

TRIBUNALE DI LOCRI

CONSULENZA TECNICA

disposta dalla dott.ssa **A-A** Giudice Delegato al fallimento della Soc. **B - B**, iscritto al n. **912/96** del Registro Fallimenti.

RELAZIONE TECNICA “PRIVACY”

Marina di Gioiosa Jonica 11/07/2018

Il Consulente Tecnico
(ing x - x)

TRIBUNALE DI LOCRI

CONSULENZA TECNICA

disposta dalla dott.ssa A-A Giudice Delegato al fallimento della Soc. **B - B**, iscritto al n. **912/96** del Registro Fallimenti.

PREMESSE

Con istanza del 16/06/2016, depositata lo stesso giorno, il Curatore del Fallimento, c-c, premesso

- che dell'attivo fallimentare costituito da sei lotti è stato venduto il lotto n. 2 in data 05/10/2006;
- che restano all'attivo cinque lotti;
- che la stima risale al 1997 integrata nell'anno 2000

chiedeva al Giudice di disporre una nuova stima degli immobili rimasti invenduti.

Con ordinanza del 6 ottobre 2017, il Giudice Delegato disponeva il rinnovo della stima dei beni rientranti nella massa attiva del fallimento nominandoci Consulente Tecnico.

Sulla scorta di quanto indicato dal curatore del fallimento abbiamo proceduto agli accertamenti ipocatastali accertando lo stato e la consistenza degli immobili di proprietà dei falliti.

I rilievi eseguiti e lo studio della documentazione in atti e di quella acquisita negli uffici competenti ci permettono di rassegnare le conclusioni che si riportano nella relazione che segue di cui sono parte integrante i disegni, le fotografie ed i documenti allegati.

RELAZIONE

Il compito affidato al sottoscritto Consulente Tecnico di Ufficio consiste nel rispondere ai seguenti quesiti:

- a) descriva compiutamente gli immobili ricompresi nella massa fallimentare, **allegando altresì idonea documentazione fotografica**, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali;
- b) 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;**
- 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 all'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;

- d) 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso;
- e) indichi eventuali **vincoli** storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
- f) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- g) 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;
- h) 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;
- i) **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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma seste, 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);
- j) dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;
- k) determini il valore commerciale 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 (esempio quota 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene – segue breve descrizione)- sito nel Comune di XXX, via CCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo €. ZZZ);**

- l) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;
- m) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per la loro natura, sono assoggettabili ad IVA;
- n) depositi l'elaborato in via telematica, anche su supporto informatico digitale (cd-rom, d.v.d.);
- o) **depositi copia catacea dell'elaborato in esame presso la cancelleria.**

RISPOSTE AI QUESITI

A. QUESITO N. 1

(descrive compiutamente gli immobili ricompresi nella massa fallimentare, **allegando altresì idonea documentazione fotografica**, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali)

A.1 INDIVIDUAZIONE e DATI CATASTALI BENI OGGETTO di STIMA

Gli immobili oggetto di stima sono riportati nel catasto fabbricati di Siderno in ditta D con sede in Siderno:

- foglio n. 25 part.lla 529 sub 2, Categ. C/2 classe 1, consistenza mq. 780, superficie catastale mq. 717, Rendita € 1.369,64, contrada Pantanizzi, piano T;
- foglio n. 25 part.lla 529 sub 3, in corso di costruzione, contrada Pantanizzi, piano 1;
- foglio n. 22 part.lla 1108 sub 2, in corso di costruzione, via Vennerello, piano T;
- foglio n. 22 part.lla 1108 sub 3, Categ. D/1, Rendita € 1.084,56, via Vennerello, piano T;
- foglio n. 22 part.lla 1108 sub 4, Categ. A/3 cl. 3, vani 6, superficie totale mq. 167, superficie totale escluse aree scoperte mq. 140, Rendita € 356,35, via Vennerello, piano 1-2.

Nel catasto terreni di Siderno in ditta D con sede in Siderno:

- foglio n. 22 part.lla 568, vigneto classe 2, are 3, RD € 3,41, RA € 1,70.

A.1.1 PROVENIENZA

Il terreno su cui insiste il fabbricato di località Pantanizzi (fg. 25 part. 529) pervenne alla Società fallita da aaa per atto Notaio Caiazzo del 3 dicembre 1981 trascritto il 3 gennaio 1981 ai nn. 130 R.G. e 122 R.P.

Il terreno area di sedime del fabbricato in località Vennerello, in atto fg. 22 part. 1108 (ex fg. 22 part. 61) e l'area libera fg. 22 part. 568 (ex fg. 22 part. 339) pervennero alla Società con sentenza di acquisto per usucapione emessa dal Pretore di Siderno n. 474 del 12 marzo 1992, trascritta il 16 aprile 1992, al n. 24 di presentazione, n. 6230 R.G., n. 5325 R.P.

A.2 DESCRIZIONE IMMOBILI

A.2.1 IMMOBILE IN LOCALITÀ PANTANIZZI (foglio 25 part. 529 sub 2 e sub 3)

CONSISTENZA

Questo immobile, costituito da un fabbricato a due piani fuori terra, ricade sulla particella 529 della superficie complessiva di mq. 1.070 di cui edificati mq. 770 circa con annessa corte.

È inserito nel tessuto urbano di Siderno nella zona Nord dove sono compresi una serie di costruzioni per lo più destinati alle attività produttive, industriali e commerciali.



FOTO AEREA N. 1 – Fabbricato fg. 25 part. 529 – località Pantanizzi – via dell'Industria –

Ha forma irregolare “L”, dimensioni perimetrali di m. 43,20 lato Nord (direzione RC-CZ) al confine con proprietà E, ml. 20,55 lato opposto a via dell'industria a confine con stessa ditta (corte), m. 15,55 lato via dell'industria dalla quale è distaccata dall'area cortilizia, il quarto lato è diviso in due parti, la prima, con ritiro di m. 5,00 dal confine di proprietà, ha lunghezza di m. 22,30, la seconda posta sul confine con proprietà stessa ditta della lunghezza di m. 20,90.

La consistenza del fabbricato è di mq. 771 al piano terra di cui mq. 666 del corpo di fabbrica a due piani e mq. 105 della porzione ad un piano f.t., il piano primo ha superficie perimetrale di mq. 666

oltre a mq. 104,70 di balconi distribuiti in due porzione, mq 40,65 nel corpo di fabbrica opposto a via dell'industria e mq. 64,05 in quello lato via dell'industria.

DATI STRUTTURALI

Il fabbricato è stato realizzato nel rispetto della normativa vigente all'epoca per le costruzioni ricadenti in zona sismica di 1^a categoria.

È diviso in due porzioni staccate dal giunto tecnico per limitare eventuali cedimenti differenziali.

La struttura di entrambi i corpi di fabbrica, realizzata in sito, è un reticolo spaziale formato da travi e pilastri collegati a livello di piano da solai di tipo misto in tavelloni e travetti di calcestruzzo armato, alla base i pilastri sono incastrati alla fondazione costituita da un reticolo piano di travi rovesce che trasmette al terreno i sovrastanti carichi del fabbricato.

La muratura perimetrale è in mattoni a doppio strato con interposta camera d'aria.

Il corpo ad un piano ha struttura in muratura di blocchi, copertura con capriata metallica e manto di copertura in lastre di eternit.

DESTINAZIONE - RIFINITURE - IMPIANTI

Il piano terra era destinato alla vendita al pubblico di ricambi per veicoli, il piano primo sebbene non ultimato fungeva da deposito, il locale annesso lato monte aveva l'indicazione, in fase progettuale, di vano per la verniciatura dei lamierati.

All'interno del perimetro del piano terra sono stati ricavati un deposito di lubrificanti e due WC.

Residuano all'interno del piano terra alcuni elementi metallici che costituivano la struttura di due uffici non utilizzabili.

Il pavimento è in mattoni di marmo, le pareti sono intonacate, le pareti dei due WC sono parzialmente rivestite in piastrelle di gres ceramicato, le porte interne in legno, l'impianto elettrico a vista corre all'interno di canaline di PVC.

La scala che collega il piano terra al piano primo in metallo si presenta del tutto ossidata con pericolo per una normale utilizzazione.

Le condizioni del piano sono pessime, non sono utilizzabili gli impianti elettrico e idrico, tutti gli infissi vanno revisionati e parte sostituiti, gli intonaci a causa delle infiltrazioni di acqua dal piano superiore sono ammalorati e dovranno essere scarificati e ripristinati.

Per quanto riguarda il corpo annesso ad un piano rileviamo oltre che le pessime condizioni la presenza del manto di copertura in lastre di eternit che dovranno essere smaltite in apposito centro.

Il piano primo allo stato rustico è costituito dalla struttura in calcestruzzo, dal solaio di copertura e dalla muratura perimetrale costituita da un solo foglio di mattoni da cm. 13 di spessore.

Come può rilevarsi dalle fotografie che seguono il piano è in pessime condizioni, alcune travi hanno le armature scoperte e ossidate, l'intero solaio è oggetto di infiltrazioni di acqua, una estesa superficie del solaio ha le armature dei travetti ossidate e i mattoni parzialmente caduti.

Tutto il solaio e parte delle travi necessitano di un intervento di ristrutturazione molto estesa consistente o nella demolizione e ricostruzione o nella ricostruzione con materiali speciali delle parti ammalorate.

Le condizioni degli immobili sono visibili nelle fotografie che seguono.



Foto n. 1 – prospetto lato strada -



Foto n. 2 – prospetto lato mare –



Foto n. 3 – particolare infisso e struttura balcone –



Foto n. 4 – interno piano terra –



Foto n. 5 – interno piano terra –



Foto n. 6 – interno piano terra – scala in metallo –



Foto n. 7 – interno piano terra – accesso corpo ad un piano f.t. –



Foto n. 8 – interno piano terra – solaio –



Foto n. 9 – interno corpo ad un piano f.t. –



Foto n. 10 – interno corpo ad un piano f.t. –



Foto n. 11 - interno piano primo –



Foto n. 12 - particolare solaio piano primo –

A.2.2 FABBRICATO IN LOCALITÀ VENNERELLO (foglio 22 part. 1108)

Questo fabbricato, accatastato dallo scrivente nell'ambito di questa procedura, è composto da tre unità, magazzino non ultimato, abitazione e frantoio ubicato in località Vennerello di Siderno, una contrada con un consistente nucleo di abitazioni estese lungo il tracciato stradale Vennerello Socia. È posizionato in corrispondenza dell'attraversamento del torrente Lordo che collega il territorio di Siderno con quello di Grotteria.

L'area di sedime del fabbricato e l'annessa corte confinano lato Nord-Est con strada comunale Vennarello-Socia, lato Nord-Ovest con particelle 437 e 183 foglio 22, lato Sud-Ovest con particella 63 foglio 22, lato Sud-Est con particella 338 foglio 22, passaggio comune.



FOTO AEREA N. 2 – Fabbricato fg. 22 part. 1108 – terreno fg. 22 part. 568 località Vennerello –

INDICAZIONI GENERALI

La particella su cui è ubicato il fabbricato, foglio 22 particella 1108, ha la superficie catastale di mq. 540, la superficie edificata è di mq. 287.

Il fabbricato è composto da due porzioni staccate da un giunto che rende indipendenti le strutture e delimita corpi di fabbrica a diversa destinazione.

Il primo a due piani fuori terra e il secondo ad un piano fuori terra.

Le strutture in calcestruzzo armato hanno le stesse caratteristiche di quelle dell'immobile di via dell'Industria e pertanto si rimanda alla descrizione operata in precedenza.

Le murature perimetrali e divisorie sono in mattoni di laterizio.

Dal lato mare addossato alla struttura in calcestruzzo è stato realizzato un corpo aggiunto in muratura di blocchi avente altezza inferiore a quella del manufatto in calcestruzzo e tetto spiovente ad una falda.

DISTRIBUZIONE – CONSISTENZA – RIFINITIVE - IMPIANTI

1. FABBRICATO AD UN PIANO F.T. –OPIFICIO- (foglio 22 part. 1108 sub 3)

Questa unità è la parte di fabbricato di via Vennerello destinata alla produzione di olio di olive (frantoio) ed è divisa in due porzioni.

La prima con struttura di calcestruzzo armato, costituita da un vano, ha superficie perimetrale di mq. 127,30 e superficie utile di mq. 113,25, pavimento in piastrelle di granitogres, rivestimento delle pareti con piastrelle di ceramica per un'altezza di m. 1,80, intonaco rustico delle pareti non rivestite e del soffitto, impianto idrico ed elettrico, pavimenti in marmo.

La seconda porzione presenta una condizione anomala, infatti in sede di accatastamento abbiamo accertato che una striscia di m. 0,85 di larghezza e per l'intera lunghezza ricade sul terreno di proprietà della Cassa per il Mezzogiorno per cui in questa sede rileviamo che la superficie della costruzione in blocchi ricadente nella massa attiva del fallimento è di mq. 13,20 e superficie utile di mq. 12,35.

La condizione dell'immobile è tale da non permettere un uso autonomo, nel complesso quale si presenta allo stato senza tenere conto del confine di proprietà, all'interno sono ubicati tre ambienti destinati originariamente uno ad ufficio, il secondo a deposito ed il terzo a WC, la superficie complessiva è di mq. 30,20 dei quali mq. 17,00 non rientrano tra i beni della Società fallita.

2. UNITÀ DESTINATA A MAGAZZINO (foglio 22 part. 1108 sub 2)

Questa unità, inserita al piano terra della porzione a due piani f.t., in atto non risulta ultimata, le pareti sono intonacate per metà altezza a partire dal soffitto, non è pavimentata, manca di infissi, l'esterno è intonacato ma mancando gli infissi non risulta ultimato.

Manca degli impianti idrico ed elettrico.

L'accesso oltre che dal vano porta inserito nel prospetto verso il passaggio è disimpegnato anche dalla scala che porta al piano superiore e al lastrico solare attraverso un'apertura senza infisso.

La superficie perimetrale del magazzino è di mq. 112,50, la superficie utile è di mq. 99,95.

L'unità non è ultimata e, per l'eventuale utilizzazione, deve essere completata.

3. UNITÀ DESTINATA AD ABITAZIONE (foglio 22 part. 1108 sub 4)

Attraverso la scala in pessime condizioni, non rifinita, mancante dei pavimenti dei pianerottoli, del rivestimento dei gradini, della ringhiera, avente una superficie perimetrale al piano terra di mq. 26,50, si accede al piano primo a destinazione residenziale e al superiore lastrico solare.

Il piano primo è composto da tre camere, disimpegno e WC, costituenti la zona notte, soggiorno-pranzo, cucina e WC nella zona giorno.

L'immobile, usufruibile all'epoca della stima originaria, risente dello stato di abbandono, ha pavimenti in piastrelle di ceramica, rivestimento parziale delle pareti della cucina e dei WC con piastrelle di ceramica, intonaco liscio pitturato alle pareti e ai soffitti, infissi interni in legno laccato, balconi esterni pavimentati muniti di parapetti parte di muratura e parte con ringhiere metalliche, infissi esterni in alluminio anodizzato bianco con persiane della stessa essenza di colore verde.

Impianto idrico di acqua calda e fredda, impianto elettrico sottotraccia.

La superficie perimetrale, comprensiva del vano scala è di mq. 139 circa, la superficie utile abitabile è di mq. 98,95 oltre a mq. 40,70 di balconi.

Attraverso la scala si accede al lastrico solare che ha uno sviluppo perimetrale pari al piano primo, mq. 139 circa, ha superficie utile di mq. 107,30 oltre a balconi della superficie di mq. 40,70.

Di seguito riproduciamo alcune immagini fotografiche relative alle unità sopra descritte.



FOTO N. 13 – vano scala -



FOTO N. 14 – corpo di fabbrica destinato a frantoio –



FOTO N. 15 – copertura frantoio - accesso pianerottolo P.1–



FOTO N. 16 – prospetto piano terra e primo –



FOTO N. 17 – lastrico solare - abbaino –



FOTO N. 18 – portone accesso appartamento piano primo –

A.2.3 APPEZZAMENTO di TERRENO (foglio 22 part. 568)

L'appezzamento di terreno in esame (fg. 22 part. 568), del quale abbiamo curato la voltura prot. 129492 del 6 luglio 2000, ha superficie catastale di are 3.00, confina lato Ovest con part. 338, lato Nord con strada Vennerello-Socia, lato Sud con part. 523, lato Est con part. 1257.

È un piccolo appezzamento di terreno, che sebbene sia riportato in catasto quale vigneto, in effetti in atto incolto.

Ha buona posizione essendo al confine con un tracciato stradale su un lato e con il passaggio costituito dalla particella limitrofa n. 338, ottima esposizione.

B. QUESITO N. 2

(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**)

I beni risultano accatastati anche per l'attività svolta dall'Ufficio del Fallimento, la condizione urbanistico edilizia è stata verificata con accesso agli atti del Comune di Siderno.

1. FABBRICATO LOCALITÀ PANTANIZZI

Dalla visura aggiornata al 19 marzo 2018, l'immobile, debitamente accatastato, è riportato nel catasto fabbricati di Siderno in ditta D con sede in Siderno:

- foglio n. 25 part.IIa 529 sub 2, Categ. C/2 classe 1, consistenza mq. 780, superficie catastale mq. 717, Rendita € 1.369,64, contrada Pantanizzi, piano T;

- foglio n. 25 part.IIa 529 sub 3, in corso di costruzione, contrada Pantanizzi, piano 1.

Questo fabbricato è stato autorizzato con Concessione Edilizia in sanatoria n. 3467 del 12 novembre 1992, rilasciata, ai sensi dell'art. 13 legge 47/85, ai sig.ri F, quali legali rappresentanti della Società "GG" SAS.

L'istanza è stata presentata dai richiedenti in data 31 marzo 1992 protocollo n. 4965.

Il fabbricato è fornito di Certificato di Idoneità Statica redatto dall'ing. H in data 27 marzo 1992 allegato alla pratica di richiesta di condono.

2. FABBRICATO LOCALITÀ VENNERELLO

Dalla visura aggiornata al 19 marzo 2018 risulta che il fabbricato è riportato nel catasto fabbricati di Siderno in ditta D con sede in Siderno: - foglio 22 part. 1108 sub 2, in corso di costruzione, via Vennerello piano T;

- foglio n. 22 part.IIa 1108 sub 3, Categ. D/1, Rendita € 1.084,56, via Vennerello, piano T;

- foglio n. 22 part.IIa 1108 sub 4, Categ. A/3 cl. 3, vani 6, superficie totale mq. 167, superficie totale escluse aree scoperte mq. 140, Rendita € 356,35, via Vennerello, piano 1-2.

Questo fabbricato è stato autorizzato con Concessione Edilizia del 28 ottobre 1992, pratica n. 3497, rilasciata alla Soc. "H" di II, su istanza presentata dal sig. MM in data 6 maggio 1992, prot. n. 7059, con annesso progetto redatto dall'ing. NN.

Nel progetto era prevista la realizzazione di un fabbricato a due piani fuori terra con struttura in calcestruzzo armato avente destinazione a frantoio e locale di imbottigliamento al piano terra e uffici al piano primo.

In fase esecutiva il piano terra rispetta, relativamente alla porzione in calcestruzzo armato, quanto previsto dal progetto, al piano primo non è stata realizzata la parte prevista sul locale destinato alla molitura delle olive mentre la parte sul locale destinato ad imbottigliamento ancora non ultimato ha subito un cambio di destinazione da uffici ad abitazione mantenendo le dimensioni originarie.

La parte di fabbricato in blocchi è stata realizzata senza autorizzazione.

Non risulta che l'immobile abbia ottenuto il prescritto Nulla Osta del Genio Civile previsto dalla normativa in vigore all'epoca per le costruzioni in zona sismica, Legge n. 64/1974, né che si sia ottemperato alle prescrizioni di cui alla Legge 1086/1971.

In ordine alla condizione urbanistica del fabbricato si rileva che ricade in zona che lo strumento urbanistico in vigore indica come "B7" *Adeguamento e sostituzione edilizia delle frazioni.*

In questa zona è consentita l'edificazione nei limiti dei seguenti coefficienti:

- H_{max} 10,50 m.

- I. f. 2 mc/mq
- Lotto minimo 300 mq

Il cambio di destinazione del piano primo da uffici ad abitazione non incide sui parametri che regolamentano l'edificazione e pertanto si ritiene che possa essere autorizzato in variante al progetto.

Non risulta che le unità immobiliari abbiano ottenuto la licenza di abitabilità.

3. TERRENO

L'appezzamento di terreno è riportato nel catasto terreni di Siderno in ditta D con sede in Siderno:

- foglio n. 22 part.lla 568, vigneto classe 2, are 3.00, RD € 3,41, RA € 1,70.

Relativamente alla condizione urbanistica si rileva che il terreno è stato utilizzato nell'ambito del progetto per la realizzazione del frantoio sopra richiamato, infatti la planimetria catastale richiama le particelle 61 foglio 22 (in atto particella 1108) e particella 339 foglio 22 che è l'attuale particella 568 ottenuta dalla 339 per frazionamento avendo proceduto allo stralcio della particella 609 (cabina elettrica).

C. QUESITO N. 3

[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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chiedi ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione]

In atto gli immobili non sono utilizzati.

D. QUESITO N. 4

(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 sull'attitudine edificatoria dello stesso)

Non risulta che i fabbricati siano gravati di formalità, vincoli o oneri di natura condominiale.

L'appezzamento di terreno riportato al foglio 22 part. 568 è stato inserito nel progetto di costruzione del fabbricato (fg. 22 part. 1108) quale area a disposizione e pertanto non può essere utilizzato in funzione edificatoria.

E. QUESITO N. 5

(indichi eventuali **vincoli** storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale)

Non risulta che i beni pignorati siano gravati da vincoli del tipo indicati dal quesito.

F. QUESITO N. 6

(dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente)

Sugli immobili oltre alla sentenza dichiarativa di fallimento gravano le seguenti formalità:

1. Ipoteca volontaria nascente da atto per notaio TT del 1° giugno 1994 dell'importo capitale di € 600.000.000 e totale di € 1.200.000.000 trascritto il 2 giugno 1994 n. 40 di presentazione, n. 9079 R.G., n. 658 R.P.
2. Verbale di pignoramento immobili nascente da atto giudiziario a favore del Mediocredito Lombardo SpA del 28/08/96 trascritto il 12 settembre 1996, n. 12 di presentazione. N. 12019 R.G., n. 10070 R.P.

G. QUESITO N. 7

(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)

Non risulta che i beni pignorati siano gravati da spese del tipo indicate dal quesito.

H. QUESITO N. 8

(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 pignorati sia gravato da pesi del tipo indicati dal quesito.

Il diritto sul bene del debitore è di proprietà.

I. QUESITO N. 9

(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;)

In sede di controllo della condizione edilizio-urbanistica abbiamo accertato che l'immobile di via dell'Industria, località Pantanizzi, è conforme all'autorizzazione rilasciata dal Comune di Siderno.

Quanto attiene l'immobile in località Vennerello la porzione di costruzione in blocchi di calcestruzzo posta in aderenza al frantoio, oltre a essere stata eseguita senza concessione edilizia e pertanto essere abusiva, è una porzione di fabbricato ad un piano fuori terra, corpo unico con una porzione ricadente sulla part. 338 del foglio 22 di proprietà della Cassa per il Mezzogiorno Ufficio Acquedotti Calabria. Le due porzioni non sono delimitati da muro divisorio.

Considerate queste condizioni riteniamo di non prendere in considerazione questo manufatto almeno fino a quando non sarà definito il rapporto con la proprietà di terzi che potrebbe portare alla demolizione della porzione esterna al confine di proprietà della particella 1108.

Con la risposta al quesito n. 2 abbiamo rilevato che il fabbricato di località Vennerello, relativamente alla porzione con struttura in calcestruzzo armato, è stato realizzato con alcune modifiche ri-

spetto al progetto autorizzato con Concessione Edilizia del 28 ottobre 1992 pratica 3497 e precisamente non è stato realizzato il piano primo sulla porzione destinata a frantoio, non è stata ultimata la porzione di piano terra destinato ad imbottigliamento dell'olio, il piano primo su quest'ultima porzione ha destinazione residenziale mentre in progetto era destinato ad Uffici, rileviamo che la superficie perimetrale è conforme al progetto ed il volume in atto realizzato è inferiore a quello previsto dal progetto.

Abbiamo rilevato che non risulta che lo stesso sia stato autorizzato dall'Ufficio del Genio Civile di Reggio C. secondo quanto previsto dalla L. 64/74 e dalla L. 1086/71 in ordine alle opere ricadenti in zona sismica quale è il territorio di Siderno.

Il mancato rispetto della Normativa Sismica rende il fabbricato non usufruibile in quanto non può ottenere la licenza di abitabilità.

Riteniamo che il fabbricato sia passibile di sanatoria sotto il duplice aspetto urbanistico e edilizio, infatti la consistenza attuale dell'immobile rientra nelle superfici e volumi autorizzati.

Per tale motivo si ritiene applicabile al caso in esame il disposto dell'art. 36 della L. 380/2001 in ordine alla destinazione d'uso del piano primo (fg. 22 part. 1108 sub 4) atteso che non vi è alcuna variazione di volume o superficie rispetto all'assentito e che l'uso residenziale non contrasta con le disposizioni delle N.T.A. dello strumento urbanistico vigente.

Alla luce di tale condizione riteniamo che al caso si possa applicare il comma 5 dell'art. 46, ossia che *“l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”*

Questa condizione si riferisce al solo piano primo individuato dalla part. 1108 sub 4 essendo le altre unità realizzate in conformità alla Concessione Edilizia.

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia.

In ordine all'aspetto strutturale rileviamo che la Legge n. 64 del 2 febbraio 1974 all'art. 17 dispone *“Nelle zone sismiche di cui all'art. 3 della presente legge, chiunque intenda procedere a costruzioni, riparazioni e sopraelevazioni, è tenuto a darne preavviso scritto, notificato a mezzo del messo comunale o mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, contemporaneamente, al sindaco ed all'ufficio tecnico della regione o all'ufficio del genio civile secondo le competenze vigenti, indicando il proprio domicilio, il nome e la residenza del progettista, del direttore dei lavori e dell'appaltatore. Alla domanda deve essere unito il progetto, in doppio esemplare e debitamente firmato da un ingegnere, architetto, geometra o perito edile iscritto nell'albo, nei limiti delle rispettive competenze, nonché dal direttore dei lavori.”*

L'art. 18 dispone “*non si possono iniziare lavori senza preventiva autorizzazione scritta dell'ufficio tecnico della regione o dell'ufficio del genio civile secondo le competenze vigenti*”

Da quanto accertato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siderno non risulta che la proprietà abbia ottemperato al deposito del progetto ed alle conseguenziali disposizioni della Legge 1086 del 5 novembre 1971, consistenti nella denuncia dei lavori (art. 4), relazione a struttura ultimata (art. 6) e collaudo statico (art. 7).

Quest'ultimo atto è necessario per ottenere il certificato di agibilità e/o abitabilità.

In relazione a questo atto si può classificare l'opera come nuova opera soggetta all'origine al certificato di agibilità la cui costruzione è iniziata dopo il 5 gennaio 1972 e prima del 1° luglio 2009.

Per tali immobili si dibatte sulla necessità di procedere alla denuncia delle opere strutturali in sanatoria, è questo il parere dello scrivente, o che sia sufficiente che la “*sicurezza strutturale*”, imprescindibile in sede di rilascio dell'agibilità, possa essere attestata da un documento alternativo al certificato di collaudo, attraverso una “**dichiarazione di idoneità statica**”.

Questo documento, che può ritenersi equivalente al certificato di collaudo delle opere originariamente costruite, non deve necessariamente riferirsi alle prescrizioni imposte dalle norme vigenti nel momento della richiesta del certificato di agibilità, ma deve rapportarsi alle regole in vigore al momento di realizzazione delle opere, a sostituzione del certificato di collaudo non originariamente predisposto o comunque non reperibile.

La dichiarazione di idoneità statica valuta la sicurezza strutturale e deve contenere, sotto le responsabilità del tecnico incaricato, considerazioni in termini di valutazione della sicurezza strutturale di quelle contenute nel certificato di collaudo statico.

Le considerazioni qui riportate fanno riferimento al documento redatto dalla Commissione Strutture & Geotecnica dell'Ordine degli Ingegneri di Brescia del 19 marzo 2015.

In conclusione per quanto attiene l'immobile in Siderno, località Vennerello, fg. 22 part. 1108, sotto l'aspetto urbanistico-edilizio abbiamo accertato quanto segue:

1. la porzione in blocchi del frantoio, fg. 22 part. 1108 sub 3, della superficie perimetrale di mq. 12,35 è abusiva e non sanabile;
2. l'unità individuata al fg. 22 part. 1108 sub 4, ha destinazione (residenziale) difforme dall'autorizzata (uffici al servizio dell'attività produttiva, frantoio), l'abuso è passibile di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, la sanatoria impone il versamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia.

Per l'ottenimento del permesso in sanatoria, oltre all'oblazione da calcolarsi come differenza tra quanto versato con il progetto originario e quanto previsto con la variante, ci si dovrà fare

carico degli oneri amministrativi e delle competenze per la stesura degli atti progettuali da presentare per l'ottenimento della sanatoria;

3. per l'intero fabbricato, al fine di ottenere la licenza di abitabilità e/o agibilità, si dovrà dare incarico ad un tecnico abilitato di redigere il certificato di idoneità statica il che comporta un costo che deve gravare su tutte le unità in cui è diviso l'immobile.

J. QUESITO N. 10

[dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica]

Degli immobili ricadenti nella massa attiva del fallimento può essere dotato di attestazione di prestazione energetica l'appartamento ubicato in località Vennerello di Siderno foglio 22 part.IIa 1108 sub 4.

K. QUESITO N. 11

[determini il valore commerciale degli immobili (se trattasi di **quota indivisa** indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale

Degli immobili oggetto di stima forniamo la certificazione catastale, le planimetrie delle singole unità, le planimetrie con riportati i dati dimensionali.

K.1 CRITERI DI VALUTAZIONE

Per la valutazione degli immobili cerchiamo il più probabile valore di mercato ossia il valore che la maggioranza dei soggetti è disposta a riconoscere al bene in una libera contrattazione.

Si cerca cioè il rapporto di equivalenza tra il bene e la moneta, allo scopo di determinare il prezzo da porre a base nella vendita da eseguire con asta pubblica.

Il metodo base indicato dalla scienza dell'estimo, normalmente adottato, è il sintetico o diretto consistente nel porre a base la ricerca di mercato capace di definire un catalogo di beni simili di prezzo noto entro cui poter riconoscere il bene da stimare almeno dal punto di vista qualitativo per adeguarlo alle dimensioni.

L'applicazione di questo metodo necessita di un mercato attivo per beni tipologicamente uguali a quelli da stimare.

In atto questa condizione non trova riscontro in genere e in particolare nel territorio della Locride questo per la crisi generale con particolare riferimento al settore delle costruzioni che risente del carico fiscale e che ha generato una notevole riduzione dell'attività commerciale degli immobili.

Per tale motivo in questo caso utilizzeremo quale valore unitario base dei fabbricati quello riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, adeguandolo alle condizioni proprie del bene da stimare.

K.2 VALORE degli IMMOBILI

K.2.1 FABBRICATO in LOCALITÀ PANTANIZZI

Per la stima di questo immobile inserito all'interno dell'area produttiva, individuato in catasto al foglio 25 particella 529 sub 2 e sub 3, facciamo riferimento al valore della banca dati delle quotazioni immobiliari nella fascia D2 che include via dell'Industria e che individua il valore per i negozi da un minimo di 520 €/mq ad un massimo di 820 €/mq e per i depositi da un minimo di 315 ad un massimo di 455 €/mq, tutti riferiti alla superficie lorda.

Tenuto conto delle attuali condizioni del mercato, della mancanza di richieste, riteniamo che per immobili in condizioni normali d'uso vada applicato il valore base minimo tra quelli forniti dalla Banca dati sopra indicati.

negozio	520,00 €/mq
deposito	315,00 €/mq

Come detto sopra, questi valori si riferiscono a immobili in condizioni normali d'uso per cui vanno adeguati depurandoli dei costi da sopportare.

Quanto alle superfici commerciali, come risulta dalle planimetrie allegate, il piano terra è costituito dal corpo principale avente destinazione a negozio avente superficie commerciale di mq. 666 e dal corpo annesso destinato a deposito di mq. 105, per un totale di mq. 771.

Il piano primo ha superficie commerciale di mq. 666.

Il piano terra, come risulta dalla descrizione sopra riportata, risente dallo stato di abbandono in cui è rimasto dal momento della chiusura dell'attività risalente al 1996 ad oggi.

La sua utilizzazione è subordinata a consistenti opere di ristrutturazione interessanti l'esterno che in atto è con intonaco rustico, nella sostituzione degli infissi esterni, nella ricostruzione degli impianti elettrico ed idrico, nella realizzazione del vano scala di collegamento al piano primo, nella sistemazione dell'area cortilizia.

I costi per la realizzazione di dette opere vanno detratti dal valore ottenuto applicando il valore di mercato sopra assegnato.

Per la quantificazione dei lavori qui indicati ricerchiamo il valore costo di costruzione, procedendo ad una stima sintetica delle opere necessarie per riportare il bene alla condizione normale d'uso, e successiva verifica dei costi così ottenuti applicando i dati che si ricavano dalla stima "parametrica" che fornisce i costi delle opere, raggruppate per categorie di lavori, quantificate quale percentuale del costo complessivo, costo quest'ultimo costituito dal valore di mercato.

Per ottenere il dato più oggettivo possibile abbiamo svolto una ricerca sulle stime parametriche operate da più istituti specializzati, nello specifico abbiamo preso in considerazione il prezzario della Regione Calabria dell'anno 2013 che contiene un capitolo "tipologico" con tabelle inerenti i costi per risanamento conservativo, edilizia ospedaliera e di ristrutturazione ospedaliera, edilizia re-

sidenziale, edilizia economica residenziale, il Prezziario della Regione Veneto in particolare le tabelle relative a edifici residenziali pluripiano di mq. 3.200, multipiano di 3.400 mq e a torre di mq. 2.950, uno studio del Politecnico di Milano per un edificio pluripiano di mq. 5.566, e uno studio dell'Università IUAV di Venezia su un edificio di superficie lorda del pavimento di mq. 3.184.

Questi costi per un raffronto con il computo dei costi ottenuti dai Prezziari e/o dal mercato.

PIANO TERRA

Per quanto attiene l'unità posta al piano terra prendiamo in considerazione la parte che all'origine era utilizzata per negozio (valore unitario 520,00 €/mq) e la parte destinata a deposito con tetto spiovente e muratura di blocchi (valore unitario 315,00 €/mq).

L'intervento sulla porzione destinata a negozio prevede opere di sistemazione dell'area di corte tra il fabbricato e via dell'industria avente superficie di mq. 260 circa, da destinare a parcheggio e area di manovra, comporta l'esecuzione delle seguenti opere:

- pavimentazione il cui costo ammonta a (mq. 260 x 60 €/mq) = 15.600,00 €
- recinzione in muratura di blocchi con cordolo di calcestruzzo, altezza m. 1,25 e sovrastante rete metallica, lunghezza: 57 m. x 100 €/ml = 5.700,00 €
- n. 1 cancello pedonale e n. 1 cancello carrabile con automatismo di apertura 3.500,00 €

Costo complessivo delle opere di sistemazione esterna 24.800,00 € pari al **7,15 %**.

Finiture delle facciate compreso il preliminare risanamento dei balconi:

- risanamento strutturale balconi su metà superficie: (104,70/2) mq x 79,78 €/mq 4.176,48 €
- intonaco soffitto balconi con intonaco a tre strati 104,70 mq x 24,86 €/mq 2.602,84 €
- strato di finitura sui prospetti a vista del piano terra 170,60 mq x 20,00 €/mq 3.412,00 €
- pittura acril-siliconica per superfici esterne (148,00+104,70) mq x 23,49 €/mq 5.935,92 €

Costo complessivo 16.127,24 € incidente sul valore dell'immobile per il **4,66 %**.

Riqualificazione dei pavimenti interni mediante pulizia e lucidatura della superficie:

$$592,00 \text{ mq.} \times 10,00 \text{ €/mq} = 5.920,00 \text{ €}$$

L'incidenza di detto costo sul valore è pari a **1,71 %**

Risanamento intonaci interni ammalorati per metà della superficie e pittura dell'intero:

superficie [(592,00/2)+(127,00x4,00/2)] = 550,00 mq

- scarificazione strato superficiale intonaco: 550,00 mq x 5,00 €/mq 2.750,00 €
- strato superficiale intonaco (rasatura): 550,00 mq x 8,00 €/mq 4.400,00 €
- pittura atossica traspirante: 1.100,00 mq x 13,24 €/mq 14.564,00 €

Totale costo opere di riqualificazione degli interni 21.714,00 € con una incidenza del **6,27 %**

Asportazione struttura metallica della scala e realizzazione del vano scala con struttura in calcestruzzo armato per l'accesso al piano primo su una superficie di mq (6,60x3,30) = 21,78 mq:

- asportazione struttura metallica e smaltimento presso discarica controllata	2.000,00 €
- costo realizzazione struttura scala vano scala 21,78 mq x 300,00 €/mq	6.534,00 €
- rifiniture scala, rivestimenti in marmo, ringhiera, intonaci, infisso	
21,78 mq x 300,00 €/mq	6.534,00 €

Totale costo realizzazione vano scala 15.068,00 per una incidenza sul valore del **4,14 %**

Impermeabilizzazione balconi con guaina:

- pulizia superficie di posa guaina	104,70 x 10,00 €/mq=	1.047,00 €
- manto impermeabilizzante costituito da doppio strato di membrana da 4 mm		
104,70 x 20,00 €/mq=		2.094,00 €

Totale costo opere di impermeabilizzazione balconi 3.141,00 con una incidenza dello **0,91 %**

Realizzazione di impianto elettrico adeguato alla consistenza dell'immobile, si applica la percentuale di incidenza riportata nel prezzario della Regione Calabria anno 2013 per edilizia economica residenziale pari al **5,58 %**

Fornitura e messa in opera di infissi esterni in alluminio, superficie $(3 \times 3,50 + 2,50) \times 3,00 = 39,00$ mq:

- asportazione e smaltimento in discarica n. 4 x 100,00 €/cad.=	400,00 €
- fornitura e messa in opera infissi 39,00 mq x 284,09 €/mq =	11.079,51 €

Totale costo di per infissi esterni €. 11.479,51 del **3,31 %**

Riqualficazione dell'impianto idrico di due WC, costo previsto €. 2.000,00 per una incidenza dello **0,58 %**

Asportazione elementi in ferro costituenti la struttura di due uffici non utilizzabili e smaltimento presso discarica autorizzata: costo 1.500,00 per un'incidenza dello **0,43 %**

I lavori da realizzare per portare in condizioni normali d'uso l'unità al piano terra con destinazione a negozio hanno un costo corrispondente al 34,74 % del valore, per cui il valore unitario al netto delle spese di riqualificazione e ristrutturazione è pari a $(520,00 - 520,00 \times 34,74 \%) = 339,35$ €/mq, il valore complessivo è pari a $(666,00 \text{ mq} \times 339,35 \text{ €/mq}) = \mathbf{226.007,10 \text{ €}}$

Porzione destinata a deposito avente superficie commerciale di 105 mq, oltre a necessitare di interventi di ristrutturazione per un uso adeguato alla destinazione ha il manto di copertura in eternit la cui presenza rende inutilizzabile l'unità per motivi igienico sanitari.

Gli interventi di riqualificazione consistono in:

- risanamento del manto di copertura mediante lo smaltimento delle lastre di cemento-amianto utilizzando impresa specializzata e nella messa in opera del manto di copertura con pannelli termoisolanti a doppio strato con interposto strato isolante, il costo complessivo della stesura degli atti progettuali e delle autorizzazioni amministrative è di 100,00 €/mq. corrispondente ad una incidenza sul valore del 32,00%;

- opere di finitura intonaci e coloritura degli interni, superficie mq. 150, costo 3.000,00 €. incidenza sul valore di mercato 9 %;
- fornitura e posa in opera pavimento 30,00 €/mq, costo 3.000 € incidenza sul valore di mercato 9%.

Nel complesso le opere necessarie per un normale uso dell'immobile incidono sul valore di mercato dell'immobile per il 50%, per cui il valore unitario è di 157,50 €/mq.

Il valore di questa porzione di piano terra è stimato $(105,00 \times 157,50 \text{ €/mq}) = \mathbf{16.537,50 \text{ €}}$.

Nel complesso l'unità individuata dalla particella 529 sub 3 del foglio 25 è stimata:

$$(226.007,10 + 16.537,50) = \mathbf{242.544,60 \text{ €}}$$

PIANO PRIMO

Questa unità, riportata in catasto al sub 2 della part. 529 foglio 25 in corso di costruzione, ha subito nell'intervallo di tempo che è intercorso tra la originaria stima (anno 1997) ed oggi un notevole degrado è costituita dalla sola struttura portante, pilastri e solaio di copertura, con muratura perimetrale di mattoni dello spessore di cm. 12, che chiude l'intero perimetro senza aperture per gli infissi, lasciando un vuoto al di sotto delle travi perimetrali di circa 50 cm. per areare il locale.

Tenendo conto che il valore di mercato sopra stimato fa riferimento all'opera finita e utilizzabile, rileviamo che l'incidenza della struttura può quantificarsi nel 30% del valore complessivo dell'opera e la muratura per il 5% ne deriva che il valore unitario di mercato è:

$$35\% \times 315,00 \text{ €/mq} = 110,25 \text{ €/mq}$$

da tale valore va detratto il costo della ristrutturazione delle porzioni di solaio che, come è chiaramente visibile dalle fotografie allegate, sono state oggetto di infiltrazioni di acqua con ossidazione delle armature dei travetti di calcestruzzo.

Tenuto conto che i danneggiamenti hanno interessato una superficie quantificabile nel 25% del totale, pari a 150 mq. circa, essendo il costo della riparazione di 20 €/mq, costo complessivo €. 3.000,00, che incide sul valore unitario dell'immobile per il 4%, per cui il valore unitario risulta pari a:

$$(110,25 - 4\% \times 110,25) = 105,84 \text{ €/mq}$$

Valore del piano primo: $(666,00 \text{ mq} \times 105,84 \text{ €/mq}) = \mathbf{70.489,44 \text{ €}}$

Nel complesso il fabbricato a due piani ha il valore:

$$(242.544,60 + 70.489,44) = \mathbf{313.034,04 \text{ €}}$$

Attese le condizioni attuali, la complementarietà del piano primo al piano terra, l'impossibilità, fatto salvo la realizzazione di consistenti opere, di un uso indipendente dei due piani, riteniamo che l'immobile debba essere considerato come lotto unico.

Edilizia e da una porzione di un manufatto di blocchi abusivo, parte del quale ricadente su proprietà di terzi non inserita in sede di accatastamento.

Quest'ultima porzione dovrà essere demolita e su questo lato si dovrà procedere alla messa in opera di un infisso metallico per esterno.

Sul solaio di copertura su cui era prevista la realizzazione di parte degli uffici non realizzati dovrà essere stesa una guaina impermeabilizzante.

Unitamente alle altre due unità sull'immobile grava l'onere per la redazione del certificato di idoneità statica o del collaudo statico.

I costi che restando a carico dell'acquirente debbono essere depurati dal valore dell'immobile ammontano a:

- demolizione del manufatto di blocchi, parte ricadente sull'area di proprietà della Società fallita, parte ricadente su proprietà di terzi, avente superficie di mq, 30 e volume mc. 90: applicando il prezzo previsto dal Prezziario Regionale in vigore per la demolizione totale di fabbricati di 19,55 €/mc si ha un costo di $(90 \text{ mc} \times 19,55 \text{ €/mc}) = 1.759,50 \text{ €}$
- oneri per la discarica, superficie pareti mq. $(3 \times 18) \times 10$ blocchi/mq $\times 18 \text{ kg/blocco} = 9.720 \text{ kg} = 9,72 \text{ t} \times 101,20 \text{ €/t} = 983,66 \text{ €}$
- fornitura e messa in opera porta metallica: a corpo 500,00 €
- impermeabilizzazione solaio di copertura: $127,30 \text{ mq} \times 17,19 \text{ €/mq} = 2.188,29$
- costo per redazione certificato di idoneità statica (1/3 per singola unità): 3.000,00 €

Il costo complessivo per eliminare l'opera abusiva e per la certificazione di idoneità statica è pari a 8.431,45 € che incide sul valore di mercato per il $8.431,45 / (127,30 \times 315,00) = 21 \%$

Il valore unitario depurato dei costi per ottenere una normale condizione per l'uso cui è destinato è

$$(315,00 - 315,00 \times 21\%) = 248,85 \text{ €/mq}$$

Il valore complessivo dell'immobile destinato a frantoio individuato in catasto al foglio 25 part. 1108 sub 3 con diritto sulla corte (fg. 22 part. 1198 sub 1) bene comune con le unità sub 2 e sub 4,

$$\text{è pari a } 127,30 \text{ mq} \times 248,85 \text{ €/mq} = \mathbf{31.678,61 \text{ €}}$$

Questo cespite può costituire lotto indipendente senza che sia necessario alcun frazionamento e pertanto di seguito si forniscono i dati richiesti senza escludere la possibilità di vendita dell'intero.

LOTTO N. 2

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al fabbricato destinato ad opificio (frantoio) ad un piano fuori terra e copertura in piano, struttura in calcestruzzo armato, costituito da un vano di mq. 113,25 utile, altezza utile m. 4,00, superficie commerciale mq. 127,30, volume complessivo mc. 534,24, sito nel comune di Siderno, località Vennerello, confinante a Nord con strada comunale Vennerello-Socia, a Est con Cassa per il Mezzogiorno part, 338, a Sud con corpo scala stessa ditta,

a Ovest con part. 437, riportato nel catasto fabbricati in ditta D, foglio n. 22 part.lla 1108 sub 3, Categ. D/1, Rendita € 1.084,56, via Vennerello, piano T: valore stimato €
31.678,61

2. MAGAZZINO - (foglio 22 part. 1108 sub 2)

Questo cespite, occupa una porzione del piano terra (esclusa l'area di sedime del vano scala) del fabbricato in calcestruzzo armato a due piani f.t., non è ultimato.

Risulta eseguita la muratura perimetrale, l'intonaco del soffitto e delle pareti interne fino a metà altezza, la restante metà non ha lo strato di finitura, le pareti esterne sono intonacate, manca degli infissi esterni, dei pavimenti e degli impianti.

Ha superficie utile di mq. 99,95, altezza m. 4,00 e superficie commerciale di mq. 112,50.

Valore unitario in condizioni normali d'uso 280,00 €/mq

In sede progettuale era destinato ad opificio (imbottigliamento olio di olive) di fatto mai ultimato e che può considerarsi un magazzino – deposito in corso di costruzione.

L'uso autonomo dell'unità necessita della messa in opera dei pavimenti, battiscopa, finitura delle porzioni di pareti intonacate al rustico, impianto elettrico, impianto idrico, coloritura.

Dal computo metrico estimativo di queste opere applicando il Prezziario della Regione Calabria anno 2017 si ottengono i seguenti costi da sopportare per avere una condizione adeguata all'uso:

- pavimentazione in lito gres: 99,95 mq x 43,03 €/mq =	4.300,85 €
- finitura intonaco pareti (41,40x2,00) x 9,81 €/mq	812,27 €
- Infissi in alluminio anodizzato: porta ingresso (3,50x2,50) mq x 284,09 €/mq	2.485,79 €
- Infissi in alluminio anodizzato: finestre (2x2,50x1,00) mq x 284,09 €/mq	1.420,45 €
- impianto elettrico a corpo	500,00 €
- costo certificato di idoneità statica	3.000,00 €

Nel complesso i costi ammontano ad € 12.519,36 corrispondenti ad una incidenza sul valore del $(12.519,36/31.500) \times 100 = 39,74\%$

Detratto l'incidenza dei costi si ottiene il valore unitario pari a

$$(280,00 - 39,74 \times 280,00 / 100) = 168,73 \text{ €/mq}$$

Il valore dell'immobile è 112,50 mq x 168,73 €/mq = € **18.982,12**

Anche questo cespite può essere venduto singolarmente e costituire lotto a sé stante come di seguito riportiamo.

LOTTO N. 3

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo all'unità posta al piano terra di un fabbricato a due piani f.t. avente struttura in calcestruzzo armato, non ultimato, costituito da un unico vano di

mq. 99,95 utile, altezza m. 4,00, superficie commerciale mq. 112,50, volume complessivo mc. 450,00, sito nel comune di Siderno, località Vennerello, confinante a Nord con il vano scala, a Est e a Sud con corte comune, a Ovest con part. 1183 e 437, riportato nel catasto fabbricati in ditta D, - foglio n. 22 part.lla 1108 sub 2, in corso di costruzione, via Vennerello, piano T: valore stimato € 18.982,12

3. UNITÀ DESTINATA AD ABITAZIONE (foglio 22 part. 1108 sub 4)

Questa unità occupa l'intero piano primo della porzione di fabbricato a due piani fuori terra, ha destinazione residenziale, in atto in stato di abbandono, composta da quattro vani, cucina, due WC, con annesso balcone e lastrico solare, ubicata in località Vennerello con accesso da una stradella che ha origine dalla strada Comunale Vennerello – Socia.

La superficie perimetrale, ivi incluso il vano scala di uso esclusivo, è di mq. 139,00, oltre a mq. 40,70 di balconi e il terrazzo al piano secondo di mq. 107,30.

Applicando i coefficienti di omogeneizzazione indicati dal Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare che per balconi e terrazze sono così riportati:

- | | |
|---|-----------------------------------|
| a) Pertinenze comunicanti con i vani: | 30 % fino a 25 mq |
| | 10 % per la quota eccedente 25 mq |
| b) Pertinenze non comunicanti con i vani: | 15 % fino a 25 mq |
| | 5 % per la quota eccedente 25 mq |

Dall'applicazione di detti coefficienti si ottiene la superficie commerciale:

- Superficie perimetrale di piano		139,00 mq
- Balconi a livello	30 % di mq. 25	7,50 mq
- Balconi a livello	10 % (40,70-25,00)	1,58 mq
- Terrazzo non a livello	15 % di mq. 25	3,75 mq
- Terrazzo non a livello	5 % (107,30-25,00)	<u>4,12 mq</u>

Totale superficie commerciale **155,95 mq**

Valore unitario in condizioni normali d'uso 445,00 €/mq – valore complessivo 69.397,75 €.

Come può rilevarsi dalle foto riprodotte lo stato attuale (vedi foto n. 13 – 17 – 18) il fabbricato è in stato di abbandono e necessita, per recuperare l'abitabilità, di opere di riqualificazione inoltre è da completare il vano scala, l'abbaino e il lastrico solare che sono allo stato rustico.

- | | |
|---|------------|
| - smaltimento macerie presso discarica controllata | 500,00 € |
| - muratura ad una testa di mattoni multiferi pareti vano scala P.T. | |
| 2 x (2x2,50+2,70) x 3.50 = 53,90 mq x 39,13 €/mq = | 2.109,11 € |
| - muratura chiusura apertura 1° piano e abbaino | |

$(1.50+2.70) \times 3,00 = 23,60 \text{ mq} \times 39,13 \text{ €/mq} =$	923,47 €
- intonaco vano scala P.T $(2 \times 2,70 + 2 \times 8,40) \times 4,00 = 88,80 \text{ mq} \times 24,86 \text{ €/mq}$	2.207,57 €
$2.70 \times 8,40 = 22,68 \text{ mq} \times 24,86 \text{ €/mq}$	563,82 €
- intonaco vano scala P.1 $(2 \times 2,70 + 2 \times 7,20) \times 3,00 = 59,40 \text{ mq} \times 24,86 \text{ €/mq}$	1.476,68 €
$2.70 \times 7,20 = 18,90 \text{ mq} \times 24,86 \text{ €/mq}$	469,85 €
- intonaco abbaino interni $(2 \times 2,70 + 2 \times 5,20) \times 3,00 = 47,40 \text{ mq} \times 24,86 \text{ €/mq}$	1.178,36 €
$2.70 \times 5,20 = 14,04 \text{ mq} \times 24,86 \text{ €/mq}$	349,03 €
- intonaco abbaino esterno $(2 \times 3,30 + 2 \times 5,80) \times 3,00 = 54,60 \text{ mq} \times 24,86 \text{ €/mq}$	1.357,36 €
- pittura pareti intonacate: $305,82 \text{ mq} \times 13,24 \text{ €/mq}$	4.049,06 €
- pavimenti vano scala $(2.70 \times 8,40 + 2.70 \times 2,40 + 3 \times 2.70 \times 1,20 + 2.70 \times 2,70) \times 0$	
$38,88 \text{ mq} \times 43,03 \text{ €/mq}$	1.673,01 €
- marmo per rivestimento gradini $(45 \times 1,20 \times 0,33 + 49 \times 1,20 \times 0,16) =$	
$27,23 \text{ mq} \times 123,76 \text{ €/mq}$	3.369,98 €
- portone di accesso in legno $1,50 \times 2,50 \times 399,52 \text{ €/mq}$	1.498,20 €
- sostituzione portoncino blindato caposcala	1.078,27 €
- Infisso in alluminio abbaino $(1,00 \times 2,50 + 1,00 \times 1,50) \times 149,08 \text{ €/mq}$	596,32 €
- Impermeabilizzazione lastrico solare e sbalzi:	
$(107,30 + 40,70) \text{ mq} \times 17,19 \text{ €/mq}$	2.544,12 €
- Massetto sottopavimento $107,30 \text{ mq} \times 17,47 \text{ €/mq}$	1.874,53 €
- Pavimento lastrico $107,30 \text{ mq} \times 43,03 \text{ €/mq}$	4.617,12 €
- Ringhiere scala e lastrico solare $12,10 \text{ ml} \times 30 \text{ kg/ml} \times 6,28 \text{ €/kg}$	2.279,64 €
- Revisione e messa a norma impianti idrico ed elettrico:	500,00 €

Nel complesso le opere per rendere usufruibile l'immobile ammontano a € 35.215,50 avente una incidenza sul valore dell'immobile del $(35.215,50/69.397,75) \times 100 = 50,74\%$

A questi costi sono da aggiungere quelli necessari per la sanatoria urbanistica per il cambio di destinazione da uffici a residenza e per la redazione del certificato di idoneità statica pari a 5.000,00 € comprensivi delle spese tecniche e degli oneri da versare al Comune.

L'incidenza di questi ulteriori costi è pari a $(5.000,00/69.397,75) \times 100 = 7,20\%$

Nel complesso il valore unitario depurato dei costi aventi una incidenza del 57,94% risulta

$$(445,00 - 445,00 \times 57,94\%) = 445,00 - 257,83 = 187,17 \text{ €/mq}$$

Alla luce di quanto sopra stimiamo il bene $(155,95 \times 187,17) = \mathbf{29.189,16 \text{ €}}$

È possibile l'utilizzo di questa unità in modo autonomo dalle restanti parti e pertanto è possibile che la stessa venga venduta come lotto.

LOTTO N. 4

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo all'unità posta al piano primo di un fabbricato a due piani f.t., avente struttura in calcestruzzo armato, con alcune parti da completare costituita da quattro vani, cucina, due WC, con annesso balcone e lastrico solare, avente superficie commerciale di mq. 155,95, e valore unitario di 187,17 €/mq, sito nel comune di Siderno, località Vennerello con accesso da stradella che ha origine dalla strada Comunale Vennerello – Socia, confinante a Nord con l'unità destinata a frantoio sub 3 , a Est e a Sud con corte comune, a Ovest con part. 1183 e 437, riportato nel catasto fabbricati in ditta D, - foglio n. 22 part.lla 1108 sub 4, Categ. A/3 cl. 3, vani 6, superficie totale mq. 167, superficie totale escluse aree scoperte mq. 140, Rendita € 356,35, via Vennerello, piano 1-2:

valore stimato **29.189,16 €**

Nell'ipotesi che l'Ufficio voglia procedere alla vendita dell'intero fabbricato, di seguito forniamo le necessarie indicazioni.

IMMOBILE LOCALITÀ VENNERELLO

Fabbricato a due piani fuori terra e lastrico solare con struttura in calcestruzzo armato, distribuito in tre unità indipendenti, due al piano terra delle quali una destinata ad opificio (frantoio) cui è annessa una porzione di fabbricato in blocchi abusivo da demolire, la seconda destinato a deposito non ultimato, la terza unità costituita dall'intero piano primo, lastrico solare e vano scala indipendente la cui destinazione ad abitazione contrasta con le autorizzazioni amministrative, il tutto non collaudato, superficie commerciale mq. 395,75, ubicato in località Vennerello di Siderno riportato nel catasto fabbricati in ditta D, foglio n. 22 part.lla 1108 sub 2, sub 3, sub 4, confinante a Nord con la strada Vennerello Socia, a Est con part. 338, a Sud con part. 63, a Ovest con part. 1183 e 437: valore stimato **79.849,44 €**

K.2.2.2 TERRENO

È un appezzamento di terreno ubicato in località Vennerello di Siderno avente superficie catastale di mq. 300, giacitura in piano non coltivato, confina lato Nord con strada Vennerello-Socia, lato Sud con part. 523, lato Est con part. 1257, non ha meriti edificatori in quanto è stato utilizzato in funzione della realizzazione del fabbricato indicato in precedenza, si stima 10,00 €/mq.

LOTTO N. 5

- Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo all'appezzamento di terreno in località Vennerello di Siderno, confinante lato Nord con strada Vennerello-Socia, lato Sud con part. 523, lato Est con part. 1257, riportato nel catasto terreni di Siderno in ditta D, - foglio n. 22 part.lla 568, vigneto classe 2, are 3, RD € 3,41, RA € 1,70:

valore stimato **3.000,00 €**

L. QUESITO N. 12

(per i fabbricati, rediga le piante planimetriche)

Di tutti gli immobili si forniscono le planimetrie per piano e per unità immobiliare.

M. QUESITO N. 13

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

Riteniamo che tutti gli immobili, essendo beni di proprietà di Società già utilizzati in funzione dell'attività societaria, sono assoggettabili all'Imposta sul Valore degli Immobili.

Marina di Gioiosa Jonica 11/07/18

Il Consulente Tecnico

(Ing. X – X)