

**TRIBUNALE DI LOCRI**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**  
**NELL'AMBITO DEL FALLIMENTO N° 996**

**L'INCARICO**

L'anno 2009, il giorno 13 del mese di gennaio, l'Ill.mo G.D. dott.ssa Francesca Reale affidava l'incarico di esperto estimatore di beni immobili al sottoscritto dott. ing. Ugo Misuraca, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria al n°1564 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso Questo Tribunale, nell'ambito del fallimento riportato in epigrafe e in stessa data il sottoscritto prestava il giuramento di rito.

I quesiti posti:

- a) *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;*
- b) *descriva compiutamente gli immobili, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati risultanti dalla documentazione in suo possesso;*
- c) *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 fallimento; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice delegato, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;*
- d) *previa individuazione dell'epoca in cui fu realizzato l'immobile, ed acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, l'esperto – in caso di abuso edilizio – accerti il tipo e la gravità dell'abuso e, conseguentemente:*

*1.La tempestività della domanda di sanatoria.*

*2.L'inesistenza di opere in suscettibili di sanatoria (legge n°47/85, art. 33).*

*3.L'avvenuto pagamento dell'intera oblazione.*

*4.L'esistenza o no di vincoli di cui all'art. 32 co. III legge n.47/85.*

*5. In presenza di vincoli suddetti, se sia stata inoltrata la richiesta per la concessione del parere e se l'autorità preposta lo abbia rilasciato.*

*6. La richiesta di documentazione aggiuntiva da parte del comune.*

**7. Se il comune abbia rilasciato o no concessione in sanatoria.**

**Per i soli casi d'istanza di sanatoria edilizia ex legge 724/94 (in aggiunta a quanto sopra), accertare:**

- 1. L'avvenuto integrale pagamento degli oneri concessori.**
- 2. Il non superamento dei limiti quantitativi di cui all'art. 39 della legge 724/94 e l'inesistenza di cause soggettive ostative al rilascio della sanatoria (imputazione di cui agli artt. 416 bis, 648 bis e ter c.p.).**
- 3. Se il richiedente abbia o no beneficiato della riduzione dell'oblazione per estremo disagio abitativo di cui alla legge 724/94, art. 39 co. 13° e seguenti.**

**Ancora, per tutti i casi di abuso edilizio, in ipotesi di mancata presentazione dell'istanza o di totale inesistenza o nullità della stessa, verificare la proponibilità dell'istanza di sanatoria da parte dell'aggiudicatario con riferimento agli artt. 17 co. 5° e 40 co. 6° della legge 47/85. Valuti altresì la possibilità di beneficiare della normativa sul cd. Nuovo Condono Edilizio.**

- e) Precisi se gli immobili sono liberi o meno di locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù o altro; in caso affermativo, chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione;**
- f) indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;**
- g) evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravante sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;**
- h) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**
- i) determini il valore commerciale degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo valore), avuto riguardo agli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo 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 per ciascun lotto;**
- j) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;**
- k) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA.**

### **LE OPERAZIONI PERITALI**

Io sottoscritto C.T.U., dopo aver avviato gli accertamenti preliminari, aver preso visione degli atti di causa e dei fascicoli processuali, ho dato corso alle operazioni peritali, previa convocazione del Curatore Fallimentare a brevi mani per il giorno 12 febbraio 2009 alle ore 15,00 presso l'immobile sito in Marina di Gioiosa Ionica via

Montezemolo. Alla visita di sopralluogo stabilita era presente il Curatore Fallimentare dott. Roberto Bombara. Il sottoscritto ha quindi effettuato una ricognizione dei luoghi, ha individuato il bene e ha proceduto quindi ai rilievi metrici e fotografici. Alle ore 17,00 le operazioni peritali venivano sospese e rinviate per il giorno 19 febbraio 2009, ore 14,00 a Reggio Calabria presso l'immobile sito in via Ravagnese. Alle operazioni peritali era assente il Curatore Fallimentare. Anche per questo immobile il sottoscritto ha effettuato la ricognizione dei luoghi, ha individuato il bene oggetto della perizia e ha proceduto ai rilievi metrici e fotografici. Alle ore 17,30 le operazioni peritali venivano sospese e rinviate per il giorno 26 febbraio 2009, ore 14,00 a Catanzaro presso gli immobili siti in località Pistoia. Alle operazioni peritali era assente il Curatore Fallimentare. Il sottoscritto, dopo aver effettuato la ricognizione dei luoghi, ha proceduto al rilievo dei quattro capannoni, delle due unità abitative e del locale destinato ad ufficio. Alle ore 18,00 le operazioni peritali venivano chiuse.

#### **LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti ed a seguito della elaborazione degli stessi lo scrivente C.T.U. presenta la seguente relazione di consulenza tecnica che, per facilitare l'esposizione, gli immobili saranno trattati separatamente in lotti di vendita. Da un'ispezione ipotecaria risulta, ad integrazione di quanto già accertato dalla precedente relazione tecnica d'ufficio, quanto segue:

Agenzia del Territorio di Reggio Calabria. Iscrizione contro del 13/11/2008 Registro Particolare 2648, Registro Generale 21896 per rinnovata ipoteca relativamente agli immobili di Reggio Calabria, sezione urbana di Gallina, Foglio 1, Particella 395 sub 67 e sub 68 a favore di Mediocredito Regionale della Calabria contro XXXXX srl. (All.to 4.1)

Agenzia del Territorio di Catanzaro. Iscrizione contro del 29/10/2008 Registro Particolare 17670, Registro Generale 2721 per rinnovata ipoteca relativamente agli immobili di Reggio Catanzaro, Foglio 90, Particella 451 sub 2, sub 3, sub 4 e sub 5 a favore di Mediocredito Regionale della Calabria contro XXXXX srl e XXXXX C. sas. (All.to 4.2).

#### **LOTTO N. 1 - Immobili in Marina di Gioiosa Ionica**

#### **Foglio 17, Particella 253 sub 27 e sub 37**

#### **Identificazione del bene**

Negozi siti in Marina di Gioiosa Ionica, via Montezemolo al piano terra.

#### **Descrizione dei luoghi e del bene**

La zona in cui sono ubicati i beni oggetto di stima è centrale rispetto al centro cittadino e sono situati al piano terra di un grande edificio a 4 piani. L'area su cui sorge il fabbricato è raggiungibile da una traversa della Via Montezemolo, via che corrisponde alla parte sud dell'arteria stradale principale che attraversa il centro cittadino di Marina di Gioiosa Ionica, per cui la zona risulta adeguatamente dotata di servizi (negozi ed attività artigianali) e di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. La costruzione è in calcestruzzo armato con pareti in muratura di laterizi ed intonaci di tipo civile. I due negozi comunicanti tra loro, sono stati utilizzati per la vendita di elettrodomestici. Le pareti interne dei due locali sono trattate con ulteriore strato di rivestimento di tipo fonoassorbente in cotone. I pavimenti sono in granito, gli infissi in alluminio e saracinesche in ferro. I locali sono interamente controsoffittati con doghe in alluminio e dotati di apparecchi d'illuminazione di tipo fluorescenti applicati a plafone sulle doghe. In ogni negozio sono presenti due ambienti destinati a bagni, ma quelli a servizio del negozio identificato col sub 27 sono privi degli apparecchi igienico sanitari. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e necessita di una manutenzione ordinaria per adeguarlo all'attuale normativa sulla sicurezza degli impianti elettrici. I due negozi dispongono di ampie vetrine sia sul prospetto principale che sul lato posteriore dell'edificio. L'intero edificio è delimitato da una recinzione metallica su muretto in calcestruzzo e di accesso carrabile con cancello automatizzato. L'ampio cortile dell'intero edificio è riservato a parcheggio condominiale.

### **Superficie**

- per il negozio identificato con il sub 27 la superficie netta è di 303,00 mq e la superficie lorda di 322,00 (All.to 1.1.1);
- per il negozio identificato con il sub 37 la superficie netta è di 255,00 mq e la superficie lorda di 273,00 (All.to 1.1.2).

### **Confini**

L'immobile confina allo stesso piano con la particella 253 sub 17 di proprietà XXXXX, con corpo scala e corte condominiale.

### **Dati catastali all'atto del fallimento**

Le due particelle risultano così censiti nel N.C.E.U. del comune di Marina di Gioiosa Ionica: (All.to 3.1.1 e 3.1.2)

- Foglio 17, Particella 253, Sub 27, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 294 mq., Rendita € 4.099,64; Intestatario: XXXXX srl con sede in Gioiosa Ionica.
- Foglio 17, Particella 253, Sub 37, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 237 mq.,

Rendita € 3.304,81; Intestatario: XXXXX srl con sede in Gioiosa Ionica.

**Dati catastali attuali**

I dati catastali nell'atto di fallimento corrispondono alla situazione catastale attuale.

**Provenienza**

I due negozi sono pervenuti alla ditta XXXXX srl con sede in Gioiosa Ionica da XXXXXX srl per atto pubblico del 07/10/1991, notaio XXXXX.

**Verifica della sussistenza del certificato di abitabilità e/o usabilità dell'immobile**

I negozi sono stati autorizzati all'abitabilità e usabilità dal 19.02.1991, pratica edilizia n. 1304 del 1991, con autorizzazione del sindaco del Comune di Marina di Gioiosa Ionica (All.to 2.1).

**Epoca in cui fu realizzato l'immobile**

Il fabbricato è stato realizzato alla fine degli anni ottanta.

**Verifica della conformità del manufatto alla licenza edilizia**

Il fabbricato, del quale fa parte il magazzino oggetto di perizia, è stato eseguito con progetto approvato di cui alla concessione di costruzione n. 796 del 12.10.1984; n. 3533 del 19.07.1985 e n. 2333 del 13.07.1988.

**Verifica se gli immobili sono liberi o meno**

I negozi risultano liberi.

**Eventuali vincoli storici, artistici dell'immobile.**

L'edificio, del quale fanno parte i negozi oggetto di perizia, non presenta vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

**Evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravante sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.**

L'aggiudicatario è solidalmente gravato a chi subentra degli oneri condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente con la cronologia dal Decreto di Trasferimento secondo quanto previsto dall'art. 63 Disp. Att. c.c. Dai dati acquisiti risultano da pagare per i due locali oltre ad arretrati, rate condominiali di € 963,00 per l'anno 2008 e 2009 e rate per lavori straordinari dell'anno 2007 pari a € 5.601,00. (All.to 5.1).

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

Dai dati acquisiti non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili

all'acquirente.

**Valore Commerciale del bene.**

Per la valutazione commerciale dei beni in oggetto si è ritenuto opportuno effettuare la stima secondo il metodo sintetico comparativo e la stima secondo la capitalizzazione dei redditi utilizzando i dati forniti dall' "Osservatorio dei valori immobiliari relativi al 2° semestre dell'anno 2008" per la provincia di Reggio Calabria, Comune di Marina di Gioiosa Ionica. I due beni sono stati stimati separatamente in funzione delle loro dimensioni in pianta.

*Stima secondo il metodo sintetico comparativo.*

Consiste nella determinazione del valore dell'immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Dalle risultanze delle indagini sopra indicate effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare in esame, hanno rilevato che le vendite di locali destinati ad negozi aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello della presente stima, vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari: 800-1.200 €/mq. Dall'Osservatorio dei valori Immobiliari relative all'anno 2008 secondo semestre, le quotazioni di mercato relative ai negozi ricadenti nella zona semicentrale di Marina di Gioiosa Ionica in cui ricade l'immobile, risultano un minimo di 840 €/mq e un massimo di 1.240 €/mq per superficie lorda. Considerato che gli immobili non hanno un accesso diretto su strada principale ma su un'area condominiale, si ritiene che il prezzo di 750 €/mq per superficie lorda sia il valore più attendibile da attribuire, per cui il valore di ogni singolo immobili è il seguente:

- Particella 253, Sub 27, Consistenza 322 mq., Prezzo unitario 750 €/mq; Prezzo totale 750 €/mq x 322 mq = 241.500,00 €.
- Particella 253, Sub 37, Consistenza 273 mq., Prezzo unitario 750 €/mq; Prezzo totale 750 €/mq x 273 mq = 204.750,00 €.

*Stima secondo la capitalizzazione del reddito.*

È il criterio che meglio integra il metodo sintetico comparativo quando si tratta di stimare immobili a destinazione non residenziale e si basa sul presupposto che un immobile tanto più vale quanto maggiore è il reddito che produce. Esso si ottiene dall'analisi della produttività futura dell'immobile fermo restando la permanenza delle condizioni iniziali. Vale pertanto la formula:  $V = R/i$

dove: V = valore dell'immobile; R = reddito annuo; i = tasso di capitalizzazione.

Per il tasso di capitalizzazione si può assumere un valore del 3,5% che tiene conto



**LOTTO N. 2 Immobili in Reggio Calabria località Ravagnese  
Foglio 1 sezione Gallina, Particella 395 sub 67, 68 e 69.**

**Identificazione dei beni**

Negozi e depositi siti in Reggio Calabria, via Ravagnese Superiore al piano terra.

**Descrizione dei luoghi e del bene**

La zona in cui sono ubicati i beni oggetto di stima è la periferia sud del centro cittadino di Reggio Calabria, nella via Ravagnese Superiore in vicinanza della zona aeroportuale. I locali sono situati al piano terra di un grande edificio a 4 piani fuori terra e sono stati utilizzati a negozio e magazzini per la vendita di elettrodomestici. L'area su cui sorge il fabbricato è facilmente raggiungibile dal centro cittadino attraverso la via Gebbione o dalla strada statale 106 percorrendo oltre l'aeroporto la via Ravagnese Inferiore fino al bivio della località Gallina. La zona, anche se periferica, risulta adeguatamente dotata servizi (negozi ed attività artigianali) e di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. La costruzione ha una struttura portante in calcestruzzo armato e solai in cemento con travetti prefabbricati, pareti in muratura di blocchi di calcestruzzo vibrato ed intonaci esterni di tipo grezzo, con strato di finitura solamente al piano terra. L'ultimo piano dell'edificio è costituito per buona parte dalla sola parte strutturale (pilastri e solai), mentre la restante parte è tamponata o con divisioni interne senza rifiniture. Il solaio di copertura dell'intero edificio si presenta in stato di degrado dovuto ad infiltrazione delle acque piovane per mancanza di idonea impermeabilizzazione. L'edificio è dotato nella parte posteriore da ampio cortile riservato a parcheggio condominiale. I tre locali venivano utilizzati ad attività commerciale per la vendita di elettrodomestici, in particolare il locale identificato catastalmente col sub 67 veniva utilizzato alla vendita per la sua migliore esposizione rispetto alla via Ravagnese, il locale identificato col sub 68 a uffici, mentre il restante locale sub 69 a deposito materiale. Tutti i locali hanno infissi in alluminio e saracinesche in ferro, sono rifiniti con intonaco liscio e pavimento in piastrelle di marmo. Le pareti dei locali presentano evidenti segni di umidità dovuti a perdite degli impianti igienici a servizio dei piani superiori. In particolare problemi dovuti all'otturazione della rete fognaria orizzontale hanno provocato la fuoriuscita di liquami dal wc con allagamento dei locali. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, non adeguato alle attuali norme sulla sicurezza degli impianti.

**Superficie**

La superficie netta totale del bene identificato col sub 67 è di 297 mq e la superficie lorda di 325 mq (All.to 1.2 e 1.2.1);

La superficie netta totale del bene identificato col sub 68 è di 128 mq e la superficie lorda di 144 mq (All.to 1.2 e 1.2.2);

La superficie netta totale del bene identificato col sub 69 è di 145 mq e la superficie lorda di 160 mq (All.to 1.2 e 1.2.3).

**Confini**

I locali confinano allo stesso piano con scale e corte condominiale.

**Dati catastali all'atto del fallimento**

Gli immobili risultano così censiti nel N.C.E.U. del comune di Reggio Calabria, Sezione Urbana di Gallina, Foglio 1, Particella 395 (All.to 3.2.1 e 3.2.2):

Sub 67, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 298 mq., Rendita € 4.247,75; Intestatario: Eredi XXXXX snc di XXXXX.

Sub 68, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 126 mq., Rendita € 1.796,03; Intestatario: Eredi XXXXX snc di XXXXX.

Sub 69, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 146 mq., Rendita € 2.081,11; Intestatario: Eredi XXXXX snc di XXXXX.

**Dati catastali attuali**

I dati catastali nell'atto di fallimento corrispondono alla situazione catastale attuale.

**Provenienza**

I beni sono pervenuti alla ditta XXXXX srl con sede in Gioiosa Ionica da eredi XXXXX snc di XXXXX.

**Verifica della sussistenza del certificato di abitabilità e/o usabilità dell'immobile**

I locali sono privi del certificato di abitabilità e usabilità.

**Epoca in cui fu realizzato l'immobile**

Il fabbricato è stato realizzato all'inizio degli anni ottanta.

**Verifica della conformità del manufatto alla licenza edilizia**

I locali, che occupano una parte del piano terreno facente parte di un complesso edilizio denominato "Green Park" e realizzato con progetto approvato di cui alla concessione edilizia n. 67 del 26.01.1982, sono stati realizzati in difformità al progetto originario dal signor Giordano Antonino nel periodo che va dal 1° luglio 1982 a 1° ottobre 1983 come dichiarato dallo stesso in qualità di proprietario e costruttore nell'epoca dell'abuso. Della superficie complessiva dei locali di 557,69 mq, solo

337,00 mq sono stati realizzati abusivamente in quanto la parte a fregio della via Ravagnese Superiore di 220,69 mq è stata realizzata in conformità alla concessione edilizia di cui sopra con destinazione a negozio, mentre i rimanenti 337,00 mq erano destinati a portico o posteggio macchine. Per cui nella parte abusiva rientrano interamente i due locali identificati col sub 68 e 69 ed una piccola parte del sub 67.

**La tempestività della domanda di sanatoria.**

La domanda di sanatoria è stata presentata entro i termini di legge. (All.to 2.2)

**L'inesistenza di opere insuscettibili di sanatoria (legge n°47/85, art. 33).**

Non esistono opere insuscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 33 della legge n°47/85.

**L'avvenuto pagamento dell'intera oblazione.**

In data 30 ottobre 1985 è stata versata l'intera oblazione di Lire 6.066.000 per tutti e tre i locali.

**L'esistenza o no di vincoli di cui all'art. 32 co. III legge n.47/85.**

Non esistono vincoli di cui all'art. 32 co. III legge n.47/85.

**La richiesta di documentazione aggiuntiva da parte del comune.**

Per l'istruttoria e la definizione della pratica, il Settore Pianificazione Territoriale Condono Edilizio di Reggio Calabria richiedeva all'allora richiedente XXXXX la seguente ulteriore documentazione obbligatoria (All.to 2.2):

- certificato idoneità statica (da perfezionare la richiesta perché l'abuso riguarda la chiusura di portici di un fabbricato con concessione);
- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante che i locali saranno destinati all'attività dichiarata nella domanda;
- parere delle Amministrazioni preposte alla tutela dei beni paesaggistico-ambientale.

**Se il comune abbia rilasciato o no concessione in sanatoria.**

Il comune non ha ancora rilasciato concessione in sanatoria.

**L'avvenuto integrale pagamento degli oneri concessori.**

Agli atti allegati presso il Settore Pianificazione Territoriale Condono Edilizio di Reggio Calabria per la definizione della pratica di condono edilizio risulta allegato il prospetto di calcolo dell'importo dovuto per oneri concessori di lire 7.529.362 (€ 3.888,59) indirizzato alla ditta richiedente XXXXX. Dagli atti non risulta pagato l'importo per detti oneri concessori. Ai sensi dell'art. 3, comma 2 punto c della legge 47/85 e dell'art. 42 del D.P.R. n. 380/01 è previsto l'aumento del contributo in misura pari al 100 per cento. Per cui l'importo complessivo degli oneri concessori da

sostenere per il rilascio della relativa Concessione Edilizia in Sanatoria ammonta a € 7.777,18 (All.to 2.2).

**Verifica se gli immobili sono liberi o meno**

I locali risultano liberi.

**Eventuali vincoli storici, artistici dell'immobile.**

L'edificio, del quale fanno parte gli immobili oggetto di perizia, non presentano vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

**Evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravante sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.**

L'aggiudicatario è solidalmente gravato a chi subentra degli oneri condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente con la cronologia dal Decreto di Trasferimento secondo quanto previsto dall'art. 63 Disp. Att. c.c. Dai dati acquisiti risulta da pagare una quota condominiale di € 1.291,71 per l'anno 2007 e di € 969,17 per l'anno 2008 (All.to 5.2).

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

Dai dati acquisiti non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

**Valore Commerciale del bene.**

Per la valutazione commerciale dei beni in oggetto si è ritenuto opportuno effettuare la stima secondo il metodo sintetico comparativo e la stima secondo la capitalizzazione dei redditi utilizzando i dati forniti dall' "Osservatorio dei valori immobiliari relativi al 2° semestre dell'anno 2008" per la provincia di Reggio Calabria, Comune di Reggio Calabria, zona extraurbana di Gallina. I beni sono stati stimati separatamente in funzione delle loro dimensioni in pianta e della loro specifica destinazione d'uso.

*Stima secondo il metodo sintetico comparativo.*

Consiste nella determinazione del valore dell'immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Dalle risultanze delle indagini sopra indicate effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare in esame, hanno rilevato che le vendite di locali destinati ad

magazzini e a negozi aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quello della presente stima, vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari: 500-750 €/mq per magazzini e 800-1400 €/mq per negozi. Dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari relative all'anno 2008 secondo semestre, le quotazioni di mercato per superficie lorda relative a magazzini e negozi ricadenti nella zona extraurbana di Gallina del comune di Reggio Calabria risultano:

Magazzini: minimo di 560 €/mq            massimo di 800 €/mq

Negozi:        minimo di 990 €/mq            massimo di 1.420 €/mq.

Considerato le condizioni non buone dei locali, delle degradate facciate dell'intero fabbricato, della mancanza di parcheggi in numero adeguato alle esigenze di un locale commerciale di grandi dimensioni, della zona periferica, possiamo ritenere attendibile un prezzo di mercato di 400 €/mq per i magazzini e di 650 €/mq per i negozi.

Negozio        sub 67:        325 x 650 €/mq = 211.250,00 €.

Magazzino    sub 68:        144 x 400 €/mq = 57.600,00 €.

Magazzino    sub 69:        160 x 400 €/mq = 64.000,00 €.

*Stima secondo la capitalizzazione del reddito.*

È il criterio che meglio integra il metodo sintetico comparativo quando si tratta di stimare immobili a destinazione non residenziale e si basa sul presupposto che un immobile tanto più vale quanto maggiore è il reddito che produce. Esso si ottiene dall'analisi della produttività futura dell'immobile fermo restando la permanenza delle condizioni iniziali. Vale pertanto la formula:  $V = R/i$

dove: V = valore dell'immobile; R = reddito annuo; i = tasso di capitalizzazione

Per il tasso di capitalizzazione si può assumere un valore del 4,0% che tiene conto della zona in cui ricade l'immobile, della sua vetustà, alla tipologia e alle caratteristiche complessive dell'immobile. Il passo successivo è stimare il reddito netto prodotto dall'immobile in un anno. A tale scopo si sono utilizzati i dati forniti dall'Osservatorio dei valori immobiliari relativi al 2° semestre dell'anno 2008" per la provincia di Reggio Calabria, zona extraurbana Gallina del Comune Reggio Calabria, redatto dalla "Agenzia del Territorio – OMI" che da dei valori di locazione mensile per magazzini minimo di 2,3 €/mq\*mese e massimo di 3,4 €/mq\*mese e per negozi minimo 5,6 €/mq\*mese e massimo 7,7 €/mq\*mese riferito alla superficie netta del locale. Nel caso specifico si attribuisce ai magazzini un valore mensile di locazione di 2,3 €/mq e al negozio un valore di mensile di locazione di 4,0 €/mq. All'ammontare annuo dell'affitto andranno, poi, detratte le spese la conservazione dell'immobile,

cioè le spese di manutenzione, le spese condominiali gravanti sul proprietario, le spese dovute agli oneri fiscali generali, e altre spese che nel complessivo si stimano incidere nella misura del 40% sul reddito lordo annuo.

Riscrivendo al formula di cui sopra si avrà:  $V = 0,60 * 12 M / i$

Dove: 0,60 = coefficiente che tiene conto della detrazione del 40%;  
M = fitto mensile  
12 = mesi di affitto in un anno  
i = tasso di capitalizzazione = 0,04

Negozi sub 67:  $V = 0,60 * 12 * 4,0 * 297 / 0,04 = 213.840,00 \text{ €}$

Magazzino sub 68:  $V = 0,60 * 12 * 2,3 * 128 / 0,04 = 52.992,00 \text{ €}$

Magazzino sub 69:  $V = 0,60 * 12 * 2,3 * 145 / 0,04 = 60.030,00 \text{ €}$

Dal confronto dei valori di stima ottenuti con i due metodi, si può attribuire ai tre immobili il valore seguente:

- Negozio Particella 395, Sub 67 Valore € 210.000,00
- Magazzino Particella 395, Sub 68 Valore € 55.000,00
- Magazzino Particella 395, Sub 69 Valore € 62.000,00

A cui vanno detratte per le spese per gli oneri concessori e competenze professionali per il completamento dell'iter del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria di cui sopra per un importo complessivo stimabile in € 10.000,00.

**Valore complessivo del LOTTO N. 2 € 317.000,00.**

**Indichi se i beni che sono assoggettabili ad IVA**

I beni sono assoggettabili ad IVA

**LOTTO N. 3 Immobili in Catanzaro località Pistoia  
Foglio 90 Particella 451 sub 2-3-4-5 e Particella 326.**

**Identificazione dei beni**

Magazzino al piano terra con annesso ufficio e due appartamenti al piano superiore e capannone siti in Catanzaro, località Pistoia.

**Descrizione dei luoghi e del bene**

La zona in cui sono ubicati i beni oggetto di stima è la periferia al centro cittadino di Catanzaro, in località Pistoia. Si tratta di fabbricato a due piani fuori terra e di un capannone prefabbricato contigui adibiti a negozio per la vendita di elettrodomestici al piano terra, e di tre unità immobiliari al piano superiore destinati ad uso uffici e abitazione di custode o altri addetti. L'area su cui sorgono i fabbricati

si trova in una traversa del Viale Magna Grecia lungo la strada statale 19 quater che dalla strada statale 106 porta a Catanzaro Sala. La zona risulta prevalentemente a destinazione industriale con diverse attività artigianali e commerciali. Nuove edificazioni del tipo residenziale stanno trasformando la zona originariamente a destinazione agricola in una zona urbanizzata adeguatamente dotata di servizi e di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. I fabbricati fanno parte di un intero complesso di 11 capannoni realizzati originariamente come depositi agricoli, di cui 7 realizzati a schiera con pertinenza laterale di circa 5,50 m.

Il capannone ha una struttura portante formata da pilastri e travi prefabbricati in calcestruzzo armato vibrato su travi di fondazione in calcestruzzo gettato in opera. Le pareti sono in elementi di calcestruzzo precompresso, la copertura a falde in lastre di calcestruzzo con sovrastante lastre di eternit, il pavimento in gettata di cemento lisciata con relativa pendenza verso bocchette di sfogo, gli infissi sono in profilato di lamiera zincata. All'interno del capannone era stato realizzato un soppalco con travi e pilastri in acciaio e pavimento in tavolato alto circa 2,70 m e utilizzato per deposito. Tutto il capannone, insieme al magazzino adiacente, veniva utilizzato ad attività commerciale per la vendita di elettrodomestici. Si tratta di un unico ambiente lungo 42,20 m, largo 12,50 m e altezza media di 7,10 m, dotato di due bagni di servizio. Le condizioni attuali del capannone sono pessime dovuto principalmente a rifiuti sparsi su tutto il pavimento e per un incendio al suo interno che ha semidistrutto il soppalco prima descritto. L'impianto elettrico è del tipo esterno in canale, non adeguato alle attuali norme sulla sicurezza degli impianti. All'esterno le condizioni si presentano migliori, anche se necessitano interventi di manutenzione straordinaria. Dall'alto la copertura in eternit si presenta in cattive condizione con alcuni elementi rotti e conseguente pericolo nella zona circostante per lo spargimento di fibre di amianto. Nel complesso il capannone richiede una serie di interventi di manutenzione straordinaria che consistono principalmente nel rifacimento della copertura con conseguente rimozione da parte di ditta specializzata delle lastre di eternit, demolizione del soppalco interno perché semidistrutto da un incendio e non rispondente alla norme di sicurezza statica, nella sostituzione degli infissi esterni, nel rifacimento dei servizi igienici e dell'impianto elettrico.

Nello spazio di pertinenza del capannone ed in quello di pertinenza di un altro capannone oggetto di stima del successivo lotto di vendita, è stata realizzato l'immobile identificato con la particella n. 451 avente in pianta una lunghezza di 42,00 m e larghezza 11,15 m. La struttura portante del fabbricato è in calcestruzzo

armato con solai del tipo con travetti in cemento armato e interposti pignatte in laterizio, pareti in muratura di blocchi di laterizio ed intonaci esterni di tipo civile rifinito. Il piano terra del fabbricato veniva utilizzato insieme al capannone adiacente ad attività commerciale per la vendita di elettrodomestici. Si tratta di un unico ambiente lungo 42,00 m, largo 11,00 m e alto 4,50 m. Il pavimento è realizzato con gettata di cemento lisciato, le tamponature del prospetto anteriore e posteriore con blocchi di laterizio, mentre la chiusura laterale del magazzino è costituita dalla pareti dei capannoni adiacenti e quindi non di proprietà del magazzino. Al piano superiore sono stati realizzati un locale di 156 mq destinato ad ufficio, e due piccoli appartamenti simmetrici di 94 mq disimpegnati da un corridoio coperto e uno spazio aperto centrale. Le condizioni del magazzino si potrebbero ritenere discrete se non per le infiltrazione d'acqua nel soffitto in corrispondenza del disimpegno centrale del piano superiore e dovuto alla rottura di alcuni mattoni in vetrocemento. Al piano superiore invece le condizioni degli appartamenti, dell'ufficio e degli spazi comuni, compreso la scala, si presentano in pessime condizioni. Atti vandalici e furti hanno distrutto tutti gli infissi esterni ed interni compreso alcune soglie di marmo e rifiuti sono presenti su tutta la superficie del piano. Inoltre tutti gli ambienti sono interessati da macchie di umidità e da infiltrazione d'acqua, la cui causa è da ricercare nel deterioramento della guaina impermeabilizzante del solaio di copertura. Dette infiltrazioni nel tempo hanno determinato un deterioramento non solo dell'intonaco, ma anche dei ferri dei travetti, la cui ossidazione può creare gravi conseguenze dal punto di vista strutturale. L'impianto elettrico oramai inesistente era del tipo sottotraccia. Anche la pavimentazione in ceramica si presenta in cattive condizioni tale da richiedere il suo rifacimento. Nel complesso il piano superiore richiede una serie di interventi di manutenzione straordinaria che consistono principalmente nel rifacimento dell'impermeabilizzazione del solaio di copertura, nella rimozione e rifacimento dell'intonaco del soffitto deteriorato dalle infiltrazioni d'acqua previo il risanamento strutturale dei travetti in calcestruzzo armato danneggiati, nel risanamento dei muri di tamponamento lesionati, nel rifacimento dei locali adibiti a servizi igienici e della pavimentazione, dell'impianto elettrico, degli infissi esterni ed interni con relativi soglie, della pavimentazione del vano scala, delle rifiniture esterne.

### **Superficie**

#### **Magazzino e accessori:**

la superficie delle parti comuni costituita dal vano scala di accesso al piano primo, corridoio e disimpegno centrale identificati col sub 1 è di 147mq lorda;

la superficie del magazzino identificato con la particella 451 sub 2 è di 460 mq netta e di 470 mq lorda (All.to 1.3.2);

la superficie dell'ufficio identificato con la particella 451 sub 5 è di 140 mq netta e di 156 mq lorda (All.to 1.3.3);

la superficie dell'appartamento identificato con la particella 451 sub 3 è di 85 mq netta e di 94 mq lorda (All.to 1.3.3);

la superficie dell'appartamento identificato con la particella 451 sub 4 è di 85 mq netta e di 94 mq lorda (All.to 1.3.3).

#### Capannone:

La superficie totale del capannone identificato con la particella 326 è 517 mq. coperta e 232 mq per pertinenza (All.to 1.3.1).

#### Confini

Il due fabbricati confinano con il capannone identificato con la particelle 327 di proprietà della stessa ditta fallita, e con le due strade condominiali.

#### Dati catastali

Gli immobili risultano così censiti nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al Foglio 90 (All.to 3.3.1 e 3.3.2):

- Particella 451, Sub 2, Categoria C/1, Classe 1, Consistenza 464 mq., Rendita € 2.875,63; Intestatario: XXXXX srl.
- Foglio 90, Particella 451, Sub 3, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 204,52; Intestatario: XXXXX srl.
- Foglio 90, Particella 451, Sub 4, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 204,52; Intestatario: XXXXX srl.
- Foglio 90, Particella 451, Sub 5, Categoria A/10, Classe U, Consistenza 5 vani, Rendita € 619,75; Intestatario: XXXXX srl.
- Foglio 90, Particella 326, Categoria C/1, Classe 1, Consistenza 517 mq., Rendita € 3.204,10; Intestatario: XXXXX srl, Consistenza Catasto Terreni 744 mq.

I dati catastali attuali pur corrispondenti a quelli allegati agli atti, necessitavano di un aggiornamento d'ufficio perché sull'estratto mappale non veniva riportato l'immobile di cui alla particella 451. Pertanto il CTU si è adoperato, mediante opportuna richiesta presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Catanzaro, a verificare ed aggiornare la documentazione catastale secondo l'effettivo stato delle cose (All.to 3.3.3).

**Provenienza**

I locali pervennero alla ditta XXXXX srl da XXXXX & C. sas con sede in Gioiosa Ionica.

**Verifica della sussistenza del certificato di abitabilità e/o usabilità dell'immobile**

I locali sono privi del certificato di abitabilità e usabilità.

**Epoca in cui fu realizzato l'immobile**

Il capannone è stato realizzato alla fine degli anni settanta.

Il magazzino, gli appartamenti e gli uffici sono stati realizzati all'inizio degli anni ottanta.

**Verifica della conformità del manufatto alla licenza edilizia**

Il capannone è stato realizzato per deposito materiale agricolo dalla società XXXXX srl di Crotone con regolare licenza edilizia n. 301 del 30.09.1978 rilasciate dal Sindaco del Comune di Catanzaro.

Il magazzino, gli appartamenti e gli uffici sono stati realizzati dal signor XXXXX sulla superficie di pertinenza comune a due capannoni di proprietà dello stesso senza concessione edilizia. In data 07.04.1986 con protocollo n°13256 pratica n°3223 il signor XXXXX X presentava istanza di condono edilizio ai sensi della legge n°47/85 al fine di sanare un illecito edilizio consistente nella realizzazione di un fabbricato in c.a. a due elevazioni di cui, il piano terra adibito ad attività commerciale e il piano primo in due unità immobiliari destinati a civile abitazione e in un ampio locale adibito ad uffici.

**La tempestività della domanda di sanatoria.**

La domanda di sanatoria è stata presentata entro i termini di legge .

**L'inesistenza di opere insuscettibili di sanatoria (legge n°47/85, art. 33).**

Non esistono opere insuscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 33 della legge n°47/85.

**L'avvenuto pagamento dell'intera oblazione.**

Così come attestato dall'Ufficio Condono Edilizio della città di Catanzaro, è stata pagata l'intera oblazione.

**L'esistenza o no di vincoli di cui all'art. 32 co. III legge n.47/85.**

Non esistono vincoli di cui all'art. 32 co. III legge n.47/85.

**La richiesta di documentazione aggiuntiva da parte del comune.**

Per l'istruttoria e la definizione della pratica, il Settore Edilizia Privata e S.U.A.P. Ufficio Condono Edilizio della Città di Catanzaro, su richiesta del CTU, ha attestato che potrà procedere al rilascio della relativa Concessione Edilizia in

Sanatoria solo dopo aver acquisito agli atti i pagamenti richiesti e la seguente documentazione mancante (All.to 2.3):

- deposito al competente Ufficio del Genio Civile di Catanzaro del certificato di idoneità statica esistente agli atti;
- versamento relativi ai contributi di concessione per un importo di € 10.956,00, escluse le maggiorazioni previste dalla Legge 47/85 e del D.P.R. 380/01.

**Se il comune abbia rilasciato o no concessione in sanatoria.**

Il comune non ha ancora rilasciato concessione in sanatoria.

**L'avvenuto integrale pagamento degli oneri concessori.**

Non risultano pagati i contributi di concessione per un per un importo di € 10.956,00. Ai sensi dell'art. 3, comma 2 punto c della legge 47/85 e dell'art. 42 del D.P.R. n. 380/01 è previsto l'aumento del contributo in misura pari al 100 per cento. Per cui l'importo complessivo degli oneri concessori da sostenere per il rilascio della relativa Concessione Edilizia in Sanatoria ammonta a € 21.912,00.

**Destinazione urbanistica**

Secondo l'attuale strumento urbanistico vigente, la zona ricade nella "Zona Territoriale Omogenea D1 – Attività Produttive Esistenti" e sono considerate dal Piano Regolatore Generale zone dove esistono attività produttive e sono consentiti interventi funzionali di completamento. Detta zona è destinata ad attività lavorative artigianali, commerciali e industriali che producono, trasformano e commercializzano beni di consumo, nonché, nella misura strettamente necessaria, ad attività terziarie ed amministrative collegate. Pertanto il capannone in perizia, originariamente costruito con licenza edilizia per deposito ad uso agricolo, è da considerare regolare in quanto il P.R.G. di Catanzaro ha individuato le Z.T.O. D1, registrando tutti gli impianti produttivi esistenti che risultavano censiti attraverso strumenti ufficiali di competenza del Comune, della Camera di Commercio, dell'Ufficio Statistica. (All.to 2.4)

**Verifica se gli immobili sono liberi o meno**

Il capannone, il magazzino, i due appartamenti e l'ufficio risultano liberi.

**Eventuali vincoli storici, artistici dell'immobile.**

I due fabbricati non presentano vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

**Evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravante sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.**

Dai dati acquisiti non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravante sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente. Dagli atti di vendita dei capannoni risulta che resta a carico dell'acquirente, quale utente delle due strade di accesso ai capannoni, la manutenzione delle strade in proporzione alla cubatura degli edifici posseduti.

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

Dai dati acquisiti non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

**Valore Commerciale del bene.**

Per la valutazione commerciale dei beni in oggetto si è ritenuto opportuno effettuare la stima secondo il metodo sintetico comparativo e la stima secondo la capitalizzazione dei redditi utilizzando i dati forniti dall'"Osservatorio dei valori immobiliari relativi al 2° semestre dell'anno 2008" per la provincia di Catanzaro, Comune di Catanzaro, zona Pistoia. I beni sono stati stimati separatamente in funzione delle loro dimensioni in pianta e della loro destinazione.

*Stima secondo il metodo sintetico comparativo.*

Consiste nella determinazione del valore dell'immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Dalle risultanze delle indagini sopra indicate effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare in esame, hanno rilevato che le vendite di locali destinati ad magazzini, uffici e civili abitazioni aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quello della presente stima, vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori medi unitari:

magazzini:	minimo 400 €/mq e massimo 600 €/mq;
abitazioni di tipo economico:	minimo 500 €/mq e massimo 800 €/mq;
uffici:	minimo 500 €/mq e massimo 800 €/mq.
capannoni:	minimo 300 €/mq e massimo 500 €/mq.

Dall'Osservatorio dei valori Immobiliari relative all'anno 2008 secondo semestre, le quotazioni di mercato relative alle diverse destinazioni degli immobili ricadenti nella zona periferica Pistoia di Catanzaro e per superficie lorda è la seguente:

magazzini:	minimo 360 €/mq e massimo 520 €/mq;
abitazioni di tipo economico:	minimo 470 €/mq e massimo 620 €/mq;
uffici:	minimo 670 €/mq e massimo 830 €/mq.
capannoni:	minimo 400 €/mq e massimo 450 €/mq

Per il magazzino che necessita della sola manutenzione ordinaria (pulizia del locale, tinteggiatura, revisione degli infissi, adeguamento dell'impianto elettrico), si può ritenere attendibile una stima di € 450 €/mq per un valore complessivo del locale di  $450 \text{ €/mq} * 470 \text{ mq} = € 211.500,00$ .

Per le abitazioni che necessitano invece di interventi di manutenzione straordinaria (impermeabilizzazione della copertura, rifacimento dell'intonaco del soffitto con probabile ripristino strutturale dei travetti del solaio, rifacimento di intonaco di alcune pareti con ripristino di lesioni, rifacimento dei servizi igienici con relativi impianti, posa di infissi interni ed esterni, rifacimento di pavimentazione, rifacimento impianto elettrico, realizzazione di eventuale impianto di riscaldamento e/o condizionamento, tinteggiatura e quanto altro necessario per rendere abitabile i locali), si può ritenere attendibile una stima di € 300 €/mq per un valore complessivo dei locali di  $300 \text{ €/mq} * 2 * 94 \text{ mq} = € 56.400,00$ .

Per l'ufficio che necessita anche di interventi di manutenzione straordinaria (impermeabilizzazione della copertura, rifacimento dell'intonaco del soffitto con probabile ripristino strutturale dei travetti del solaio, rifacimento di intonaco di alcune pareti con ripristino di lesioni, rifacimento dei servizi igienici con relativi impianti, posa di infissi interni ed esterni, rifacimento di pavimentazione, rifacimento impianto elettrico, realizzazione di eventuale impianto di riscaldamento e/o condizionamento, tinteggiatura e quanto altro necessario per rendere abitabile i locali), si può ritenere attendibile una stima di € 350 €/mq per un valore complessivo dei locali di  $350 \text{ €/mq} * 156 \text{ mq} = € 54.600,00$ .

Per le parti comuni si prevedono una serie di interventi di manutenzione straordinaria (impermeabilizzazione della copertura del corridoio e del disimpegno centrale, rifacimento di pavimentazione del disimpegno centrale con relativa impermeabilizzazione e sostituzione delle mattonelle in vetrocemento per il pozzo luce del magazzino, rifacimento dell'intonaco del soffitto e di alcune pareti con ripristino delle lesioni, posa di infissi esterni, rifacimento impianto elettrico, tinteggiatura e quanto altro necessario per rendere usabili i locali), si può ritenere attendibile una stima di € 300 €/mq per la superficie equivalente pari al 25% della

superficie lorda di 147 mq per un valore complessivo di  $300 \text{ €/mq} * 0,25 * 147 \text{ mq} = \text{€} 11.025,00$ .

Per il capannone che necessita sia di un intervento di manutenzione ordinaria (pulizia del locale, tinteggiatura, revisione degli infissi, adeguamento dell'impianto elettrico), che dell'intervento di rimozione della copertura in lastre di eternit da parte di azienda specializzata e conseguentemente la realizzazione della nuova impermeabilizzazione, si può ritenere attendibile una stima di  $\text{€} 450 \text{ €/mq}$ . Alla superficie coperta del locale dobbiamo aggiungere l'incidenza della pertinenza ad uso esclusivo pari al 15% della superficie lorda di 232 mq per un valore complessivo del locale di  $450 \text{ €/mq} * (517 + 0,15 * 232) = 248.310,00$ .

*Stima secondo la capitalizzazione del reddito.*

Per tale criterio vale la formula:  $V = R/i$  dove: V = valore dell'immobile; R = reddito annuo; i = tasso di capitalizzazione.

Per il tasso di capitalizzazione si può assumere un valore del 4,0% che tiene conto della zona in cui ricade l'immobile, della sua vetustà, alla tipologia e alle caratteristiche complessive dell'immobile. Il passo successivo è stimare il reddito netto prodotto dall'immobile in un anno. A tale scopo si sono utilizzati i dati forniti dall'Osservatorio dei valori immobiliari relativi al 2° semestre dell'anno 2008" per la provincia di Catanzaro, Comune di Catanzaro, zona Pistoia, redatto dalla "Agenzia del Territorio – OMI" che fornisce i seguenti valori di locazione mensile:

magazzini:	min 2,1 €/mq*mese e max 3,0 €/mq*mese;
abitazioni di tipo economico:	min 1,5 €/mq*mese e max 2,1 €/mq*mese;
uffici:	min 3,9 €/mq*mese e max 4,8 €/mq*mese;
capannone:	min 2,3 €/mq*mese e max 2,6 €/mq*mese;

Considerate le condizione in cui si trovano i locali prima descritti, si attribuisce ai locali un valore mensile di locazione per superficie netta di  $3,0 \text{ €/mq*mese}$  per il magazzino, di  $1,5 \text{ €/mq*mese}$  per le abitazioni di  $3,0 \text{ €/mq*mese}$  per l'ufficio e di  $2,3 \text{ €/mq*mese}$  per il capannone. All'ammontare annuo dell'affitto andranno, poi, detratte le spese la conservazione dell'immobile, cioè le spese di manutenzione, le spese condominiali gravanti sul proprietario, le spese dovute agli oneri fiscali generali, e altre spese che nel complessivo si stimano incidere nella misura del 35% sul reddito lordo annuo.

Riscrivendo al formula di cui sopra si avrà:  $V = 0,35 * 12 M / i$

Dove: 0,65 = coefficiente che tiene conto della detrazione del 35%;

M = fitto mensile

12 = mesi di affitto in un anno

i = tasso di capitalizzazione = 0,04.

Utilizzando la suddetta formula per ognuno dei locali si ha la seguente stima secondo la capitalizzazione del reddito:

Magazzino:  $V = 0,65 * 12 * 3,0 * 460 / 0,04 = € 269.100,00$

Abitazioni economiche:  $V = 0,65 * 12 * 1,5 * 85 * 2 / 0,04 = € 49.725,00$

Ufficio:  $V = 0,65 * 12 * 2,2 * 140 / 0,04 = € 60.060,00$

Parti comuni:  $V = 0,65 * 12 * 1,5 * 37 / 0,04 = € 10.822,50$

Capannone:  $V = 0,65 * 12 * 2,3 * 517 / 0,04 = € 231.874,50$

Dal confronto dei valori di stima ottenuti con i due metodi, si può attribuire ai tre locali e alle parti comuni i seguenti valori:

Magazzino: € 260.000,00

Abitazioni di tipo economico: € 54.000,00

Ufficio: € 58.000,00

Parti comuni: € 11.000,00

Capannone: € 240.000,00

A cui vanno detratte le spese per le spese per gli oneri concessori e competenze professionali per il completamento dell'iter del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria di cui sopra per un importo complessivo stimabile in € 25.000,00.

Valore complessivo del **LOTTO N. 3** € 598.000,00.

**Indichi se i beni che sono assoggettabili ad IVA**

I beni sono assoggettabili ad IVA

**LOTTO N. 4 Immobili in Catanzaro località Pistoia**

**Foglio 90 Particelle 327 e 328.**

**Identificazione dei beni**

Capannoni siti in Catanzaro, località Pistoia.

**Descrizione dei luoghi e del bene**

La zona in cui si trovano i beni oggetto di stima è la stessa di cui al lotto precedente (lotto n.3) e si tratta di due capannoni prefabbricati realizzati originariamente ad uso depositi agricoli serviti da entrambi i fronti da due strade condominiali larghe circa 17,50 m e ognuno dotato di un'area di pertinenza laterale larga 5,50 m. Tra i due capannoni è stato realizzato un corridoio di collegamento, mentre nella restante area di pertinenza è stata realizzata una copertura in lastre di eternit su una leggera struttura portante in tubolari di acciaio, il tutto senza alcuna

autorizzazione comunale. Le pareti sono in elementi di calcestruzzo precompresso, la copertura a falde in lastre di calcestruzzo con sovrastante lastre di eternit, il pavimento in gettata di cemento lisciata con relativa pendenza verso bocchette di sfogo, gli infissi sono in profilato di lamiera zincata. I due capannoni venivano utilizzati ad attività commerciale. Ognuno dei due capannoni è costituito da un unico ambiente lungo 42,20 m, largo 12,50 m e altezza media di 7,10 m e dotato di bagno di servizio. Le condizioni attuali dei capannoni sono pessime dovuto principalmente a rifiuti sparsi su tutto il pavimento. L'impianto elettrico è del tipo esterno in canale, non adeguato alle attuali norme sulla sicurezza degli impianti. La copertura in eternit si presenta in cattive condizione con alcuni elementi rotti e conseguente pericolo nella zona circostante per lo spargimento di fibre di amianto. I capannoni richiedono una serie di interventi di manutenzione straordinaria e in particolare il rifacimento della copertura con la rimozione da parte di ditta specializzata delle lastre di eternit e conseguentemente l'impermeabilizzazione della copertura, la sostituzione degli infissi esterni, il rifacimento dei servizi igienici e dell'impianto elettrico.

### **Superficie**

- La superficie totale della particella 327 è di 744 mq, di cui 517 mq per capannone e 227 m per pertinenza (All.to 1.4.1).
- La superficie totale della particella 328 è di 765 mq, di cui 517 mq per capannone e 248 m per pertinenza (All.to 1.4.2).

### **Confini**

I capannoni confinano con il magazzino identificato con la particelle 451 di proprietà della stessa ditta fallita e con strade condominiali.

### **Dati catastali**

Gli immobili risultano così censiti nel N.C.E.U. del comune di Catanzaro (All.to 3.4.1 e 3.4.2):

- Foglio 90, Particella 327, Cat. C/1, Classe 1, Consistenza 517 mq., Rendita € 3.204,10; Intestatario: XXXXX srl. Consistenza Catasto Terreni 744 mq.
- Foglio 90, Particella 328, Cat. C/1, Classe 3, Consistenza 517 mq., Rendita € 987,93; Intestatario: XXXXX srl. Consistenza Catasto Terreni 765 mq.

I dati catastali attuali corrispondono con quelli allegati alla documentazione in possesso del CTU.

### **Provenienza**

I locali pervennero alla ditta XXXXX srl da XXXXX X & C. sas con sede in Gioiosa Ionica.

**Verifica della sussistenza del certificato di abitabilità e/o usabilità dell'immobile**

I capannoni sono privi del certificato di abitabilità e usabilità.

**Epoca in cui fu realizzato l'immobile**

I fabbricati sono stati realizzati alla fine degli anni settanta.

**Verifica della conformità del manufatto alla licenza edilizia**

I capannoni sono stati realizzati per deposito materiale agricolo dalla società Pizzuti Precompressi srl di Crotone con regolare licenza edilizia n. 301 e 302 rilasciate dal Sindaco del Comune di Catanzaro il 30.09.1978. Sia il corridoio di collegamento tra i due capannoni che le tettoie realizzati nelle aree di pertinenza sono stati realizzati senza autorizzazione comunale.

**La tempestività della domanda di sanatoria.**

Non è stata presentata alcuna domanda di sanatoria entro i termini di legge.

**L'inesistenza di opere insuscettibili di sanatoria (legge n°47/85, art. 33).**

Il corridoio di collegamento tra i due capannoni è sanabile in quanto le norme del vigente PRG di Catanzaro prevedono per le zone D1 un incremento della cubatura fino al 30% di quella esistente. Invece le parti coperte in modo provvisorio con lastre in eternit sono insuscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 33 della legge n°47/85, e pertanto vanno rimosse da ditta specializzata.

**Destinazione Urbanistica**

Secondo l'attuale strumento urbanistico vigente, la zona ricade nella "Zona Territoriale Omogenea D1 – Attività Produttive Esistenti" e sono considerate dal Piano Regolatore Generale zone dove esistono attività produttive e sono consentiti interventi funzionali di completamento. Detta zona è destinata ad attività lavorative artigianali, commerciali e industriali che producono, trasformano e commercializzano beni di consumo, nonché, nella misura strettamente necessaria, ad attività terziarie ed amministrative collegate. Pertanto il capannone in perizia, originariamente costruito con licenza edilizia per deposito ad uso agricolo, è da considerare regolare in quanto il P.R.G. di Catanzaro ha individuato le Z.T.O. D1, registrando tutti gli impianti produttivi esistenti che risultavano censiti attraverso strumenti ufficiali di competenza del Comune, della Camera di Commercio, dell'Ufficio Statistica.

**Verifica se gli immobili sono liberi o meno**

I capannoni risultano liberi.

**Eventuali vincoli storici, artistici dell'immobile.**

I capannoni non presentano vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.



eternit da parte di azienda specializzata e conseguentemente la realizzazione della nuova impermeabilizzazione, si può ritenere attendibile una stima di € 450 €/mq. Alla superficie coperta del locale dobbiamo aggiungere l'incidenza della pertinenza ad uso esclusivo pari al 15% della superficie lorda, per un valore complessivo dei due capannoni di  $450 \text{ €/mq} * (2 * 517 + 0,15 * (227 + 248)) = € 497.362,00$ .

*Stima secondo la capitalizzazione del reddito.*

Per tale criterio vale la formula:  $V = R/i$  dove: V = valore dell'immobile; R = reddito annuo; i = tasso di capitalizzazione.

Per il tasso di capitalizzazione si può assumere un valore del 4,0% che tiene conto della zona in cui ricade l'immobile, della sua vetustà, alla tipologia e alle caratteristiche complessive dell'immobile. Il passo successivo è stimare il reddito netto prodotto dall'immobile in un anno. A tale scopo si sono utilizzati i dati forniti dall'Osservatorio dei valori immobiliari relativi al 2° semestre dell'anno 2008" per la provincia di Catanzaro, Comune di Catanzaro, zona Pistoia, redatto dalla "Agenzia del Territorio – OMI" che fornisce i seguenti valori di locazione mensile:

capannone: min 2,3 €/mq\*mese e max 2,6 €/mq\*mese;

Considerate le condizioni in cui si trovano i locali prima descritti, si attribuisce ai capannoni un valore mensile di locazione per superficie netta di 2,3 €/mq\*mese. All'ammontare annuo dell'affitto andranno, poi, detratte le spese di conservazione dell'immobile, cioè le spese di manutenzione, le spese condominiali gravanti sul proprietario, le spese dovute agli oneri fiscali generali, e altre spese che nel complessivo si stimano incidere nella misura del 35% sul reddito lordo annuo.

Riscrivendo alla formula di cui sopra si avrà:  $V = 0,65 * 12 M / i$

Dove: 0,65 = coefficiente che tiene conto della detrazione del 35 %;

M = fitto mensile

12 = mesi di affitto in un anno

i = tasso di capitalizzazione = 0,04.

Utilizzando la suddetta formula per ognuno dei locali si ha la seguente stima secondo la capitalizzazione del reddito:

Capannone:  $V = 0,65 * 12 * 2,3 * 517 / 0,04 = € 231.874,50$

Dal confronto dei valori di stima ottenuti con i due metodi, si può attribuire a ciascun capannone il valore di € 240.000,00.

**Valore complessivo del LOTTO N. 4 € 480.000,00**

**Indichi se i beni che sono assoggettabili ad IVA**

I beni sono assoggettabili ad IVA

**NOTE CONCLUSIVE**

In conclusione, quindi, visti i luoghi ed esaminati gli atti si determina quanto segue.

**LOTTO N. 1**

- Immobile destinato a negozio al piano terra di un fabbricato sito in Marina di Gioiosa Ionica, via Montezemolo in catasto al Foglio 17, Part. 253 Sub 27 di mq. 322;
- Immobile destinato a negozio al piano terra di un fabbricato sito in Marina di Gioiosa Ionica, via Montezemolo in catasto al Foglio 17, Part. 253 Sub 37 di mq. 273.

**Valore complessivo del LOTTO N. 1                    € 440.000,00+ IVA**

**LOTTO N. 2**

- Immobile destinato a negozio al piano terra di un fabbricato sito in Reggio Calabria, via Ravagnese Sup. in catasto sez. GNA, al Foglio 1, Part. 395, Sub 67 di mq. 325;
- Immobile destinato a magazzino al piano terra di un fabbricato sito in Reggio Calabria, via Ravagnese Sup. in catasto sez. GNA, al Foglio 1, Part. 395, Sub 68 di mq. 144;
- Immobile destinato a magazzino al piano terra di un fabbricato sito in Reggio Calabria, via Ravagnese Sup. in catasto sez. GNA, al Foglio 1, Part. 395, Sub 69 di mq. 160.

**Valore complessivo del LOTTO N. 2                    € 317.000,00 + IVA**

**LOTTO N. 3**

- Immobile destinato a magazzino al piano terra di un fabbricato sito in Catanzaro, località Pistoia in catasto al Foglio 90, Part. 451, Sub 2 di mq. 470;
- Immobile destinato ad appartamento al piano primo di un fabbricato sito in Catanzaro, località Pistoia in catasto al Foglio 90, Part. 451, Sub 3 di mq. 94;
- Immobile destinato ad appartamento al piano primo di un fabbricato sito in Catanzaro, località Pistoia in catasto al Foglio 90, Part. 451, Sub 4 di mq. 94;
- Immobile destinato a ufficio al piano primo di un fabbricato sito in Catanzaro, località Pistoia in catasto al Foglio 90, Part. 451, Sub 5 di mq. 156;
- Immobile destinato a capannone sito in Catanzaro, località Pistoia in catasto al Foglio 90, Part. 326 di mq. 517 con pertinenza.

**Valore complessivo del LOTTO N. 3                    € 598.000,00 + IVA**

**LOTTO N. 4**

- Immobile destinato a capannone sito in Catanzaro, località Pistoia in catasto al Foglio 90, Part. 327 di mq. 517 con pertinenza.
- Immobile destinato a capannone sito in Catanzaro, località Pistoia in catasto al Foglio 90, Part. 328 di mq. 517 con pertinenza.

**Valore complessivo del LOTTO N. 4                    € 480.000,00 + IVA**

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente stima.

Bianco lì 11 aprile 2009

Il CTU  
Ing. Ugo Misuraca