub.**	Cat.	Superficie Lorda mq	**Superficie Commerciale**	**VALORE DI MERCATO**	**VALORE PER SINGOLO SUB.**
34	187	**1**	C/1	117,75	**mq 117,75**	**€ 1.975**	**€ 232.556**
34	187	**54**	C/2	37,89	**mq 33,66**	**€ 1.095**	**€ 36.858**
34	187	**55**	C/2	127,53	**mq 115,94**	**€ 1.095**	**€ 126.954**
34	187	**57**	C/2	31,32	**mq 31,32**	**€ 1.095**	**€ 34.295**
				TOT.**314,49**	**mq 298,67**		TOT. € 430.664

Dalla tabella sopra riportata si può notare la congruenza con la quotazione di mercato, anche col confronto diretto con analogo "complesso commerciale", anch'esso costituito da negozio più magazzini ubicati su vari livelli, come di seguito riproposto :

Tipologia	Ubicazione	Stato Conservativo	**Superficie lorda / Prezzo x mq**		Costo € e relative annotazioni	
NEGOZIO con magazzini Via M. Pagano	CENTRO, (traversa)	BUONO	375	**1.067**	400.000	su più livelli frazionabile

La maggiore quotazione complessiva di € 430.664 contro € 400.000, rispetto all'offerta di una superficie minore (mq 314,49 contro mq 375) è giustificata dalla migliore posizione ai fini commerciali, prospiciente Via Cavour, dalle tre vetrine sul Corso con ampio marciapiede in lastricato pregiato. Inoltre è indiscussa la raffinata eleganza del **negozio** di cui alla CTU e della sua architettura degli interni. Parimenti, per la valutazione dei **magazzini** si può dimostrare l'attendibilità ed aderenza della stima di CTU ai valori di mercato, atteso che la valutazione di € 1.095 x mq risulta congruente con la richiesta di € 1.067 x mq fatta per i magazzini di Via M. Pagano.

Come esplicitamente richiesto dal Sig. Giudice Istruttore, il CTU si esprime sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti. Considerando che ogni unità immobiliare ha accesso totalmente indipendente, ciascuna unità immobiliare (Sub. 1, 54, 55, 57) costituisce un singolo lotto

Quindi si ripropone la stima già definita, complessiva e per singola unità immobiliare:

Foglio	P.lla	**Sub.**	Cat.	Superficie Lorda mq	**Superficie Commerciale**	**VALORE DI MERCATO**	**VALORE PER SINGOLO SUB.**
34	187	**1**	C/1	117,75	**mq 117,75**	**€ 1.975,00**	**€ 232.556,00**
34	187	**54**	C/2	37,89	**mq 33,66**	**€ 1.095,00**	**€ 36.858,00**
34	187	**55**	C/2	127,53	**mq 115,94**	**€ 1.095,00**	**€ 126.954,00**
34	187	**57**	C/2	31,32	**mq 31,32**	**€ 1.095,00**	**€ 34.295,00**
				TOT.**314,49**	**mq 298,67**		TOT. € 430.664

Come già evidenziato, nella stesura di relazione che precede, allo stato di fatto, il Sub. 57 risulta totalmente indipendente, visto che gli ulteriori Sub. (ancorché indipendenti) sono comunque collegati funzionalmente. Infatti il Sub. 1 (Negozio C/1) è collegato al

Sub. 55 (deposito cantinato) dalla scala elicoidale; il Sub. 55 è a sua volta collegato al Sub. 54 da un vano porta. La semplice chiusura di detti vani consente alle stesse unità immobiliari di rimanere totalmente indipendenti e separate le une dalle altre.

Allo stato attuale è possibile fare anche una "graduatoria" tra le unità immobiliari, considerando in posizione più accessibile, quelle che risultano già da subito totalmente indipendenti, senza necessità di ricorrere ad alcuna opera muraria, seppur di lieve entità, che riguarda esclusivamente le tramezzature interne, eseguibili anche con semplice installazione di struttura in cartongesso.

Di seguito si propone quindi nuovo ordine delle unità immobiliari secondo il requisito di immediata o più semplice resa "disponibilità" dell'unità singola e indipendente.

Foglio	P.lla	**Sub.**	Cat.	Superficie Lorda mq	**Superficie Commerciale**	**VALORE DI MERCATO**	**VALORE PER SINGOLO SUB.**
34	187	**57**	C/2	31,32	**mq 31,32**	**€ 1.095,00**	**€ 34.295,00**
34	187	**54**	C/2	37,89	**mq 33,66**	**€ 1.095,00**	**€ 36.858,00**
34	187	**55**	C/2	127,53	**mq 115,94**	**€ 1.095,00**	**€ 126.954,00**
34	187	**1**	C/1	117,75	**mq 117,75**	**€ 1.975,00**	**€ 232.556,00**
				TOT.**314,49**	**mq 298,67**		TOT. € 430.664

Si evidenzia che tra il Sub. 55 ed il Sub. 1 (Negozio), non esistono particolari priorità in termini di "disponibilità", si è proseguito nell'ordine che ha portato a privilegiare i depositi, rispetto al negozio, ed anche a confermare una gerarchia relativa all'accessibilità economica, visto l'ordine gerarchizzato anche in base al costo stimato.

Di seguito, si ripropongono quindi i lotti, come richiesto dal Sig. Giudice Istruttore:

Deposito P.lla 187 **Sub.57**, categoria **C/2**	**mq**	**Valore unitario medio**	**Valore stimato**
Superficie commerciale	**31,32**	**€ 1.095,00**	**€ 34.295,00**
		TOTALE VALORE IMMOBILE	**€ 34.295,00**

Deposito P.lla 187 **Sub.54**, categoria **C/2**	**mq**	**Valore unitario medio**	**Valore stimato**
Superficie commerciale	**33,66**	**€ 1.095,00**	**€ 36.858,00**
		TOTALE VALORE IMMOBILE	**€ 36.858,00**

Deposito P.lla 187 **Sub.55**, categoria **C/2**	**mq**	**Valore unitario medio**	**Valore stimato**
Superficie commerciale	**115,94**	**€ 1.095,00**	**€ 126.954,00**
		TOTALE VALORE IMMOBILE	**€ 126.954,00**

Negozio P.lla 187 **Sub.1**, categoria **C/1**	**mq**	**Valore unitario medio**	**Valore stimato**
Superficie commerciale	**117,75**	**€ 1.975,00**	**€ 232.556,00**
		TOTALE VALORE IMMOBILE	**€ 232.556,00**

Segue elenco e descrizione sintetica dei singoli lotti :

1. Quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativa a **Deposito** ubicato a piano cantinato sito nel **Comune di Siderno** accesso da Via Cesare Battisti, in Catasto al Foglio 34, P.lla 187, Sub.57, categoria C/2, superficie lorda mq 31,32, superficie commerciale **mq 31,32**, prezzo **€ 34.295,00**
2. Quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativa a **Deposito** ubicato a piano cantinato sito nel **Comune di Siderno** accesso da Via Cesare Battisti, in Catasto al Foglio 34, P.lla 187, Sub.54, categoria C/2, superficie lorda mq 37,89, superficie commerciale **mq 33,66**, prezzo **€ 36.858,00**
3. Quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativa a **Deposito** ubicato a piano cantinato sito nel **Comune di Siderno** accesso da Via Cesare Battisti, in Catasto al Foglio 34, P.lla 187, Sub.55, categoria C/2, superficie lorda mq 127,53, superficie commerciale **mq 115,94**, prezzo **€ 126.954,00**
4. Quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativa a **Negozio** ubicato a piano terra sito nel **Comune di Siderno** sul Corso della Repubblica, in Catasto al Foglio 34, P.lla 187, Sub.1, categoria C/1, superficie lorda mq 117,75, superficie commerciale **mq 117,75**, prezzo **€ 232.556,00**

TOTALE VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI STIMATI : € 430.664,00

n) *per i fabbricati, rediga le piante planimetriche*;

Il CTU, a seguito di specifiche rilevazioni metriche e strumentali, ha redatto le piante planimetriche delle tre unità immobiliari (allegato n. 32).

o) *indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA*;

Visto che la proprietà degli immobili non risulta società ma persona fisica, Sig. XXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXX, i beni che si andranno a trasferire non sono assoggettabili ad IVA.

Completata la relazione, il CTU provvede ad inviare copia al Procedente e al Convenuto a mezzo di PEC (posta elettronica certificata) di seguito indicati.

ATTORE **XXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXXX XXX**
PEC xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
c/o Studio Legale XXXXX
mail xxxx.xxxxx@xxxxx.it
PEC xxxx.xxxxx@xxxxxxxxxxxxx.it

CONVENUTO Sig. **XXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXX**
c/o Studio Legale XXXXX
PEC XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il CTU provvede al deposito dell'elaborato su supporto informatico digitale (cd-rom), in formato WORD per la parte descrittiva; ed in pdf per gli allegati compresi gli elaborati tecni-grafici e fotografici. Sono state predisposte due versioni dell'elaborato di CTU, una copia integrale, come quella inviata alle Parti, e l'altra con la schermatura dei nomi dei soggetti a qualsiasi titolo interessati (cfr. Garante protezione dati personali, 7.2.2008).
Inoltre il CTU sarà presente all'udienza del 9/09/2019, qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle Parti o dal Sig. Giudice Istruttore.

INDICE DEI CAPITOLI DI CTU

N.	Descrizione Capitolo	Pag.
01	TESTATA RELAZIONE CTU N. 53/15 R.Es.Imm – indicazione delle PARTI	1
02	PREMESSA e QUESITI posti dal Sig. Giudice Istruttore	2
03	ATTIVITA' DEL CTU	5
04	ESPLETAMENTO DELL'INCARICO – UFFICIO URBANISTICA COM.LE	6
05	ESPLETAMENTO DELL'INCARICO - ACQUISIZIONE DATI CATASTALI	8
06	AVVIO OPERAZIONI PERITALI CON SOPRALLUOGO DI CTU IN SITO	9
07	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI CTU	10
08	VERIFICHE DIMENSIONALI DELLE UNITA' IMMOBILIARI IN CTU	16
09	CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA DELLE UNITA' IMMOB.	17
10	VERIFICA DELLE FORMALITA' CONDOMINIALI E PENDENZE	18
11	METODO DI STIMA PER CONFRONTO E QUOTAZIONI OMI	21
12	QUOTAZIONI OMI	23
13	ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE COMMERCIALE DI SIDERNO	24
14	PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO	31
15	CALCOLO E STIMA DEL VALORE DI MERCATO	34
16	RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL SIG. GIUDICE ISTRUTTORE	35
	QUESITO a)	35
	QUESITO b)	35
	QUESITO c)	43
	QUESITO d)	45
	QUESITO e)	45
	QUESITO f)	46
	QUESITO g)	47
	QUESITO h)	47
	QUESITO i)	48
	QUESITO j)	48
	QUESITO k)	51
	QUESITO l)	52
	QUESITO m)	52
	QUESITO n)	60
	QUESITO o)	60

ELENCO ALLEGATI

N.	Descrizione Allegato	Pag.
01	Richiesta di accesso agli Atti Comune di Siderno (Prot.33504 del. 26/11/2018)	6
02	Testata elaborato tecnico con apposizione di timbro in data 01/08/1967	6
03-04	Nulla Osta del Genio Civile di Reggio Calabria Prot. n.28105 del 16/10/1967	6
05	Notifica del Comune di Siderno ai committenti Prot. n.6760 del 24/10/1967	6
06	Attestato del Comune di Siderno del 22/06/1970	7
07	attestato di conformità del Genio Civile Prot. n.11288 in data 20/08/1970	7
08	ricezione attestato di conformità al Comune di Siderno Prot.8287 del 22/08/1970	7
09	Attestato del Comune di Siderno 17/11/1970	7
10	Licenza d'uso della costruzione – Prefetto di RC Prot. n.11101 del 23/02/1971	7
11	Certificato di Abitabilità N.60 rilasciato dal Comune di Siderno il 01/03/1971	7
12-13	Stralcio Variante Generale al PRG approvata con Decreto n.571 del 21/12/2000	7-8
14	stralcio mappa aerofotogrammetrica con ubicazione unità immob. In CTU	8
15	Certificazione di allaccio alla rete idrica comunale dell'11/07/2006	8
16	Idoneità Igienico-Sanitario – ASL n.9 di Locri Prot.533/US del 24/10/2006	8
17-18	Visura catastale con elenco Sub. della P.lla 187 del 10/01/2019 e del 14/01/2019	8
19-20-21-22	visure catastali P.lla 187 Sub. 1, 54, 55, 57	8
23	stralcio di mappa catastale foglio 34 con precedente ubicazione della P.lla 187	8
24-25-26-27	planimetrie catastali P.lla 187 Sub. 1, 54, 55, 57	8
28	Planimetria del Condominio Xxxxxxx, Foglio 34, che coincide con la P.lla 187	9
29	Comunicazione PEC alle Parti per l'avvio delle operazioni peritali	9
30	Verbale di avvio delle operazioni peritali	9
31	Elaborato fotografico - P.lla 187 Sub. 1, 54, 55, 57	10-30
32	elaborati planimetrici, a seguito dei rilievi del CTU, P.lla 187 Sub. 1, 54, 55, 57	10
33	Richieste all'Amministratrice del Condominio "Xxxxxxx" del 27.7.2019	18
34	"Contratto di comodato d'uso" (allegato n. 34 non registrato e non consegnato).	19-20
35	tabella versamento quote ordinarie del condominio per i Sub. oggetto di CTU	20
36	scrittura privata del 7/06/2019 rateizzazione € 10.016,73 lavori di manutenzione	21
37	Quotazioni OMI (Anno 2018 – Semestre 2) Attività Commerciali Siderno (RC)	23-24

Il CTU con la presente relazione di pag. 62 e allegati 37ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Sig. Giudice Istruttore per qualsiasi chiarimento.

Xxxxxx xxxxxxx lì 09/08/2019 Il C.T.U. Xxxxxxxxxxx

T R I B U N A L E D I L O C R I
ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. 53/15 R.Es.Imm
Prossima Udienza 09.09.2019
G.Es. Dr S. XXXXXXXXXXXXXXXX

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE

N.	**53/2015**	**R.Es.Imm.**	**XXXXXXXXXXXXXXXXXX** **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CTU – ART. 567

ATTORE **XXXXXXXXXXXX**

CONVENUTO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

INTERVENUTO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Agnana Calabra lì 09/08/2019

Il C.T.U. XXXXXXXXXX

Firmato Da: SITA' CORRADO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f88a98b4453c861e079e3827797de633

Premessa. Con Ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice XXXXXXXXXXXX del 21.11.2018 notificata con PEC del 22.11.2018, il sottoscritto XXXXXX, nato a XXXX (RC) il XXXX, Cod. Fisc. XXXXXX, residente ad XXXXXX, con Studio ad XXXXXXXX, Tel. XXXX, veniva nominato C.T.U. nel Procedimento per le Esecuzioni Immobiliari in oggetto.

Con la presente, il sottoscritto tecnico redige **INTEGRAZIONE alla RELAZIONE di CTU in riferimento all'Art.567 di cui al Quesito "a"**, di seguito riproposto :

a) Prima di ogni attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art.567**, secondo comma Cod. Proc. Civ. (nuovo testo), segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;

Il CTU aveva già relazionato, evidenziando che il pignoramento ha come oggetto n.4 unità immobiliari, di seguito elencate con i relativi dati catastali, che risultano essere tutti dei fabbricati, uno con destinazione d'uso commerciale (negozio cat. C/1) e gli altri tre sono dei magazzini/depositi (cat. C/2).

Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Consistenza = mq	Superficie catastale = mq
34	187	1	C/1 - negozio	104	105
34	187	54	C/2 - deposito	30	37
34	187	55	C/2 - deposito	101	116
34	187	57	C/2 - deposito	26	31

Tutti gli immobili risultano di esclusiva proprietà (1/1) del Sig. XXXXX nato a XXXXXXX, Cod. Fisc. XXXXXXXXXX. Soltanto per il Sub.1 (il negozio C/1) risulta l'usufrutto, per la quota di ½, della XXXXXXXX, nata a XXXXXX. Al fine della verifica della completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art.567, secondo comma cod. proc. Civ., il CTU acquisiva presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria visura catastale con elenco Sub. della P.lla 187 del 10/01/2019 e del 14/01/2019 relativi agli immobili in oggetto (allegati n.17-18). Successivamente venivano acquisite le visure catastali dei 4 Sub. (allegati n.19-20-21-22), la stralcio di mappa catastale del foglio catastale n.34 (allegato n.23) che non risulta aggiornato, le planimetrie catastali dei singoli Sub. (allegati n.24-25-26-27). A parte il mancato aggiornamento del Foglio 34, che non inficia la completezza della documentazione ipocatastale, si desume la conformità tra quanto riportato in catasto, anche per la definizione planimetrica delle unità immobiliari, e quanto previsto nel progetto approvato in data 24/10/1967 dal Comune di Siderno. Come già detto, si evidenzia solo il mancato aggiornamento in mappa, Foglio 34, poiché la P.lla 187 allo stato di fatto coincide con l'intero Condominio Zannini (allegato n.28). Invece sulla mappa Foglio 34 la P.lla 187 è circoscritta solo nell'angolo Nord del Condominio (all'incrocio di Via Piromalli con la Via Cesare Battisti) che costituisce solo una parte dell'attuale P.lla 187, probabilmente la sua originaria. Gli immobili oggetto di CTU, distinti dalla P.lla 187, nello stato di fatto sono ubicati

Firmato Da: SITA' CORRADO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f88a98b4453c861e079e3827797de633

nell'angolo Est del Condominio, all'incrocio tra il Corso della Repubblica e la Via Piromalli. Infatti La P.lla 187 Sub. 1 (Negozio C/1) è ubicato al Piano Terra sul della Repubblica, gli altri Sub. 54, 55 e 57 (tutti depositi C/2) sono ubicati al livello cantinato, sottostante al Negozio Sub.1, in corrispondenza dell'incrocio tra il Corso della Repubblica e la Via Piromalli. Il mancato aggiornamento in mappa non inficia le risultanze catastali, pienamente corrispondenti allo stato di fatto (attestato da visure e planimetrie), e può essere corretto con pratica catastale di "inserimento in mappa" e redazione di tipo mappale al catasto terreni.

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CTU – QUESITO "a" - ART. 567

Si integra quanto già riportato, evidenziando che per tutte le 4 unità immobiliari oggetto di pignoramento, dai Registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari, risultano le **ISCRIZIONI IPOTECARIE** e di **PIGNORAMENTO** di seguito riportate :

1. IPOTECA VOLONTARIA di euro 1.800.000,00
   (diconsi Euro UnmilioneOttocentomila/00) a rogito Dott.ssa XXXXX, Notaio in Siderno, in data 14 settembre 2005, Rep. 101544/7813, iscritta a Reggio Calabria il 19 settembre 2005 all'Art. 7668 a favore di XXXXXXX e contro il Sig. XXXXXXXXX (1/1 usufrutto) ed il Sig. XXXXXXXXX (1/1 nuda proprietà). La quota di XXXXXXXXXX inerente l'unità immobiliare Foglio 34, Part. 187, Sub.1, è pari ad ½ di usufrutto e l'altro ½ di usufrutto è della XXXXXXXXXX, che non è citata in nota di iscrizione.
2. IPOTECA VOLONTARIA di euro 2.000.000,00
   (diconsi Euro Duemilioni/00) a rogito Dott.ssa XXXX, Notaio in Siderno, in data 27 settembre 2007, Rep. 27088/7666, iscritta a Reggio Calabria il 28 settembre 2007 all'Art. 5554 a favore di XXXXXXXXXX e contro il Sig. XXXXXXXXXX (1/1 usufrutto) ed il Sig. XXXXXXXXX (1/1 nuda proprietà). La quota di XXXXXXXX inerente l'unità immobiliare Foglio 34, Part. 187, Sub.1, è pari ad ½ di usufrutto e l'altro ½ di usufrutto è della XXXXXXXXX, che non è citata in nota di iscrizione.
3. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del Tribunale di Locri in data 3 dicembre 2015, rep. 1492, trascritto a Reggio Calabria il 23 dicembre 2015 all'Art. 17568 a favore di XXXXX e contro il Sig. XXXXXXXXX.

Agnana Calabra 09/08/2019

Con osservanza

il CTU XXXXXX

Firmato Da: SITA' CORRADO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f88a98b4453c861e079e3827797de633

T R I B U N A L E D I L O C R I
ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. 53/15 R.Es.Imm
Prossima Udienza 09.09.2019

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE

N.	**53/2015**	**R.Es.Imm.**	**XX** **XX**

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CTU RICHIESTA del SIG: GIUDICE del 03.10.2019

ATTORE **XX**
Cod. Fisc. XX
P.IVA XX
Via XX
XX
PEC XX
c/o XX
Avv. XX
Cod. Fisc. XX
Piazza XX
XX
Tel. XX
mail XX
PEC XX

CONVENUTO Sig. **XX**
Cod. Fisc. XX
Via XX
XX
c/o Studio Legale XX
Avv. XX
PEC XX

INTERVENUTO XX
Cod. Fisc. XX
Piazza XX
XX
c/o Studio Legale XX
Via XX
XX
Tel.XX
PEC XX

XX lì 06/12/2019

Il C.T.U. XX

Premessa. Con Ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice Es. XXXXXXXXX del 21.11.2018 notificata con PEC del 22.11.2018, il sottoscritto XXXXXXXXXXXXX, nato a XXX (RC) il XXXXXX, Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXXX, residente ad XXXXXXXXXXXXXXXXX, con Studio ad XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, veniva nominato C.T.U. nel Procedimento per le Esecuzioni Immobiliari in oggetto.

Nel rispetto dei termini stabiliti dal Sig. Giudice, 10 gg. prima dell'udienza fissata per 9.09.2019, il CTU depositava Relazione di CTU dando risposta ai quesiti formulati.

Successivamente il CTU depositava integrazione alla CTU in riferimento all'Art.567 di cui al Quesito "a", evidenziando, per le 4 unità immobiliari oggetto di pignoramento, le iscrizioni ipotecarie e di pignoramento riportate ai Registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari.

A seguito del deposito di CTU,

il Sig. Giudice, a scioglimento della riserva assunta in sede di udienza del 9.09.2019,

rilevato che si rende necessario chiarire quale sia il titolo di proprietà in capo ai donatari XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e se effettivamente sussistesse la contitolarità del bene ident. al NCEU Comune di Siderno, foglio 34, part. 187, sub. 1, e non piuttosto la comunione legale dei beni (non sapendo, peraltro, in che rapporto fossero i due soggetti predetti,

in data 3.10.2019, richiedeva integrazione al CTU, invitandolo ad acquisire :

- Titolo di acquisto del bene sopra identificato in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
- L'atto di donazione del 27.08.1992 citato nella certificazione notarile,
- L'estratto autentico dell'atto di matrimonio (ove i due soggetti sopra indicati fossero legati da un vincolo di coniugio) e il certificato di morte di XXXXXXXXXX.

Il Sig. Giudice stabiliva il termine per il deposito della relazione integrativa al 15.12.2019 e precisava al CTU :

"*All'esito della verifica sulla documentazione così acquisita, ove risultasse confermata la quota di ½ di piena proprietà e ½ di nuda proprietà in capo a XXXXXXXXXXXXXXX, il CTU dovrebbe provvedere alla rettifica della relazione di stima laddove ha ad oggetto la piena proprietà dell'immobile sopra evidenziato.*"

RELAZIONE INTEGRATIVA E RETTIFICA ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA

In ottemperanza a quanto richiesto dal Sig. Giudice, il CTU acquisiva la documentazione richiesta, allegata alla presente, di seguito elencata :

- Atto di Compravendita Rep.3782 Racc.733, stipulato in Siderno (RC) in data 17.06.1977 per Notaio XXXXXXXXXX, registrato in Locri il 29.06.1977 al N. 1220 Vol. 167 Mod. I, con il quale (Art. 2°) il Sig. XXXXXXXXXX acquista il magazzino adibito a Negozio (Categoria C/1) ubicato a Siderno (RC) sul Corso della Repubblica con numeri civici 44, 46 e 48 in Catasto al Foglio 34 P.lla 187 Sub. 1. All'Art. 6° viene precisato ai sensi della Legge 19.05.1975 N. 151 che il Sig. XXXXXX è coniugato con la Sig.ra XXXXXXXXXX per matrimonio contratto a [redacted] il XXXXX, "*ma di non avere effettuato alcuna scelta in ordine al regime patrimoniale della famiglia perché nei termini*".
- Nota di Trascrizione dell'Atto sopra richiamato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria al N. d'ordine 8585 e N. form. 7856, che riporta quanto sopra in sintesi già indicato.
- Atto di Donazione Rep. 38719 Racc.15866, stipulato in Roccella Jonica (RC) in data 27.08.1992 per Notaio XXXXXXXXXX, registrato in Locri in data 11.09.1992 al N. di Serie 1661 e Trascritto a Reggio Calabria il 23.09.1992 al n.12548 R.G. e n.10535 R.P. .Con quest'Atto i coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXX "*i quali dichiarano di vivere in regime di separazione dei beni*" donano "*riservando il diritto di usufrutto*" al proprio figlio XXXXXXXXXXXXXX il magazzino adibito a Negozio (Categoria C/1) ubicato a Siderno (RC) sul Corso della Repubblica con numeri civici 44, 46 e 48 in Catasto al Foglio 34 P.lla 187 Sub. 1. Si precisa che "*Detto immobile è pervenuto a Salerno Domenico ancora in regime di comunione legale con atto per Notaio XXXXXXXXXXX, di Siderno, del 17 giugno 1977*".
- Estratto per Riassunto degli Atti di Matrimonio del Comune di Paola (CS) dell'anno 1962 Parte II Serie A N. 279 che certifica che in data [redacted] hanno contratto matrimonio i coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. L'Estratto non riporta "*nessuna annotazione*" circa il regime patrimoniale ed è stato rilasciato dall'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Paola (CS) in data 04.12.2019.
- Certificato di Matrimonio rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Siderno (RC) in data 09.10.2019 dove si certifica che il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXX hanno contratto matrimonio il [redacted] Atto N.20 P. 2 S. B anno 1962. Anche su detta Certificazione non è riportata alcuna annotazione circa il regime patrimoniale.
- Estratto per Riassunto dell'Atto di Morte del Sig. XXXXXXXXXXXXXX, rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Siderno (RC) in data 09.10.2019. Tale Atto certifica che il Sig. XXXXXXXXXXXXXXX, nato a Siderno il

[redacted] è ivi deceduto in data [redacted] L'Atto riporta lo stato civile quale coniugato con la Sig.ra XXX, inoltre non riporta "*nessuna annotazione*".

Vista l'ulteriore documentazione acquisita e sopra richiamata, in risposta alla richiesta del Sig. Giudice per le Esecuzioni, il sottoscritto CTU conferma :

- Che l'immobile adibito a Negozio (Categoria C/1) ubicato a Siderno (RC) sul Corso della Repubblica con numeri civici 44, 46 e 48 in Catasto al Foglio 34 P.lla 187 Sub. 1 risultava all'Atto della Donazione del 27.08.1992 in comproprietà ai coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXX in regime di *comunione legale dei beni,* in quanto gli stessi coniugi non avevano espresso volontà diversa (separazione dei beni) all'Atto di contrarre matrimonio in [redacted].
- Che risulta pertanto legittima la riserva di usufrutto espressa dai coniugi all'Atto della Donazione del 27.08.1992 e che tale riserva di usufrutto, venuto a mancare il Sig. XXXXXXXXXXXXXX in data [redacted], è tuttora in essere e riservata alla sola Signora XXXXXXXXXXXXX per la quota di ½.

Pertanto risulta confermata la quota di ½ di piena proprietà e ½ di nuda proprietà in capo a XXXXXXXXXXXXX, per l'analoga quota di ½ di usufrutto riservato alla Madre Sig.ra XXXXXXXXXXXX, come anche già indicato nella relazione di CTU depositata.

Pertanto il CTU provvede alla integrazione della relazione estimativa dell'immobile adibito a Negozio (Categoria C/1) ubicato a Siderno (RC) sul Corso della Repubblica con numeri civici 44, 46 e 48 in Catasto al Foglio 34 P.lla 187 Sub. 1, già stimato nella interezza del suo valore, compresa la quota di usufrutto. Detta quota di usufrutto non era stata però scorporata nella definizione dei lotti funzionali, da proporre per eventuale vendita, visto che la procedura di pignoramento in capo al Sig. XXXXXXXXXXXXXXX è relativa alle sole quote già confermate di ½ di piena proprietà e ½ di nuda proprietà. Pertanto la stima del lotto funzionale relativo all'immobile adibito a Negozio (Categoria C/1) ubicato a Siderno (RC) sul Corso della Repubblica con numeri civici 44, 46 e 48 in Catasto al Foglio 34 P.lla 187 Sub. 1, deve necessariamente essere decurtata del valore della quota di ½ di usufrutto riservato alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXX.

Pertanto il CTU procede a definire il valore della quota di ½ di usufrutto e quindi a scorporarlo dal valore complessivo già stimato per l'immobile in oggetto (P.lla 187 Sub. 1).

Si riporta dalla pagina 59 della Relazione di CTU il valore stimato per l'immobile in oggetto:

Negozio P.lla 187 **Sub.1**, categoria **C/1**	**mq**	**Valore unitario medio**	**Valore stimato**
Superficie commerciale	**117,75**	**€ 1.975,00**	**€ 232.556,00**

Valore stimato che corrisponde al valore della PIENA PROPRIETA'.

MODALITA' DI CALCOLO DELL'USUFRUTTO VITALIZIO

I valori dell'usufrutto vitalizio e della nuda proprietà possono essere determinati con due diverse modalità :

- Si calcola il valore dell'usufrutto moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale (0,80%) e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario: la nuda proprietà si ottiene per differenza algebrica
- Si applicano al valore della piena proprietà (già calcolato per un importo di € 232.556,00) le due percentuali (riportate nel prospetto dei coefficienti che segue) relative all'usufrutto ed alla nuda proprietà, determinate in base all'età del beneficiario

Avendo verificato che entrambi i procedimenti di calcolo danno necessariamente lo stesso risultato, di seguito si propone il secondo metodo, ossia viene calcolato il valore dell'usufrutto vitalizio e della nuda proprietà in base all'età del beneficiario, espressa in anni compiuti. Pertanto si fa riferimento alla scheda che segue:

In questa pagina è possibile visualizzare le tabelle dei coefficienti per il calcolo dell' usufrutto vitalizio in base all'anno di riferimento.

Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale del 0,80%

Anno di riferimento:

Età Usufruttuario	Coefficiente		% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	118,75		95,00	5,00
da 21 a 30	112,50		90,00	10,00
da 31 a 40	106,25		85,00	15,00
da 41 a 45	100,00		80,00	20,00
da 46 a 50	93,75		75,00	25,00
da 51 a 53	87,50		70,00	30,00
da 54 a 56	81,25		65,00	35,00
da 57 a 60	75,00		60,00	40,00
da 61 a 63	68,75	55,00	45,00	
da 64 a 66	62,50	50,00	50,00	
da 67 a 69	56,25	45,00	55,00	
da 70 a 72	50,00	40,00	60,00	
da 73 a 75	43,75	35,00	65,00	
da 76 a 78	37,50	30,00	70,00	
da 79 a 82	31,25	25,00	75,00	
da 83 a 86	25,00	20,00	80,00	
da 87 a 92	18,75	15,00	85,00	
da 93 a 99	12,50	10,00	90,00	

NOTA: la tabella attualmente in vigore è quella relativa all'anno di riferimento 2019.

La Signora XXXXXXXX, beneficiaria dell'usufrutto per la quota di ½ dell'immobile oggetto di integrazione estimativa (P.lla 187 Sub. 1), è nata il [redacted], pertanto rientra nella fascia di età da 79 a 82 anni, che corrisponde ad una percentuale di usufrutto del 25%, pertanto rimane per la quota di nuda proprietà la residua percentuale del 75%.

Pertanto se il valore della piena proprietà corrisponde ad € 232.556,00, dobbiamo dimezzare per ottenere le due percentuali di usufrutto e nuda proprietà da calcolare entrambe sulla quota di ½ (usufrutto), mentre l'altra quota di ½ rimane di piena proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXX.

Quindi : € 232.556,00 / 2 = € 116.278,00 = ½ della Piena Proprietà

Questo importo di € 116.278,00 corrisponde anche alla somma della percentuale di usufrutto e percentuale di nuda proprietà già determinate, pertanto :

- Calcolo quota di usufrutto : € 116.278,00 x 25% = € 29.069,50
- Calcolo quota di nuda proprietà : € 116.278,00 x 75% = € 87.208,50

Si può fare la verifica, sommando le tre quote di ½ piena proprietà, ½ nyda proprietà ed ½ usufrutto per controllare che ci restituiscono la stima già determinata della valore corrispondente alla piena proprietà :

- ½ Piena Proprietà = € 116.278,00 +
- ½ Nuda Proprietà = € 87.208,50 +
- ½ Usufrutto = € 29.069,50 =

PIENA PROPRIETA'= € 232.556,00

Si vuole ulteriormente verificare che anche applicando il primo metodo di calcolo (coeff. Moltiplicatore), il risultato di stima della quota di usufrutto e di nuda proprietà non cambia.

Pertanto si calcola il valore dell'usufrutto moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale (0,80%) e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario: la nuda proprietà si ottiene per differenza algebrica, come da tabella che segue :

CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA'
Interesse Legale Vigente: 0,80%
Valore della Piena Proprietà €
116278,00
Usufrutto Vitalizio Età:
81
Calcola età
Usufrutto a Termine Durata:

Usufrutto Vitalizio
Valore della piena proprietà € 116.278,00
Età dell'usufruttuario 81 anni
Tasso di interesse legale 0,80%
Coefficiente moltiplicatore 31,25
Valore dell'usufrutto € 29.069,50
Valore della nuda proprietà € 87.208,50

Avendo verificato e scorporato la quota di usufrutto (pari a ½), si può procedere a scorporarla dal valore estimativo già determinato in relazione di CTU € 232.556,00, che corrisponde al valore della piena proprietà.
Quindi si determina il valore del lotto sottraendo dal valore estimativo della piena proprietà la quota di ½ di usufrutto :
piena proprietà € 232.556,00 - 29.069,50 (usufrutto) = lotto (P.lla 187 Sub. 1) € 203.486,50;

Per verifica ulteriore, lo stesso importo si ottiene se si procede sommando i valori delle quote:
½ Piena Proprietà € 116.278,00 + 87.208,50 (½ Nuda Proprietà) = **€ 203.486,50**

Pertanto, come da integrazione richiesta dal Sig. Giudice delle esecuzioni, così si ridetermina il valore del lotto funzionale per l'eventuale vendita :
Quota di ½ di piena proprietà e ½ di nuda proprietà in capo a XXXXXXXXXXXXXX, relativa a **Negozio** ubicato a piano terra sito nel **Comune di Siderno** sul Corso della Repubblica, in Catasto al Foglio 34, P.lla 187, Sub.1, categoria C/1, superficie lorda mq 117,75, superficie commerciale **mq 117,75**, prezzo **€ 203.486,50**
anziché € 232.556,00 precedentemente indicato in relazione di CTU (pag.60) relativo alla Piena Proprietà dell'immobile.

Pertanto si riportano per intero tutti i lotti funzionali per la vendita, determinati in risposta al **quesito "m"** integrando quanto riportato alla **pag.60** della **relazione di CTU** già depositata:

Segue elenco e descrizione sintetica dei singoli lotti :

1. Quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativa a **Deposito** ubicato a piano cantinato sito nel **Comune di Siderno** accesso da Via Cesare Battisti, in Catasto al Foglio 34, P.lla 187, Sub.57, categoria C/2, superficie lorda mq 31,32, superficie commerciale **mq 31,32**, prezzo **€ 34.295,00**

2. Quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativa a **Deposito** ubicato a piano cantinato sito nel **Comune di Siderno** accesso da Via Cesare Battisti, in Catasto al Foglio 34, P.lla 187, Sub.54, categoria C/2, superficie lorda mq 37,89, superficie commerciale **mq 33,66**, prezzo **€ 36.858,00**

3. Quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativa a **Deposito** ubicato a piano cantinato sito nel **Comune di Siderno** accesso da Via Cesare Battisti, in Catasto al Foglio 34, P.lla 187, Sub.55, categoria C/2, superficie lorda mq 127,53, superficie commerciale **mq 115,94**, prezzo **€ 126.954,00**

4. Quota di ½ di piena proprietà e ½ di nuda proprietà,
relativa a **Negozio** ubicato a piano terra sito nel **Comune di Siderno** sul Corso della Repubblica,
in Catasto al Foglio 34, P.lla 187, Sub.1, categoria C/1, superficie lorda mq 117,75,
superficie commerciale **mq 117,75**, prezzo **€ 203.486,50**

TOTALE VALORE COMPLESSIVO LOTTI PER EVENTUALE VENDITA: € 401.593,50

Di seguito si allegano in copia gli Atti richiesti dal Sig. Giudice, precedentemente elencati a pag. 3

- Atto di Compravendita Rep.3782 Racc.733, stipulato in Siderno (RC) in data 17.06.1977 per Notaio XXXXXXXXXX, registrato in Locri il 29.06.1977 al N. 1220 Vol. 167 Mod. I, con il quale (Art. 2°) il Sig. XXXXXXXXXX acquista il magazzino adibito a Negozio (Categoria C/1) ubicato a Siderno (RC) sul Corso della Repubblica con numeri civici 44, 46 e 48 in Catasto al Foglio 34 P.lla 187 Sub. 1. All'Art. 6° viene precisato ai sensi della Legge 19.05.1975 N. 151 che il Sig. XXXXXX è coniugato con la Sig.ra XXXXXXXXXX per matrimonio contratto a [redacted] il XXXXX, "*ma di non avere effettuato alcuna scelta in ordine al regime patrimoniale della famiglia perché nei termini*".
- Nota di Trascrizione dell'Atto sopra richiamato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria al N. d'ordine 8585 e N. form. 7856, che riporta quanto sopra in sintesi già indicato.
- Atto di Donazione Rep. 38719 Racc.15866, stipulato in Roccella Jonica (RC) in data 27.08.1992 per Notaio XXXXXXXXXX, registrato in Locri in data 11.09.1992 al N. di Serie 1661 e Trascritto a Reggio Calabria il 23.09.1992 al n.12548 R.G. e n.10535 R.P. .Con quest'Atto i coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXX "*i quali dichiarano di vivere in regime di separazione dei beni*" donano "*riservando il diritto di usufrutto*" al proprio figlio XXXXXXXXXXXXXX il magazzino adibito a Negozio (Categoria C/1) ubicato a Siderno (RC) sul Corso della Repubblica con numeri civici 44, 46 e 48 in Catasto al Foglio 34 P.lla 187 Sub. 1. Si precisa che "*Detto immobile è pervenuto a Salerno Domenico ancora in regime di comunione legale con atto per Notaio XXXXXXXXXXXX, di Siderno, del 17 giugno 1977*".
- Estratto per Riassunto degli Atti di Matrimonio del Comune di Paola (CS) dell'anno 1962 Parte II Serie A N. 279 che certifica che in data [redacted] hanno contratto matrimonio i coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. L'Estratto non riporta "*nessuna annotazione*" circa il regime patrimoniale ed è stato rilasciato dall'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Paola (CS) in data 04.12.2019.
- Certificato di Matrimonio rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Siderno (RC) in data 09.10.2019 dove si certifica che il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXX hanno contratto matrimonio il [redacted] Atto N.20 P. 2 S. B anno 1962. Anche su detta Certificazione non è riportata alcuna annotazione circa il regime patrimoniale.
- Estratto per Riassunto dell'Atto di Morte del Sig. XXXXXXXXXXXXXXX, rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Siderno (RC) in data 09.10.2019. Tale Atto certifica che il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, [redacted] vi deceduto in data [redacted] L'Atto riporta lo stato civile quale coniugato con la Sig.ra XXX, inoltre non riporta "*nessuna annotazione*".

Pertanto il CTU rassegna la presente relazione integrativa alla CTU,
richiesta dal Sig. Giudice in data 03.10.2019 e da depositare entro il 15.12.2019,
e rimane a disposizione del Sig. Giudice delle Esecuzioni.

Agnana Calabra 06/12/2019 Con osservanza il CTU Arch. Corrado Sità

