

TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA
SEZIONE FALLIMENTARE

PERIZIA ESTIMATIVA DEI BENI IMMOBILI
DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ
G.A.M. OIL & GAS S.P.A.

FALLIMENTO – proc. n. 5/2015 R. F.

RELAZIONE DI STIMA N. 1

INDICE

1	Premessa.....	3
2	Modalità di svolgimento dell’incarico	5
3	Documentazione analizzata.....	5
4	Risposta al quesito numero 1 – Identificazione dei beni.....	9
4.1	Premessa.....	10
4.2	Descrizione e confini catastali	11
5	Risposta al quesito n. 2 - Descrizione sommaria dei beni	13
5.1	Generalità	13
5.1.1	Corpo 1: Primo Capannone.....	13
5.1.2	Corpo 2: Secondo Capannone	14
5.1.3	Corpo 3: La palazzina uffici	15
5.1.4	Corpo 4: Il locale portineria	16
5.1.5	Gli spazi esterni.....	17
5.1.6	Particelle limitrofe	18
6	Risposte ai quesiti numero 3 e 4 – Esistenza di formalità	19
7	Risposte al quesito numero 5 – Regolarità edilizia e urbanistica	21
7.1	Documentazione di riferimento	22
7.2	Descrizione delle difformità riscontrate e considerazioni sulla sanabilità.....	25
7.2.1	Corpo 1 – Primo Capannone.....	25

CONSULENTE TECNICO

dott. ing. Domenico Licordari



7.2.2	Corpo 2 – Secondo Capannone.....	26
7.2.3	Corpo 3 – La palazzina uffici	27
7.2.4	Corpo 4 – Il locale portineria	27
7.2.5	Corpi di fabbrica minori	28
7.2.6	Cabine di trasformazione.....	29
7.2.7	Aree standard e opere di urbanizzazione primaria	29
8	Risposta al quesito numero 6 - Certificazioni	30
8.1	Certificazione energetica	31
8.2	Certificazione impianti.....	31
9	Risposta al quesito numero 6 - Stima degli immobili	32
9.1	Criteri e metodologie di stima	32
9.2	Metodo indiretto del costo di riproduzione deprezzato.....	33
9.3	Tempistica dell'operazione immobiliare	34
9.4	Determinazione del valore di riproduzione a nuovo.....	35
9.4.1	Determinazione dei costi dell'area	35
9.4.2	Determinazione dei costi di costruzione	37
9.4.3	Oneri finanziari.....	40
9.4.4	Utile del Promotore sul costo di costruzione	41
9.4.5	Valore di riproduzione a nuovo	42
9.5	Deprezzamento	42
9.5.1	Deprezzamento per deterioramento fisico	42
9.5.2	Deprezzamento per obsolescenza economica	44
9.5.3	Deprezzamento per difformità edilizie	44
9.5.4	Valore di deprezzamento totale	45
9.6	Determinazione del valore economico della superficie libera.....	45
9.6.1	Valore aree edificabili	45
9.6.2	Valore area agricola	46
9.7	Determinazione del valore di mercato.....	47
9.8	Determinazione del canone annuo di locazione	47
9.9	Suddivisione in lotti	48
10	Risposta al quesito numero 8 – Formalità da cancellare.....	49
11	Risposte al quesito numero 9 – Dati per la voltura	49
12	Risposte al quesito numero 10 – Costi per smaltimenti.....	50
13	Risposte al quesito numero 11 – Conversione destinazione d'uso.....	50
14	Risposte al quesito numero 12 – Esistenza contribuzioni	50
15	Risposte al quesito numero 13 – Sintetico riepilogo.....	51



Premessa

L'Illustrissimo Giudice Delegato dott. Mario Miele, in data 26 marzo 2019, autorizzava l'istanza di rinnovazione C.T.U. avanzata dai curatori del fallimento G.A.M. OIL & GAS S.p.A. avv. Maria Rosaria Potenza e dott. Domenico Larizza, nominando il sottoscritto Ing. Domenico Licordari affinché procedesse alla valutazione di tutti i beni immobili di proprietà della società in liquidazione.

Dalle ricerche catastali effettuate dal sottoscritto, risultano intestati alla società fallita i seguenti beni immobili:

Tab. 1 – Elenco immobili

n.	Località	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Tipologia
1	Rombiolo – C.da Carità	VV	6	369		Terreno Seminativo Cl.2
2	Rombiolo – C.da Carità	VV	6	372		Fabbricato D/7
3	Rombiolo – Zona Industriale	VV	14	303		Terreno Seminativo Cl.1
4	Rombiolo – Zona Industriale	VV	14	304	4, 5, 6, 7	Fabbricato D/7
5	Rombiolo – Zona Industriale	VV	14	318		Terreno Seminativo Cl.1
6	Rombiolo – Zona Industriale	VV	14	320		Terreno Seminativo Cl.1
7	Rombiolo – Zona Industriale	VV	14	323		Terreno Seminativo Cl.1
8	Rombiolo – Zona Industriale	VV	14	344		Fabbricato D/1
9	Rombiolo – Zona Industriale	VV	14	392		Terreno Seminativo Cl.1
10	Rombiolo – Zona Industriale	VV	14	394		Terreno Seminativo Cl.1
11	Rombiolo – Zona Industriale	VV	14	395		Terreno Seminativo Cl.1
12	Rombiolo – Zona Industriale	VV	14	468		Fabbricato D/1
13	Rombiolo – Zona Industriale	VV	14	470		Terreno Seminativo Cl.1

Poiché l'istanza formulata dai curatori fallimentari, chiede espressamente di rinnovare la CTU già affidata, i quesiti formulati sono quelli ricavati dai documenti in atti e riportati nel seguito:

- 1) Identificare i beni acquisiti all'attivo del fallimento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e specifici se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà,



- superficie, usufrutto), indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
- 2) Fornire una sommaria descrizione dei beni;
 - 3) Verificare esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:
 - a) Domande giudiziali, sequestri e altre trascrizioni;
 - b) Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità, o diritti di prelazione;
 - c) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - d) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù uso, abitazione)
 - e) Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici.
 - 4) Verificare esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.
 - 5) Verificare la regolarità edilizia e urbanistica nonché l'esistenza del certificato di agibilità, segnalando difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive si pronunci sulla sanabilità ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con l'indicazione dei relativi costi.

Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico-amministrativo.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della Concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/ permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967.

Qualora vi siano fabbricati rurali non censiti indichi il C.T.U. il costo in base alla legge che obbliga al censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe.

- 6) Fornire indicazioni circa la presenza o meno:
 - a) certificazione energetica di cui al D.Lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91;
 - b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia eventualmente esistente;Ove tale certificazione di qualificazione energetica dell'immobile non esiste, ma può essere ottenuta dall'aggiudicatario, devono indicarsi le spese necessarie per adeguare l'immobile alla disciplina energetica.
- 7) Indicare il valore commerciale degli immobili comprensivi di impianti ed accessori già installati, nonché l'ipotetico valore del canone annuo di locazione, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto, nel caso di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota;



- 8) Indicare per ciascun lotto, le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data del deposito gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;
- 9) Indicare i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;
- 10) Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eternit ecc.).
- 11) Ove possibile, in base alla tipologia del bene pignorato, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene.
- 12) Indicare l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sul bene stagito, quantificandone il valore.
- 13) Sintetico riepilogo.

1 MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Dopo aver preso cognizione dell'incarico affidato, sono stati effettuati alcuni sopralluoghi sui beni oggetto di stima, ubicati in due distinte zone del territorio comunale di Rombiolo, nonché numerose visite presso il locale Ufficio Tecnico, al fine di reperire la documentazione progettuale esistente.

In data 9 settembre 2019, è stata presentata tramite PEC formale richiesta al Responsabile dell'Area Tecnico Manutentiva del Comune di Rombiolo per l'accesso agli atti relativi alla procedura di che trattasi.

Tutta la documentazione reperita è stata successivamente integrata con quella messa a disposizione presso gli Uffici della sede della G.A.M. Oil & Gas S.p.A. in fallimento, ritenuta indispensabile per fornire una risposta quanto più corretta ai quesiti formulati.

Gli elaborati tecnici sono stati successivamente confrontati con la reale situazione dei luoghi per accertarne la conformità con quanto assentito.

2 DOCUMENTAZIONE ANALIZZATA

Si riporta nel seguito l'elenco degli allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione di consulenza con il dettaglio della documentazione allegata, indicando esclusivamente gli elaborati di cui si è estratta copia presso i pubblici uffici, utilizzata per le valutazioni di merito.

Allegato 1: Documentazione fotografica

Allegato 2: Fascicolo Documentale

- [1] Elaborati del "Piano di Lottizzazione Convenzionata – zona "D2" insediamenti artigianali e piccole industrie":
 - [1.1] Allegato n. 6 - Planivolumetria
 - [1.2] Allegato n. 14 – Tipologie edilizie
- [2] Parere sul PdL del Genio Civile di Catanzaro prot. 2463 del 19.05.1992
- [3] Delibera del Consiglio Comunale n. 107 del 27.11.1992



- [4] Convenzione di lottizzazione Rep. n. 24845 del 31.5.1995
- [5] Concessione Edilizia n. 31/95 del 20.11.1995
- [6] Elaborati del “Progetto per la costruzione di uno stabilimento industriale per la carpenteria metallica medio-pesante, da ubicare nella zona industriale del Comune di Rombiolo”:
 - [6.1] Allegato n. 7/2 – Capannone in acciaio. Pianta piano terra
 - [6.2] Allegato n. 7/3 – Capannone in acciaio. Sezioni
 - [6.3] Allegato n. 7/4 – Capannone in acciaio. Prospetti
 - [6.4] Allegato n. 9 – Fabbricato in c.a. a due piani fuori terra
 - [6.5] Allegato n. 12 – Relazione tecnica
- [7] Norme Tecniche di Attuazione
- [8] Deposito del Progetto presso l’Ufficio del Genio Civile di Catanzaro, prot. 5400 del 25.06.1993
- [9] Dichiarazione sulle superfici e sui volumi progettati del Tecnico incaricato
- [10] Concessione Edilizia n. 10/96 del 20.02.1996
- [11] Collaudo statico parziale delle opere, depositato presso il Settore 33 Bis – Affari tecnici per la Provincia di Vibo Valentia in data 17.07.1998 prot. 3243
- [12] Richiesta di rilascio di Certificato di Agibilità del 28.07.1998
- [13] Integrazione documentale alla Richiesta di rilascio di Certificato di Agibilità del 03.06.1999
- [14] Elaborati del “Progetto per la costruzione di uno stabilimento industriale per la carpenteria metallica medio-pesante, da ubicare nella zona industriale del Comune di Rombiolo” – Cabina di trasformazione MT/BT.
 - [14.1] Relazione tecnica illustrativa
 - [14.2] Planimetria sistemazione esterna
- [15] Concessione Edilizia n. 39/97 del 30.09.1997
- [16] Variante al “Progetto per la costruzione di uno stabilimento industriale per la carpenteria metallica medio-pesante, da ubicare nella zona industriale del Comune di Rombiolo” – Fabbricato in c.a. a due piani f.t. – Uffici ed Alloggio Custode
 - [16.1] Allegato n. 01 - Relazione tecnica
 - [16.2] Allegato n. 02 – Elaborati grafici
- [17] Concessione Edilizia n. 02/2000 del 21.02.2000
- [18] Deposito del progetto in variante presso il Settore 33 Bis – Affari tecnici per la Provincia di Vibo Valentia in data 15.11.1999 prot. 4642
- [19] Denuncia ai sensi dell’art. 2 della L.R. n. 17/1994 presso l’Ufficio del Genio Civile di Vibo Valentia con allegati
- [20] Parere sul progetto dell’U.S.L. n. 8 di Vibo Valentia, prot. 253 I.P.
- [21] Elaborati del “Progetto di variante ed ampliamento con ridefinizione dei lotti del piano di lottizzazione convenzionata della società G.A.M. s.r.l. approvato nella seduta del Consiglio Comunale del 27.11.1992”.
 - [21.1] Titoli di proprietà e visure catastali



- [21.2] Allegato n. 01 - Relazione tecnica
- [21.3] Allegato n. 03 – Estratto di mappa
- [21.4] Allegato n. 05 – Utilizzazione aree stato di progetto con relative superfici
- [21.5] Allegato n. 14 – Tipologie edilizie
- [22] Concessione Edilizia n. 31/2002 del 31.07.2002
- [23] Elaborati del “Progetto per l’ampliamento dello stabilimento industriale ubicato nella zona D2 Industriale del Comune di Rombiolo”.
 - [23.1] Allegato n. 01 - Relazione tecnica
 - [23.2] Allegato n. 2/3 – Planimetria generale stato di fatto. Planimetria generale stato di progetto
 - [23.3] Allegato n. 2/5 – Pianta piano terra. Pianta piano primo. Pianta copertura
 - [23.4] Allegato n. 2/6 – Sezioni. Prospetti
- [24] Attestazione di deposito del progetto presso il Servizio Tecnico Decentrato per la Provincia di Vibo Valentia in data 23.07.2002 prot. 2868 con allegati
- [25] Denuncia ai sensi della L.R. n. 7/1998 presso Settore Tecnico Decentrato
- [26] Concessione Edilizia n. 32/2002 del 01.08.2002
- [27] Elaborati del “Progetto di ampliamento dello stabilimento industriale ubicato nella zona D2 Industriale del Comune di Rombiolo”.
 - [27.1] Allegato n. 1 - Relazione tecnica. Titoli di proprietà
 - [27.2] Allegato n. 3 – Planimetria generale stato di fatto
 - [27.3] Allegato n. 4 – Planimetria generale previsione di progetto
 - [27.4] Allegato n. 6 – Pianta piano terra. Pianta piano primo
 - [27.5] Allegato n. 8 – Sezioni. Prospetti
- [28] Parere sul progetto dell’A.S.L. n. 8 di Vibo Valentia, prot. SPISAL 803 del 29.05.2003
- [29] Attestazione di deposito del progetto presso il Servizio Tecnico Decentrato per la Provincia di Vibo Valentia in data 16.07.2003 prot. 2842
- [30] Comunicazione inizio lavori ai sensi della L.R. n. 7/1998 presso Settore Tecnico Decentrato, prot. 4952 del 24.07.2003
- [31] Concessione Edilizia n. 18/2003 del 30.05.2003
- [32] Certificato di Agibilità Reg.to n. 53 del 10.10.2006
- [33] Elaborati del “Piano di lottizzazione convenzionata – ZTO D2 Località ‘Cerasarella’ Foglio di mappa n. 14 – Particella 87”.
 - [33.1] Elab. n. 1 – Titolo di proprietà
 - [33.2] Elab. n. 2 – Relazione tecnica illustrativa
 - [33.3] Elab. n. 2/A – Relazione tecnica - Rivisitazione
 - [33.4] Elab. n. 6 – Stralcio previsioni PRG e stralcio N.T.A.
 - [33.5] Elab. n. 6/A – Stralcio N.T.A. - Rivisitazione
 - [33.6] Elab n. 7 – Planimetria catastale Previsioni di progetto
 - [33.7] Elab n. 7/B – Planimetria catastale con sovrapposte Previsioni P.R.G.C. Previsioni di progetto



- [33.8] Elab. n. 7/C – Assetto definitivo del comparto e tipo di frazionamento in previsione
- [34] Attestazione del Comune di Rombiolo del 15.2.2008 sulla viabilità delle Lottizzazioni
- [35] Comunicazione di cambio ragione sociale in G.A.M. Oil & Gas S.p.A.
- [36] Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 07.09.2009 con allegati
- [37] Convenzione di lottizzazione registrata a Vibo Valentia il 14.10.2009 n. 178 S. 1
- [38] Concessione Edilizia n. 56/2009 del 02.11.2009
- [39] Elaborati del “Progetto per la realizzazione di piazzale e recinzione del Lotto 1 individuato nella zona D2 Industriale del Comune di Rombiolo. P.d.L. convenzionata - Foglio di mappa n. 14 – Particella 87”.
- [39.1] Elab. n. 5 – Planimetria stato di fatto
- [39.2] Elab. n. 6 – Planimetria Previsioni di progetto
- [39.3] Elab. n. 8 – 3D
- [39.4] Elab. n. 9/A – Particolari Muri in cls. Ringhiera in ferro
- [40] Comunicazione inizio lavori della D.I.A. prot. 1369 del 25.02.2009
- [41] D.I.A. prot. 7716 del 15.10.2009 per “Variante in corso d’opera” alla D.I.A. prot. 1369 del 25.02.2009 con allegata Relazione Tecnica di Asseverazione
- [42] Comunicazione fine lavori per la D.I.A. prot. 2011 del 26.04/2010 per la cabina elettrica con allegato collaudo
- [43] Elaborati del “Progetto di ampliamento dello stabilimento industriale GAM ubicato nella zona D2 Industriale del Comune di Rombiolo. Locale Portineria”.
- [43.1] Elab. n. 0 – Specifica dei parametri urbanistici edilizi
- [43.2] Elab. n. 1 – Relazione tecnica
- [43.3] Elab. n. 3 – Stralcio planimetria. Aerofotogrammetria previsioni PRGC Catastale
- [43.4] Elab. n. 4 - Planimetria stato di fatto
- [43.5] Elab. n. 5 – Previsioni di progetto
- [43.6] Elab. n. 6 – Locale portineria
- [44] Attestazione di avvenuta presentazione dichiarazione inizi attività presso il Servizio Tecnico Decentrato per la Provincia di Vibo Valentia in data 20.04.2011 prot. 461-865 con allegati
- [45] Concessione Edilizia n. 08/2011 del 13.06.2011
- [46] Elaborati del “Progetto di ampliamento dello stabilimento industriale GAM ubicato nella zona D2 Industriale del Comune di Rombiolo. Capannone”.
- [46.1] Elab. n. 4 – Planimetria previsioni di progetto
- [47] Concessione Edilizia n. 17/2011 del 19.10.2011
- [48] Denuncia ai sensi dell’art. 65 e art. 67 del D.P.R. 380/2011 del 19.10.2011
- [49] Comunicazione inizio lavori presso il Settore Tecnico Regionale di Vibo Valentia ai sensi dell’art. 2 comma 7 L.R. 7/1998 del 20.10.2011
- [50] Comunicazione inizio lavori edilizi del 21.10.2011, prot. N. 6875



- [51] Richiesta di rilascio del certificato di Agibilità del 14.07.2014, acquisita al protocollo del Comune di Rombiolo con n. 4705
- [52] N. 4 note di trascrizione (Registro Generale nn. 2095, 9942, 6353, 10021) estratte presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Catanzaro, relative agli immobili oggetto di stima intestati alla ditta G.A.M. s.r.l., C.F. 01814460794;
- [53] N. 9 note di trascrizione (Registro Generale nn. 1193, 3985, 5688, 716, 2310, 2311, 3502, 2999, 1340) estratte presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Vibo Valentia, relative agli immobili oggetto di stima intestati alla ditta G.A.M. s.r.l., C.F. 01814460794;
- [54] Estratto del foglio di mappa n. 14 del Comune di Rombiolo (VV)
- [55] Elaborato planimetrico con elenco dei subalterni assegnati per la Particella n. 304 del Foglio di Mappa n. 14 del Comune di Rombiolo (VV) del 18.04.2002
- [56] Elaborato planimetrico con elenco dei subalterni assegnati per la Particella n. 304 del Foglio di Mappa n. 14 del Comune di Rombiolo (VV) del 11.10.2010
- [57] Elaborato planimetrico con elenco dei subalterni assegnati per la Particella n. 304 del Foglio di Mappa n. 14 del Comune di Rombiolo (VV) del 18.12.2012
- [58] Visura per soggetto limitata al Comune di Rombiolo per la ditta G.A.M. s.r.l.
- [59] Planimetrie catastali relative alle Particella n. 304, subalterni 4, 5, 6, 7 del Foglio di Mappa n. 14 del Comune di Rombiolo (VV)
- [60] Certificato di destinazione e prescrizioni urbanistiche, rilasciato dal Comune di Rombiolo in data 02.10.2020, Reg.to n. 34/2020
- [61] Certificazioni impiantistiche

Allegato 3: Elaborati Grafici

- Elab. n. 3.1: Planimetria di insieme dello stabilimento
- Elab. n. 3.2: Capannone 1: Piante di rilievo
- Elab. n. 3.3: Capannone 2: Piante di rilievo
- Elab. n. 3.4: Palazzina Uffici e Portineria: Piante di rilievo

N.B.: Gli elaborati grafici rappresentano le planimetrie e le piante dei diversi immobili così come rilevate in sede di operazioni peritali.

Nel seguito, dunque, si farà riferimento, esclusivamente, alle evidenze ricavabili dalla documentazione a disposizione, integrata con le risultanze dei sopralluoghi eseguiti e delle ricerche svolte presso i competenti uffici.

3 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Quesito 1: "Identificare i beni acquisiti all'attivo del fallimento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e specifici se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto), indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti"

CONSULENTE TECNICO

dott. ing. Domenico Licordari



3.1 PREMESSA

I beni che risultano acquisiti alla massa fallimentare ricadono tutti nel territorio del Comune di Rombiolo (VV), e sono identificati presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Vibo Valentia, come segue:

Tab. 2 – Elenco immobili oggetto di stima

n.	Località	Sezione VV	Foglio	Particella	Sub.	Categoria/ Classe e consistenza	Sup. Catastale [mq]
1	Rombiolo – C.da Carità	Terreni	6	369		Seminativo Cl.2	205
2	Rombiolo – C.da Carità	Fabbricati	6	372		D/7	6450
3	Rombiolo – Zona Industriale	Terreni	14	303		Seminativo Cl.1	1785
4	Rombiolo – Zona Industriale	Fabbricati	14	304	4, 5, 6, 7	D/7	33276
5	Rombiolo – Zona Industriale	Terreni	14	318		Seminativo Cl.1	872
6	Rombiolo – Zona Industriale	Terreni	14	320		Seminativo Cl.1	1193
7	Rombiolo – Zona Industriale	Terreni	14	323		Seminativo Cl.1	2125
8	Rombiolo – Zona Industriale	Fabbricati	14	344		D/1	67
9	Rombiolo – Zona Industriale	Terreni	14	392		Seminativo Cl.1	4200
10	Rombiolo – Zona Industriale	Terreni	14	394		Seminativo Cl.1	11800
11	Rombiolo – Zona Industriale	Terreni	14	395		Seminativo Cl.1	3900
12	Rombiolo – Zona Industriale	Fabbricati	14	468		D/1	127
13	Rombiolo – Zona Industriale	Fabbricati	14	470		Seminativo Cl.1	2225

Essi consistono, essenzialmente, in due distinti complessi industriali, uno più recente, attualmente utilizzato, identificato catastalmente dai cespiti di cui al foglio di mappa n. 14 [54], ed uno più vetusto, attualmente in disuso ed individuato catastalmente dai cespiti di cui al foglio di mappa n. 6.

I terreni sopra elencati sono limitrofi ai due capannoni e ne costituiscono le pertinenze, ovvero sono i terreni destinati a futuri ampliamenti del complesso industriale adiacente.

Nella presente relazione saranno presi in considerazione esclusivamente i beni immobili acquisiti alla massa fallimentare, riportati al foglio Catastale n. 14, costituenti un complesso industriale completo di pertinenze ed i terreni liberi oggetto di Lottizzazione privata, ubicati in località “Cerasarella” del Comune di Rombiolo, e catastalmente individuati come segue:



Tab. 3 – Elenco immobili di cui al foglio di mappa n. 14

n.	Località	Sezione VV	Foglio	Particella	Sub.	Categoria/ Classe e consistenza
1	Rombiolo – Zona Industriale	Terreni	14	303		Seminativo Cl.1
2	Rombiolo – Zona Industriale	Fabbricati	14	304	4, 5, 6, 7	D/7
3	Rombiolo – Zona Industriale	Terreni	14	318		Seminativo Cl.1
4	Rombiolo – Zona Industriale	Terreni	14	320		Seminativo Cl.1
5	Rombiolo – Zona Industriale	Terreni	14	323		Seminativo Cl.1
6	Rombiolo – Zona Industriale	Fabbricati	14	344		D/1
7	Rombiolo – Zona Industriale	Terreni	14	392		Seminativo Cl.1
8	Rombiolo – Zona Industriale	Terreni	14	394		Seminativo Cl.1
9	Rombiolo – Zona Industriale	Terreni	14	395		Seminativo Cl.1
10	Rombiolo – Zona Industriale	Fabbricati	14	468		D/1
11	Rombiolo – Zona Industriale	Terreni	14	470		Seminativo Cl.1

I cespiti sotto riportati, invece, appartenenti al Foglio di mappa n. 6 del Comune di Rombiolo, saranno oggetto di distinta perizia estimativa.

Tab. 4 – Elenco immobili di cui al foglio di mappa n. 6

n.	Località	Sezione VV	Foglio	Particella	Sub.	Categoria/ Classe e consistenza
1	Rombiolo – C.da Carità	Terreni	6	369		Seminativo Cl.2
2	Rombiolo – C.da Carità	Fabbricati	6	372		D/7

3.2 DESCRIZIONE E CONFINI CATASTALI

Il lotto è costituito, come detto, da un ampio terreno di forma irregolare, avente una superficie catastale complessiva di mq 61.570, in parte edificato con una serie di costruzioni tutte strettamente legate alla attività produttiva in essere, inerente la realizzazione di manufatti industriali in carpenteria metallica pesante per impianti petroliferi e similari, ed in parte ancora libero. Sono altresì, presenti una serie di cespiti catastali destinati ad aree standard così come individuate nei Piani di Lottizzazione approvati.

Nell'area edificata, oltre a due grandi capannoni distinti, sono presenti una serie di fabbricati secondari disposti prevalentemente lungo il perimetro del lotto, che compongono l'attuale sede produttiva della società. Si intendono ricomprese tra le pertinenze le due cabine di trasformazione elettrica di cui alle partt. 344 e 468, nonché gli spazi destinati a parcheggio e aree standard risultanti dai frazionamenti conseguenti alle diverse lottizzazioni approvate (oggi partt. 303, 318, 320, 323, 392 e 470).

I restanti cespiti indicati nella precedente tabella sono costituiti da terreni liberi, attualmente al di fuori del perimetro dell'attività produttiva, distribuiti prevalentemente nella zona retrostante il lotto principale e, nelle originarie intenzioni dei lottizzanti, costituiscono il naturale sviluppo per futuri insediamenti.

La proprietà di tutti i cespiti sopraelencati risulta in capo a G.A.M. s.r.l. con sede in Rombiolo con diritto di piena proprietà per 1/1 [58].



In dettaglio, le proprietà derivano dai seguenti atti:

- particelle 304 e 344, da rettifica di intestazione all'attualità del 26.07.2012;
- particella 468, derivante costituzione del 11.12.2012;
- particella 304, derivante da
- particelle 318 e 320, Atto pubblico di Compravendita n. 1035.1/2002 del 14.06.2002, in atti dal 01.07.2002 Rep. n. 42855 [X];
- particelle 392, 394 e 395
- particella n. 470
- particella n. 303
- particella n. 323

I confini catastali della proprietà G.A.M. Oil & Gas S.p.A., considerata nella sua interezza, sono riassunti nella tabella che segue, con indicati i relativi intestatari:

lato	Particella	Proprietà catastale	Quota
Sud	509	[REDACTED]	1/2
		[REDACTED]	1/6
		[REDACTED]	1/6
		[REDACTED]	1/6
	324	[REDACTED]	1/1
	325	[REDACTED]	1/1
Est	326	[REDACTED]	1/1
	331	[REDACTED]	1/1
	339	[REDACTED]	1/1
	454	[REDACTED]	1/1
	479	[REDACTED]	1/1
	480	[REDACTED]	1/1
	335	[REDACTED]	1/1
	Nord		strada provinciale ponte briglia - Rombiolo
Ovest	76	[REDACTED]	1/1
	81	[REDACTED]	1/1 Usufr.
	467	[REDACTED]	1/1
	195	[REDACTED]	1/5
		[REDACTED]	1/5
		[REDACTED]	1/5
		[REDACTED]	1/5
	196	[REDACTED]	1/2
		[REDACTED]	1/2
197	[REDACTED]	1/1	
198	[REDACTED]	1/1	
199	[REDACTED]	1/1	



4 RISPOSTA AL QUESITO N. 2 - DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Quesito 2: "Fornire una sommaria descrizione dei beni"

4.1 GENERALITÀ

Come già anticipato all'interno di questo macrolotto verranno considerati compresi sia l'attività industriale vera e propria, ricadente nelle particelle n. 303, 304, 318, 344, 468 e 470, sia i terreni liberi limitrofi di cui alle particelle catastali nn. 320, 323, 392, 394 e 395 [54].

L'attività industriale ricade interamente all'interno della particella n. 304, che risulta chiaramente delimitata e separata dai terreni limitrofi tramite opportuna recinzione realizzata prevalentemente con muri di cemento armato sovrastati da rete metallica lungo tutto il perimetro.

Sul fronte stradale, a separare il complesso industriale dalla strada Provinciale Ponte briglia – Rombiolo, sono presenti opportuni spazi destinati al parcheggio degli autoveicoli (prevalentemente realizzati sulle particelle 318 e 470), nonché due distinte cabine di trasformazione dell'energia elettrica a servizio dello stabilimento, catastalmente identificate con le particelle 344 e 468.

Le particelle retrostanti, invece, sono attualmente interessate da una viabilità di lottizzazione secondaria (particelle 320, 323 e 392), e da vasti terreni destinati a futuri insediamenti produttivi.

Complessivamente l'intera superficie catastale ottenuta sommando le superfici delle singole particelle considerate, è pari a mq 61.570, mentre la sola area delimitata dalla recinzione attualmente produttiva è pari a mq 33.276.

All'interno del lotto principale, in posizione pressoché baricentrica della particella n. 304, si trovano due grandi capannoni realizzati in periodi differenti, un edificio a due piani f.t., oltre seminterrato, destinato ad uffici e alloggio custode, ubicato in posizione laterale nelle vicinanze della strada di accesso principale ed un fabbricato destinato a portineria, in corrispondenza dell'accesso principale al complesso industriale presente lungo la strada provinciale.

Come anticipato, lungo il perimetro del lotto sono, inoltre, presenti una serie di piccole costruzioni prevalentemente destinate a stoccaggio di materiale vario o a locali tecnici direttamente connessi al ciclo produttivo.

Infine, nei pressi della palazzina uffici, è stato realizzato anche un distributore di gasolio, completo di erogatore e serbatoio interrato.

Per una migliore comprensione si rimanda all'elaborato grafico allegato Elab. 3.1.

4.1.1 Corpo 1: Primo Capannone

Il primo dei due capannoni, posto sul lato più a est del lotto, è il risultato di tre diversi ampliamenti succedutisi nel tempo.

Allo stato attuale si presenta ad unica elevazione, con una superficie coperta lorda in pianta di circa mq 7.700, realizzato interamente con struttura a telai in acciaio ancorati a plinti di fondazione collegati da travi in c.a., opportunamente controventati lungo alcune campate trasversali.

Longitudinalmente sono state realizzate dieci campate aventi un'interasse di circa ml 10,00, mentre trasversalmente si rilevano cinque campate di circa ml 15,00 di interasse. La copertura è del tipo a shed realizzata con capriate reticolari metalliche completate da pannelli



coibentati e con l'illuminazione naturale garantita prevalentemente dai pannelli in policarbonato posti in corrispondenza degli shed. L'altezza interna alla base degli shed è di circa m 9.2, mentre al colmo raggiunge la quota di circa m 11.30.

All'interno il capannone presenta un grande ambiente destinato alle varie fasi produttive e presenta nella campata più ad est alcune partizioni verticali che separano degli specifici ambienti di lavoro: il magazzino ricambi, l'officina, due depositi di materiale vario.

Allo stesso modo la campata più a ovest è partizionata dal resto dell'area produttiva per ricavarne gli ambienti destinati a sabbiatura, verniciatura ed imballaggio dei manufatti prodotti.

In posizione baricentrica sono stati ricavati, mediante partizioni in muratura, alcuni piccoli ambienti destinati a servizi igienici per il personale ed a locale tecnico per i quadri elettrici.

Infine, in corrispondenza del prospetto posteriore sono stati ricavati ulteriori ambienti in una zona soppalcata a più elevazioni.

Precisamente, i progetti originari prevedevano una distribuzione degli spazi destinati ad uffici della produzione, spogliatoio, mensa su due elevazioni, collegate da una scala interna [27.4]. In realtà si è rilevata la presenza di un ulteriore piano, ottenuto sollevando le originarie partizioni verticali fino alla quota della copertura e diviso in due grandi ambienti di cui uno del tutto "al rustico", mentre l'altro rifinito ed utilizzato quale sala riunioni/formazione (Elab. 3.2).

Tuttavia, è bene precisare che nessuna delle concessioni edilizie acquisite riporta la presenza di questi ambienti che, dunque, sono da ritenersi non conformi ai progetti assentiti. Per di più, la sala riunioni sopra descritta, presente al secondo livello dell'area soppalcata, risulta controsoffittata al di sotto delle capriate di copertura, presentando un'altezza libera di m 2,50, dunque, inferiore al valore minimo di m 2,70, necessaria perché risulti abitabile ai sensi di legge.

Il capannone si presenta completo di tutte le finiture e gli impianti necessari, realizzati con materiali di buona qualità: le pavimentazioni interne sono in cls industriale, mentre i locali uffici sono pavimentati con piastrelle ceramiche monocolori. Le pareti in muratura delle tamponature esterne e delle partizioni per i locali interni sono semplicemente intonacate al civile con colore bianco.

Le porte interne dei locali servizi ed uffici sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono metallici, costituiti da portoni di grandi dimensioni per gli accessi carrabili e porte in alluminio per le uscite pedonali.

4.1.2 Corpo 2: Secondo Capannone

Il secondo capannone, ubicato sul lato ovest del lotto, di più recente fattura, presenta le medesime caratteristiche costruttive del Capannone 1, ma ha una forma in pianta irregolare costituita da due rettangoli accostati (ELab. 3.3).

La superficie coperta lorda in pianta del capannone è di circa mq 6.300, e strutturalmente è realizzato con elementi in acciaio, pilastri in profilati calastrellati e travi reticolari a sostegno della copertura a shed, con campate di circa 10,00 metri e 18,00 metri nelle due direzioni trasversali ed altezza uguale al capannone adiacente.

L'altezza interna è superiore a quella del capannone 1 con valori che variano da circa m 10 alla base degli shed ed i m 12.00 al colmo.

All'interno il capannone presenta solo due zone compartimentate rispetto all'area produttiva principale:



- sul fronte sud sono stati realizzati alcuni ambienti destinati ad uffici e a sala per i controlli radiografici delle saldature, di altezza ridotta;
- sul lato est, sono stati realizzati i servizi igienici, il locale quadro elettrico generale ed un ampio magazzino ricambi, a tutta altezza con all'interno un soppalco a due elevazioni.

Il capannone in oggetto è perfettamente rifinito e dotato di tutti gli impianti necessari alla produzione, realizzati con materiali di buona qualità e del tutto simili a quelle utilizzate nel Capannone 1, ma di fattura più recente.

4.1.3 Corpo 3: La palazzina uffici

Sul lato nord est del lotto, in prossimità della recinzione esterna è stata realizzata una palazzina uffici a due piani fuori terra oltre interrato in un'area appositamente sistemata ed organizzata, completa di ampi spazi per il parcheggio, ed aree a verde dotate di rigogliosa e curata vegetazione.

La palazzina occupa una superficie lorda in pianta di circa mq 185 (si veda Elab. 3.4).

Le strutture portanti sono costituite da telai tridimensionali con travi e pilastri in c.a. ordinario, la copertura è del tipo a padiglione, con le falde sempre realizzate con solai di c.a. e manto "tipo coppo".

Il piano interrato, destinato a garage, presenta l'accesso carrabile sul retro della palazzina, dotato di apposita rampa ed è collegato internamente agli altri ambienti tramite una scala interna.

Le uniche partizioni interne sono state realizzate per isolare il vano scala dall'ambiente principale e per realizzare un piccolo servizio igienico indipendente di piano.

Il piano terra è rialzato rispetto al piano campagna di circa m 1.00 e l'accesso è consentito tramite una piccola scala posta sul prospetto principale, che conduce al un piccolo portico realizzato in corrispondenza del portoncino di ingresso, ovvero tramite una rampa che corre parallela alla facciata e consente il superamento del dislivello abbattendo le barriere architettoniche.

Dall'ingresso principale al piano rialzato, procedendo in senso orario, si incontrano:

- un ampio ufficio del responsabile della sicurezza;
- due uffici speculari più piccoli;
- un piccolo disimpegno di accesso al vano scala di collegamento interno tra i piani;
- un locale bagno con antibagno;
- un ampio ufficio, dotato di balcone;
- un altro ambiente destinato ad ufficio,
- un piccolo ambiente di servizio destinato a sala CED;
- un ambiente "open" in cui trovano ubicazione il banco reception, la sala di attesa l'atrio di ingresso che collega i vari ambienti.

Al piano superiore, accedendo dal vano scala interno si rilevano, procedendo sempre in senso orario e :

- una grande sala riunioni dotata di balcone perimetrale,
- un locale servizio igienico;
- un grande ufficio direzionale, dotato di balcone perimetrale;



- un locale ufficio;
- un altro locale servizio igienico;
- un ambiente destinato ad ufficio dotato di balcone perimetrale;
- due ambienti minori sempre destinati ad uffici;
- un piccolo disimpegno distributivo;
- un piccolo locale archivio.

L'intera palazzina si presenta completamente rifinita ed abitabile, completa di impianti elettrici e di illuminazione sottotraccia e con finiture interne di pregio. È presenta anche un impianto di riscaldamento con ventilconvettori distribuiti nei diversi ambienti.

Le pavimentazioni interne sono in gres porcellanato di ottima qualità, le scale presentano le pedate e le alzate in granito, mentre le murature sono intonacate al civile e le tinteggiature sono in colori chiari, in alcuni ambienti realizzate con smalti murali di pregio.

Gli infissi interni son in legno, con finiture bugnate e, in alcuni casi, dotate di ampie vetrate, tutti di ottima qualità.

Gli infissi esterni sono in legno-alluminio, dotati di vetrocamera e, all'esterno, muniti di persiana per l'oscuramento.

Solo al piano interrato si notano i segni dell'umidità di risalita, con efflorescenze e distacchi degli strati superficiali delle finiture, in corrispondenza dei pilastri interni e delle pareti contro terra.

Sull'esterno, l'intera area della palazzina è completata con delimitazioni ed aiuole a verde che la rendono particolarmente gradevole e dall'aspetto curato.

Nell'area adiacente destinata a parcheggio degli autoveicoli è stata realizzata una tettoia metallica di protezione, aperta sui lati, perfettamente mimetizzata con piante sempreverdi e delimitata dal resto del lotto con aiuole basse a prato, anch'esse ben curate.

4.1.4 Corpo 4: Il locale portineria

Nelle immediate vicinanze dell'accesso carrabile posto in fregio alla strada Provinciale, è presente il fabbricato portineria costituito da un edificio in c.a. ad un piano f.t. delle dimensioni in pianta lorde di circa mq 65, perfettamente rifinito e funzionale. La copertura è del tipo a padiglione, con una parte conica in corrispondenza dell'accesso, completata da un manto di copertura in tegole tipo coppo (Elab. 3.4).

L'accesso dal lato strada avviene tramite una ampia scala circolare che consente di superare il dislivello tra il piano stradale dei parcheggi ed il lotto industriale.

All'interno del fabbricato si possono distinguere due distinte aree, con accessi pedonali indipendenti.

La prima, sulla sinistra del fabbricato rappresenta il passaggio controllato di ingresso al lotto, completo di sistema di tornelli automatici per il controllo delle presenze. Sul lato destro, invece, si trova la portineria vera e propria, costantemente presidiata, in cui in un ampio spazio aperto è ubicato il banco reception. Completano il fabbricato un ambiente servizi igienici e due piccole stanze di attesa. L'accesso al lotto industriale, da questa parte del fabbricato è consentito tramite una porta realizzata sul prospetto laterale.

L'edificio, come detto è perfettamente rifinito internamente ed esternamente, con finiture di ottima qualità: mattonelle in gres porcellanato posate con figure geometriche, servizi



igienici e rivestimenti di buona fattura, infissi interni il legno con finitura bugnata, infissi esterni in legno alluminio, con ampia vetrata sul prospetto principale e dotate di persiane per l'oscuramento sul prospetto posteriore. Le pareti interne sono tinteggiate con smalti murali in colori chiari con effetto spugnato.

Anche dal punto di vista impiantistico il fabbricato risulta completo di impianti elettrici sottotraccia, antintrusione e dotato di condizionamento autonomo a split. Solo in corrispondenza dello split interno si deve rilevare la presenza di macchie di umidità, molto probabilmente dovute ad inefficienza dello scarico della condensa.

4.1.5 Gli spazi esterni

All'interno del perimetro del lotto principale, oltre a quanto già descritto, sono stati realizzati una serie di manufatti esterni di servizio per l'attività produttiva, distribuiti lungo l'intero perimetro a ridosso delle recinzioni ed opportunamente distinti nell'allegati grafico Elab. 3.1 con uno specifico numero.

Brevemente, procedendo dall'ingresso principale, in senso orario, si rilevano:

- un distributore di gasolio, non presente in alcuno degli elaborati presenti all'interno del fascicolo documentale, completo di serbatoio interrato, individuato come **Corpo 5**;
- un piccolo fabbricato, oggi in disuso, originariamente destinato a portineria, prima dell'ampliamento del lotto produttivo, individuato come **Corpo 6**;
- un piccolo manufatto in struttura metallica e lamiera, destinato a ricovero del materiale per le radiografie, individuato come **Corpo 7**;
- un serbatoio di ossigeno opportunamente delimitato con recinzione sui tre lati individuato come **Corpo 8**;
- una tettoia metallica destinata a deposito per le bombole utilizzate nei processi di saldatura, individuato come **Corpo 9**;
- un locale compressore, realizzato con murature in laterizio e copertura in lamiera metallica, individuato come **Corpo 10**;
- una ampia tettoia con struttura metallica chiusa su tre lati, utilizzata quale deposito di materiale sfuso, individuato come **Corpo 11**;
- lungo il lato posteriore è presente una struttura metallica, in parte chiusa e, al momento del sopralluogo, non accessibile utilizzata quale deposito, ed in parte aperta, con all'interno il serbatoio e le attrezzature per l'impianto di lavaggio pezzi, individuato come **Corpo 12**;
- una tettoia aperta sui lati utilizzata quale ricovero per i carrelli elevatori ed i mezzi di cantiere, individuato come **Corpo 13**;
- un deposito coperto di scarti di produzione, chiuso con grigliato metallico, individuato come **Corpo 14**;
- un forno per trattamenti termici a servizio del processo produttivo, individuato come **Corpo 15**;
- un piccolo manufatto in muratura, chiuso su tutti i lati, utilizzato quale locale tecnico per gli impianti interni, posizionato adiacente al nuovo Capannone con annesso un silos alto circa 12 m, individuato come **Corpo 16**;
- una tettoia a ridosso del lato ovest del Nuovo Capannone, individuato come **Corpo 17**;



- una grande tettoia utilizzata per il deposito temporaneo dei rifiuti, individuato come **Corpo 18**;
- un’area attrezzata con all’interno un piccolo casotto amovibile, un traliccio, ed un Derrick utilizzato per banco prova per bruciatori, individuati come **Corpo 19**.

Tutto il lotto è pavimentato in cls di tipo industriale e si presenta in buono stato di conservazione.

Infine, si rileva nello spazio esistente tra i due capannoni principali la realizzazione di una struttura metallica ad arco incernierata sulla sommità delle coperture, ed estesa per l’intera lunghezza del “corridoio” esistente tra i due capannoni.

Di tale struttura è stata rilevata alcuna autorizzazione tra la documentazione reperita presso i pubblici uffici e, a detta dei responsabili dello stabilimento, sarebbe dovuta essere oggetto di futura regolarizzazione per ricavare uno spazio coperto da destinarsi a deposito temporaneo delle merci in entrata ed uscita.

4.1.6 Particelle limitrofe

Come detto, all’interno del complesso industriale si intendono ricomprese anche le altre particelle esterne al complesso industriale principale, ma ad esso collegate con funzione di servizio o di futura espansione.

Sempre facendo riferimento alla planimetria catastale [54] si descriveranno singolarmente i diversi cespiti così come individuati nella precedente tabella 3.

La particella n. 303 risulta fisicamente distinta in due aree. La prima, fronte strada, è interamente occupata da un’area a verde, con prato ed alberi di varia natura, tutti ben curati e ben integrati nel contesto. La rimanente superficie, posizionata sul lato est invece pavimentata in cls industriale, recintata sul confine esterno ed utilizzata quale deposito di materiale di risulta. Originariamente, prima degli ampliamenti, su questa area era individuato l’ingresso al complesso industriale, testimoniato dalla posizione del vecchio fabbricato portineria.

Le particelle 318 e 470 si trovano tra il complesso industriale e la strada provinciale e sono le due aree destinate a parcheggio esterno, rispettivamente ad uso pubblico e ad uso privato, interamente pavimentate con conglomerato bituminoso.

Le particelle 344 e 468 sono occupate da due cabine elettriche di trasformazione, edificate in periodi differenti, in concomitanza con la realizzazione del primo ed del secondo grande capannone. Le aree sono perfettamente individuate e delimitate con recinzione in muretti di cls sovrastati da rete metallica.

Le particelle nn. 320, 323 e 392 sono terreni incolti, parzialmente interessati dalla viabilità secondaria e dalla realizzazione di superfici standard previste dai PdL approvati, poste prevalentemente lungo il confine posteriore dell’insediamento produttivo principale, ma non ancora ultimate.

Infine le particelle 394 e 395, sono dei terreni liberi, oggetto di lottizzazione convenzionata, destinati a futuro ampliamento dell’attività, oggi non concretizzato.

In particolare la particella 394 è indicata come Lotto 2 nel PdL approvato nel 2009 ed ha destinazione D2 – Produttiva, mentre la particella 395, sempre oggetto di lottizzazione, ha destinazione di verde agricolo.





Fig. 1 – Vista aerea delle aree di proprietà G.A.M. Oil & Gas S.p.A.

5 RISPOSTE AI QUESITI NUMERO 3 E 4 – ESISTENZA DI FORMALITÀ

Quesito 3: “Verificare esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ovvero in particolare:

- a) Domande giudiziali, sequestri e altre trascrizioni;*
- b) Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all’edificabilità, o diritti di prelazione;*
- c) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
- d) Altri pesi o limitazioni d’uso (es. contratti relativi all’immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù uso, abitazione);*
- e) Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici.”*

Quesito 4: “Verificare esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all’acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.”

Le ispezioni ordinarie sono state effettuate sia presso l’Ufficio Provinciale di Catanzaro che di Vibo Valentia dell’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare [52, 53] ed hanno consentito di individuare, con riferimento all’ultimo ventennio, le seguenti iscrizioni e trascrizioni esistenti sui beni immobili oggetto della presente relazione.

- Nota di trascrizione atto di compravendita iscritta presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17/01/1992 ai



- Nota di trascrizione Convenzione Edilizia iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/06/1995 ai Reg. Gen. n. 9942, Reg. Part. N. 8170, a favore del Comune di Rombio i, contro G.A.M. s.r.l., per l'unità immobiliare censite al foglio di mappa 14, particella 119.

- Ipoteca Volontar

Terreni del foglio di mappa 14, particella 119 ed altri, per la somma complessiva di € 1.416.000.000.

Con annotazione di Restrizione dei beni del 06/12/2002, Reg. Gen. n. 22947. Reg. Part. N. 2566, relativa agli immobili censite alla sez. Fabbricati del foglio di map, 4 s'

- Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/05/1998

Con annotazione di Restrizione dei beni del 06/12/2002, Reg. Gen. n. 22948, Reg. Part. N. 2567, relativa agli immobili censite alla sez. Fabbricati del foglio di mappa 14, particella 304 sub. 2, alla sez. Terreni del foglio di mappa 14, particella 323, 324, 325.

- Nota di trascrizione atto di compravendita iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Vibo Valentia - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28/06/2002 ai Reg. Gen. n. 1193, Reg. Part. N. 1035, a favore di G.A.M. s

- Ipoteca Volontaria derivar concessione a garanzia di finanziamento iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/12/2002 ai Reg. Gen. n. 3985, Reg. Part. N. 443, iscritta con atto SIENA S.P.A., contro G.A.M. S.R.L., gravante sull'unità immobiliare censite alla sez. Fabbricati

- Ipoteca Volonta



in sanatoria previsto dall'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarati che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967.

Qualora vi siano fabbricati rurali non censiti indichi il C.T.U. il costo in base alla legge che obbliga al censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe.”

6.1 DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO

Le ricerche documentali eseguite presso i pubblici uffici, con particolare riguardo all'Ufficio Tecnico del Comune di Rombiolo, nonché presso la sede stessa dell'attività industriale, hanno consentito di fare una ricostruzione storica dell'iter di approvazione del progetto per i fabbricati insistenti sul lotto in questione.

La realizzazione del complesso industriale in capo alla ditta G.A.M. s.r.l., successivamente divenuta G.A.M. Oil & Gas S.p.A., è il frutto di una serie di interventi edificatori successivi che hanno portato all'attuale configurazione.

Per quanto possibile, attraverso la documentazione acquisita, si è ricostruito l'intero iter autorizzativo che viene sintetizzato nel seguito ed al quale si farà riferimento per stabilire la conformità urbanistica ed edilizia del costruito.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale di Rombiolo n. 107 del 27.11.1992 **[3]**, viene approvato il Piano di Lottizzazione a scopo industriale proposto dalla ditta GAM s.r.l. per le aree in località "Cerasarella" di cui al foglio di mappa n. 14 particella 119, ricadente in zona "D2", destinata a costruzioni ed attrezzature per attività artigianali e/o industriali di modesta entità, nel PRG vigente. Contestualmente viene approvato il relativo schema di convenzione che verrà ratificato mediante Convenzione del 31.05.1995, Rep. n. 24845, Racc. n. 11034 dal notaio Sapienza Comerci **[4]**.

In data 20.11.1995 viene rilasciata la Concessione n. 31/95 **[5]** relativa alle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano di Lottizzazione Convenzionata.

Con data 03.04.1992, viene presentato il progetto per la realizzazione di un primo capannone, della palazzina uffici a due piani f.t. e delle opere di sostegno complementari, in conformità alle tipologie edilizie proprie del Piano di Lottizzazione precedentemente approvato **[6]**.

Il capannone di progetto originario costituisce le due campate dell'attuale Capannone 1, poste sul lato più ad est del lotto, per una superficie coperta dichiarata in pianta di mq 3.000.

La relativa Concessione Edilizia viene rilasciata il 20.02.1996 con numero 10/96 **[10]**.

A seguito dell'esecuzione dei lavori, in data 09.07.1998, viene rilasciato il Certificato di Collaudo Statico parziale delle opere, relativo esclusivamente al capannone in acciaio ed ai muri di sostegno previsti in progetto (non essendo stata realizzata la sola palazzina uffici) a firma dell'ing. Giuseppe Amoroso, regolarmente depositato presso l'Assessorato ai lavori Pubblici della Regione Calabria in data 17.07.1998 con prot. N. 3243 **[11]**.

Con concessione edilizia n. 39 del 30.09.1997 **[15]**, si autorizzava il progetto per la realizzazione della cabina di trasformazione Media tensione/Bassa Tensione da 250 kW **[14]**, prevista da realizzarsi con struttura monolitica del tipo omologato Enel e realizzata sul fronte strada. Di questa opera non è stato rinvenuto alcun elaborato relativo alla fase esecutiva dei lavori.



Successivamente, veniva presentata istanza di Variante relativa alla sola palazzina uffici **[16]**, già oggetto di concessione edilizia n. 10/96, ma non ancora realizzata. La suddetta variante, non alterava i parametri urbanistici originari, ma prevedeva la realizzazione di un piano interrato da destinarsi a garage. Contestualmente, venivano apportate alcune variazioni alla distribuzione interna dei locali, come facilmente rilevabile dagli elaborati grafici allegati al progetto **[16.2]**. Il Comune di Rombiolo, autorizzava la suddetta variante con Concessione Edilizia n. 02/2000 del 21.01.2000 **[17]**.

Nel 2002 il Consiglio Comunale di Rombiolo, con propria Delibera di Approvazione n. 09 del 29.04.2002 (non reperita in Atti) approvava il “Progetto di variante ed ampliamento con ridefinizione dei lotti del piano di lottizzazione convenzionata della società G.A.M. s.r.l. approvato nella seduta del Consiglio Comunale del 27.11.1992” **[21]**, redatto per conto delle ditte confinanti, al quale si ampliava la lottizzazione di che trattasi, annettendo ulteriori superfici, e prevedendo le contestuali opere di urbanizzazione.

Con successiva Concessione Edilizia n. 31/02 del 31.07.2002 **[22]** autorizzava le ditte G.A.M. s.r.l. e F.lli. a eseguire i lavori di urbanizzazione primaria per come descritti nel progetto.

Nessuna documentazione sulla fase esecutiva di tali lavori è stata reperita in atti.

A seguito dell’approvazione della variante al piano di lottizzazione, veniva presentato un progetto di ampliamento del capannone esistente, consistente sostanzialmente nel raddoppio della superficie precedente, mediante la realizzazione di un capannone speculare di circa 3.000 mq di superficie in pianta, adiacente a quello esistente **[23]**.

Dagli elaborati grafici allegati si evince che anche la zona uffici realizzata a due elevazioni veniva raddoppiata specularmente, modificando le distribuzioni degli ambienti interni. Si nota, peraltro, la previsione progettuale di una scala esterna, in realtà, oggi non rilevata in sito.

L’ampliamento suddetto del capannone, otteneva tutte le autorizzazioni necessarie, ed il progetto veniva approvato con la Concessione Edilizia n. 32/2002 del 01.08.2002 **[26]**.

Ancora, con successiva C.E. 18/2003 del 30.05.2003 **[31]** si assentiva il progetto per un ulteriore ampliamento del capannone di altri 1.500 mq circa da affiancare all’esistente, avente le medesime caratteristiche tipologiche di quest’ultimo, per arrivare all’attuale capannone di circa mq 7.700 **[27]**.

A seguito della presentazione di specifica domanda da parte della G.A.M. s.r.l., in data 10.10.2006 il Comune di Rombiolo rilasciava il Certificato di Agibilità per tutte le opere espressamente autorizzate con le seguenti Concessioni edilizie **[32]**:

- n. 10/96 del 20.02.1996, relativa alla realizzazione del primo capannone;
- n. 2/2000 del 21.01.2000, relativa alla realizzazione della palazzina uffici in variante;
- n. 31/02 del 30.07.2002, relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria così come previste dalla variante al Piano di Lottizzazione, approvata nel 2002;
- n. 32/02 del 01.08.2002, relativa alla realizzazione del primo ampliamento del capannone 1;
- n. 18/03 del 30.05.2003, relativa alla realizzazione del secondo ampliamento del capannone 1.

In data 07.09.2009, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 **[36]** veniva approvato un nuovo Piano di Lottizzazione convenzionata alla ditta G.A.M. s.r.l. **[33]**, che nel frattempo aveva cambiato la propria ragione sociale nell’attuale G.A.M. Oil & Gas S.p.A. **[35]**,



che, avendo acquistato i terreni limitrofi al proprio insediamento produttivo, mirava all'ampliamento del complesso industriale.

Con la Concessione Edilizia n. 56/09 del 02.11.2009 **[38]** venivano autorizzati i relativi lavori di urbanizzazione primaria che, stando alla relazione tecnica allegata al progetto, prevedevano il prolungamento di una strada di collegamento, la rete idrica, fognaria e la pubblica illuminazione.

Dagli atti **[40]** risulta che sia stata presentata una DIA prot. 1369 del 25.02.2009 per la realizzazione delle recinzioni al lotto industriale (non rilevata in atti) e successivamente variata in corso d'opera con nuova DIA prot. N. 7716 del 15.10.2009 **[41]**, per modificare l'altezza dei muri prevista nella prima versione, a seguito degli sbancamenti effettuati per il livellamento del terreno.

A tal proposito, si vuole precisare di non aver ritrovato in atti l'elaborato 9/A rev. 1, citato nella suddetta DIA in variante che consentisse di capire le modifiche sinteticamente descritte.

Sempre dalla copiosa documentazione reperita in atti, attraverso una comunicazione di fine lavori del 11.07.2012 **[42]**, si è potuto evincere che in data 24.04.2010 era stata presentata una ulteriore DIA, prot. N. 2011, completa di tutti i pareri per la realizzazione di una ulteriore cabina di trasformazione a servizio del nuovo capannone. Per tale Cabina è stato, inoltre, reperito il certificato di collaudo, presentato presso l'UTC di Rombiolo in data 11.07.2012 con prot. N. 4519.

Sempre nel 2011 è stato presentato il progetto per la realizzazione del nuovo locale portineria **[43]**, fronte strada, che ha ottenuto la concessione edilizia n. 8/2011 del 13.06.2011 **[45]**. A tal proposito si vuole evidenziare che questo locale non è stato riscontrato tra le tipologie edilizie facenti parte del Piano di Lottizzazione del 2009, né tantomeno risulta riportato nelle planimetrie allegate alla suddetta lottizzazione. Inoltre, rispetto agli elaborati progettuali a disposizione, si sono rilevate alcune lievi difformità nella distribuzione degli ambienti e nelle aperture.

Infine, in data 19.10.2011 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 17/2011 **[47]** riguardante il nuovo capannone da realizzarsi all'interno del primo dei due lotti così come individuati nel Piano di Lottizzazione del 2009.

Gli ultimi atti urbanistici a disposizione riguardano la richiesta di rilascio del certificato di Agibilità del 14.07.2014, acquisita al protocollo del Comune di Rombiolo con n. 4705 **[51]**, alla quale, tuttavia, non risulta sia stato dato seguito.

Infine si precisa che è stato rilasciato il Rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi per l'attività principale di Azienda metalmeccanica, individuata col n. 58.1.B dell'elenco di cui al D.P.R. 01/08/2011 n. 151, comprendente anche le attività secondarie seguenti:

- 13.3.C Distributori fissi di carburanti liquidi infiammabili e combustibili per autotrazione
- 3.2.B Depositi di GPL (serbatoi fissi da 0,3 a 5 mc)
- 5.1.B Depositi gas comburenti compressi/liquefatti (capacità da 3 a 10 mc)
- 49.1.A Gruppi elettrogeni e/o di cogenerazione con motori di potenza da 25 a 350 kW
- 9.2.C Officine saldatura e taglio con gas infiammabili-comburenti (oltre 10 addetti)
- 58.1.B Pratiche di cui al D. Lgs 230/95 e L. 1860/62 soggette a nulla osta Cat. B (art. 29) con prot. N. 0008460 del 13/12/2012 per la pratica n. 3581, con validità fino al 20/11/2017.



Pertanto, risulta attualmente scaduto e potrà essere rinnovato alle medesime condizioni, atteso che, al momento della richiesta, dovrà essere certificata dal gestore dell'attività la condizione che "nulla è mutato" rispetto alle condizioni di sicurezza antincendio originarie.

6.2 DESCRIZIONE DELLE DIFFORMITÀ RISCOstrate E CONSIDERAZIONI SULLA SANABILITÀ

Al fine di verificare la conformità urbanistica dei beni acquisiti al fallimento e riscontrare le eventuali opere realizzate abusivamente e/o in difformità ai progetti assentiti, il sottoscritto ha, dunque, preso a riferimento tutte le succitate autorizzazioni, confrontando le previsioni progettuali autorizzate con i rilievi eseguiti nel corso delle operazioni peritali, riportati negli elaborati grafici allegati e con le planimetrie catastali presentate presso l'Agazia del Territorio.

Dal confronto suddetto, sono emerse alcune incongruenze che verranno dettagliate nel seguito, suddividendole tra i vari corpi di fabbrica componenti il complesso industriale, come già sopra definiti, specificando se le stesse risultano allo stato sanabili ed indicando l'eventuale stima dei costi necessari per la regolarizzazione della situazione in essere.

6.2.1 Corpo 1 – Primo Capannone

Con riferimento all'ultimo progetto approvato relativo al secondo ampliamento del capannone, di cui alla C.E. 18.2003 del 30.05.2003 [27], facendo riferimento agli elaborati ad essa allegati, si riscontrano le seguenti difformità evidenziate nell'elaborato grafico allegato 3.2:

- Nell'area produzione non è presente alcun soppalco nel magazzino scorte e nel reparto inox si rileva una chiusura verticale in meno;
- All'interno dei locali uffici, opportunamente compartimentati dall'area produzione si rileva:
 - al piano terra, la distribuzione interna dei locali ha subito evidenti modifiche, a seguito della variazione della destinazione degli ambienti, peraltro inizialmente l'accesso alla zona est poteva avvenire esclusivamente dall'interno del capannone, mentre attraverso una scala esterna si accedeva direttamente al piano superiore. In realtà, è stato realizzato un corridoio di passaggio tra l'interno e l'esterno, e la scala esterna non è stata realizzata. Sul lato ovest, invece, all'interno dell'ambiente spogliatoio sono state realizzate delle partizioni per ricavare le docce per i dipendenti. Infine, un wc destinato ai disabili è stato modificato per realizzare due wc singoli con antibagno.
 - Anche al piano primo si rilevano alcune difformità nella distribuzione degli ambienti interni, in particolare, con l'aggiunta di un nuovo corpo scala che conduce al piano secondo.
 - Come anticipato, è stato, realizzato un intero piano al di sopra dei precedenti, di cui una parte lasciata incompleta ed una destinata a sala riunioni che, tuttavia, oltre a non essere stata autorizzata con le Concessioni Edilizie rilasciate, presenta un'altezza interna pari a m 2.50 e, dunque, inferiore al minimo per essere considerata abitabile.

In ogni caso tutte le difformità sopra rilevate appaiono di modesta entità e sanabili mediante una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria da redigere ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, a fronte di una sanzione pecuniaria di € 516,00.

Si precisa che le variazioni rilevate, sebbene non autorizzate urbanisticamente, risultano correttamente accatastate, a meno degli ambienti costituenti la seconda elevazione dei locali uffici [59].



6.2.2 Corpo 2 – Secondo Capannone

Anche nel Secondo capannone, oggetto della C.E. 17/2011 del 19.10.2011 [45], si rilevano alcune difformità prevalentemente legate a variazioni nelle partizioni interne.

All'interno del magazzino scorte, realizzato con soppalco a due livelli, sono state modificate le tramezzature al piano terra per ricavare alcuni piccoli uffici e dei servizi igienici.

Il locale quadro Elettrico Generale è leggermente modificato in pianta ed al posto dei bagni previsti in progetto, è presente un locale adibito a deposito.

Sul lato opposto del capannone, in corrispondenza del locale controlli non distruttivi (radiografici), le sagome degli ambienti e le partizioni sono del tutto differenti da quelle di progetto e le attuali distribuzioni sono riportate, così come rilevate in situ, negli elaborati grafici allegati.

Si rilevano, di conseguenza, anche alcune variazioni nelle aperture di tali ambienti sull'esterno.

Tuttavia, anche in questo caso, poiché la zona non risulta vincolata paesaggisticamente, le difformità sono da considerarsi di modesta entità e sanabili mediante una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria da redigere ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, a fronte di una sanzione pecuniaria di € 516,00.

Si precisa che le variazioni rilevate, sebbene non autorizzate urbanisticamente, risultano correttamente accatstate [59].

Si vuole tuttavia fare una ulteriore osservazione in merito alle superfici utili del capannone.

Dalla lettura della relazione tecnica [33.2] allegata al Piano di Lottizzazione proposto si evince che erano stati individuati due lotti distinti edificabili, con identificate le relative tipologie edilizie e le cui tabelle urbanistiche prevedevano:

- per il Lotto 1 una superficie utile di mq 6.268, a fronte di una superficie fondiaria del lotto di mq 14.246
- per il Lotto 2 una superficie utile di mq 5.192, a fronte di una superficie fondiaria del lotto di mq 11.800

realizzando in entrambi i casi un rapporto di copertura pari a 0,44.

Tuttavia, dalla Relazione istruttoria del Dipartimento Urbanistica e Governo del Territorio, prot. N. 112 del 27.01.2009 [allegato a 36] veniva espressamente indicato che il parere di conformità poteva essere rilasciato a patto che fossero rispettate alcune prescrizioni, tra le quali quella che il rapporto di copertura non fosse superiore a 0,40, come previsto dal vigente P.R.G. per le zone "D", ma demandando *"all'organo comunale competente la verifica del rispetto di tutti gli indici e parametri stabiliti dalle N.T.A. del P.R.G."*.

Poiché, invece, risulta che il Capannone costruito sul Lotto 1 del PdL abbia una superficie di circa mq 6.260, si configura un rapporto di copertura pari a 0,44, difforme dalla prescrizione suddetta. Invero, l'art. 92 del PRG oggi in vigore per le zone "D" consente un indice di copertura fondiaria pari a 0,45 m²/m², come si evince dal Certificato rilasciato allo scrivente [60].

In definitiva si ritiene che il rilascio della concessione edilizia C.E. 17/2011, ai sensi del combinato disposto degli articoli 21-octies e 21-nonies della L. 241/1990, fa ritenere non annullabile il titolo edilizio rilasciato, non sussistendo ragioni di interesse pubblico, considerato soprattutto il notevole lasso di tempo trascorso tra il rilascio del titolo e l'attualità.



6.2.3 Corpo 3 – La palazzina uffici

Dal confronto con i rilievi in situ, di cui agli elaborati grafici allegati (Elab. 3.4), con gli elaborati allegati alla richiesta di concessione edilizia 02/2000 del 21.01.2000 [16.2], si sono rilevate le seguenti difformità.

Nel piano interrato, oggetto principale della variante al progetto originario del '96, è stato ricavato un piccolo ambiente per servizio igienico e sono presenti delle partizioni verticali che separano la superficie destinata a garage, dal vano scala di collegamento fra i piani, con conseguente modifica alle aperture esterne, che non trovano riscontro nelle autorizzazioni rilasciate.

Al piano rialzato si rilevano alcune modeste variazioni nelle partizioni interne, per ottimizzare la superficie a disposizione, l'assenza dell'intero balcone previsto sul prospetto principale e laterale e la riduzione della superficie del balcone presente sul prospetto posteriore, con conseguente variazione delle corrispondenti aperture da porta finestra a finestra.

Al piano primo, invece, la difformità sostanziale riguarda la destinazione d'uso dei locali che, secondo il progetto originario era riservato all'alloggio custode, con relativi locali tipici di un appartamento e che, in realtà, è stato destinato ad uffici e sale riunioni, con conseguente modifica anche delle partizioni interne, soprattutto in corrispondenza dell'originaria "zona notte" prevista.

Si precisa che le variazioni rilevate, sebbene non autorizzate urbanisticamente, risultano correttamente accatastate [59].

Per sanare tali difformità, il sottoscritto ritiene necessario che si ottenga un nuovo Permesso a Costruire in Sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., ovvero si proceda con la messa in pristino delle opere abusivamente realizzate.

6.2.4 Corpo 4 – Il locale portineria

Per questo fabbricato è opportuno precisare che, a parere dello scrivente, ci si trova in una situazione di completa difformità da quanto assentito.

Infatti, sebbene sia stata rilasciata espressamente per questo edificio la Concessione Edilizia n. 08/2011 del 13.06.2011 [45], dall'esame degli elaborati presentati per l'approvazione del Piano di Lottizzazione Convenzionata del 2009 [33] non si rileva la previsione progettuale di tale edificio tra le tipologie costruttive assentite.

Peraltro, tale manufatto, non rispetterebbe le distanze dal confine previste dal P.R.G. per la zona in oggetto.

Tuttavia, anche in questo caso proprio il rilascio della suddetta concessione edilizia, ai sensi del combinato disposto degli articoli 21-octies e 21-nonies della L. 241/1990, fa ritenere non annullabile il titolo edilizio rilasciato, non sussistendo ragioni di interesse pubblico e considerato il notevole lasso di tempo trascorso tra il rilascio del titolo e l'attualità.

In ogni caso, anche per questo fabbricato, il confronto tra le tavole di progetto approvate ed i rilievi effettuati dal sottoscritto, ha fatto emergere alcune modifiche apportate alle divisioni interne dei locali, sanabili mediante una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria da redigere ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, a fronte di una sanzione pecuniaria di € 516,00.

Si precisa che le variazioni rilevate, sebbene non autorizzate urbanisticamente, risultano correttamente accatastate [59].



6.2.5 Corpi di fabbrica minori

Sempre con riferimento alle indicazioni riportate nell'elaborato planimetrico allegato (Elab. 3.1) si descrivono nel seguito le caratteristiche dei corpi di fabbrica minori rilevati in sito, indicandone la regolarità o sanabilità dal punto di vista Urbanistico - Edilizio.

Con il **Corpo 5** si è identificato il manufatto in profilati metallici ed alluminio a servizio del distributore di carburante presente nelle immediate vicinanze del cancello carrabile principale di ingresso, semplicemente appoggiato al terreno. Tale manufatto non risulta sia stato assentito con nessuna degli atti concessori a disposizione, pertanto risulta abusivamente realizzato. Si precisa, in ogni caso, che sia il distributore che il serbatoio di gasolio sono stati oggetto di richiesta e relativo rilascio di certificato di Prevenzione Incendi da parte del locale Comando Dei Vigili del Fuoco. Tuttavia, non disponendo di specifica autorizzazione se ne dovrà prevedere la rimozione.

Il **Corpo 6** rappresenta il vecchio locale portineria posto in corrispondenza dell'accesso al lotto sul lato est ormai dismesso. Tuttavia, tale fabbricato non è riportato in alcuno degli elaborati a corredo dei piani di lottizzazione approvati, non rispetta le distanze dai confini, né tantomeno risulta sia stata rilasciata apposita Concessione Edilizia. Pertanto, anche per questo manufatto si dovrà prevedere la rimozione ed i relativi costi saranno decurtati dal valore di stima finale. Il fabbricato risulta, comunque, censito ed accatastato.

Il **corpo 7** è un piccolo deposito amovibile di materiale per i controlli radiografici, certamente rientrante nella categoria di Locale Tecnico così come definito dalla giurisprudenza di settore:

“La nozione di volume tecnico corrisponde a un'opera priva di qualsiasi autonomia funzionale, anche solo potenziale, perché destinata solo a contenere, senza possibilità di alternative e, comunque, per una consistenza volumetrica del tutto contenuta, impianti serventi di una costruzione principale per essenziali esigenze tecnico-funzionali di essa.

I volumi tecnici degli edifici sono esclusi dal calcolo della volumetria a condizione che non assumano le caratteristiche di vano chiuso, utilizzabile e suscettibile di abitabilità; ne consegue che nel caso in cui un intervento edilizio sia di altezza e volume tale da poter essere destinato a locale abitabile, ancorché designato in progetto come volume tecnico, deve essere computato a ogni effetto, sia ai fini della cubatura autorizzabile, sia ai fini del calcolo dell'altezza e delle distanze ragguagliate all'altezza.”

Pertanto, il manufatto non necessita di alcuna autorizzazione urbanistico/edilizia.

Il **Corpo 8** è un serbatoio di ossigeno direttamente connesso con gli impianti a servizio dell'attività produttiva e per il quale risulta sia stato rilasciato il Certificato di Prevenzione Incendi, come attività secondaria.

I **Corpi 9 e 10**, destinati a deposito bombole e locale compressori, viste anche le caratteristiche costruttive e le limitate dimensioni, possono certamente annoverarsi, alla stregua del Corpo 7, tra i vani tecnici a servizio dell'attività principale e, dunque non necessitano di autorizzazione edilizia.

Discorso diverso va fatto per i **Corpi 11, 12, 13 e 14 e 18**, destinati a depositi o tettoie di ricovero, le cui dimensioni non possono certamente definirsi trascurabili e con “consistenza volumetrica contenuta”. Peraltro, questi manufatti sono stati realizzati a ridosso del muro di



confine, non sono previsti dai Piani di Lottizzazione Approvati e, soprattutto, non rispettano le distanze dal confine previste dal vigente P.R.G. per la zona D2 in oggetto. Di conseguenza, si ritiene non siano sanabili e nella stima finale sarà detratto il costo per la loro rimozione e smaltimento. In ogni caso, si precisa che i corpi 11, 12, 13 e 14 sono regolarmente accatastati.

Il **Corpo 15**, destinato a forno per la lavorazione, invece, si ritiene sia un manufatto impiantistico connesso all'attività produttiva (peraltro accatastato) e non richiede particolari autorizzazioni urbanistiche.

Il **Corpo 16** è certamente annoverabile fra i locali tecnici per come sopra definiti.

Il **Corpo 17** è una tettoia di protezione non autorizzata per la quale si può pensare di procedere ad una sanatoria (essendo in questo caso rispettate le distanze dai confini), ovvero rimossa a scelta del responsabile dell'attività, stante una sostanziale equivalenza tra i costi di un'eventuale pratica di sanatoria ed i costi per la rimozione della stessa, onere che, in ogni caso, dovrà essere detratto dal valore di stima finale.

Infine, i **corpi** indicati con il numero **19**, sono da intendersi come manufatti prodotti dallo stabilimento, dunque, installazioni temporanee non passibili di autorizzazioni che, tuttavia, sono stati regolarmente accatastati.

Per quel che riguarda le recinzioni del lotto, si vuole solo osservare che queste siano state assentite con una D.I.A. (prot. 1369 del 25.02.2009) sebbene tra gli elaborati grafici si rileva la previsione di muri di recinzione in cls di altezza complessiva superiore ai 3,00 m. Tali opere necessitano quantomeno di un deposito dei calcoli strutturali presso il Settore Tecnico Regionale che non risulta sia stato effettuato.

Tuttavia, non avendo ricevuto alcun diniego da parte del competente Ufficio Tecnico, oggi si deve affermare che il titolo Edilizio si sia formato, essendo trascorsi ben più di diciotto mesi e trovandosi nelle condizioni di validità degli art. 21-octies e 21-nonies della L. 241/1990 già sopra citati.

6.2.6 Cabine di trasformazione

In merito alle due cabine di trasformazione si rileva che siano state realizzate con due Titoli edilizi differenti.

Infatti, se per la prima, catastalmente individuata con la particella 344, è stata rilasciata regolare Concessione Edilizia n. 39/1997 **[15]**, la seconda, catastalmente individuata con la particella 468, è stata realizzata a seguito di presentazione di semplice D.I.A. (prot. 2011 del 26.04.2010) **[42]**.

Il sottoscritto ritiene che tale opera configuri una modifica sostanziale e permanente del suolo e, dunque, assoggettabile alla disciplina del rilascio del Permesso a Costruire (già Concessione Edilizia) ma che, anche in questo caso, la conformità urbanistica ed edilizia dell'opera sia garantita dalla lettura del combinato disposto degli articoli 21-octies e 21-nonies della L. 241/1990, atteso che sono trascorsi ormai più di otto anni dall'ultimazione dei lavori asseverati.

6.2.7 Aree standard e opere di urbanizzazione primaria

Discorso a parte meritano le opere di urbanizzazione primaria previste dai diversi Piani di Lottizzazione Approvati.

Infatti, le convenzioni sottoscritte dalle ditte Lottizzanti, espressamente richiamate nelle concessioni edilizie rilasciate per le opere di urbanizzazione primaria (C.E. 31/1995 **[5]**, C.E.



31/2002 [22], C.E. 56/2009 [38]), prevedevano la cessione a titolo gratuito delle opere di urbanizzazione da realizzarsi in conformità agli elaborati progettuali approvati, a proprie cure e spese ed entro 10 anni dalla sottoscrizione della stessa convenzione.

Le aree destinate a sede viaria, parcheggi, verde ad uso pubblico, nonché gli impianti di smaltimento acque bianche e nere, adduzione idrica e pubblica illuminazione dovevano essere cedute gratuitamente al Comune.

A riguardo, si deve osservare che non è stata reperita tra gli atti acquisiti, alcuna documentazione in merito alla realizzazione delle opere suddette o al collaudo delle stesse, che era di competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale, né tantomeno ad una eventuale formale cessione delle opere entro le scadenze previste.

Tra l'altro, i rilievi in situ hanno evidenziato una realizzazione parziale delle suddette opere, le cui aree di risultano, tuttavia, correttamente individuate e frazionate catastalmente rispetto al lotto principale a destinazione produttiva.

Precisamente, con espresso riferimento alla mappa catastale relativa al Foglio n. 14 [54], confrontata con gli elaborati planimetrici d'insieme dei Piani di Lottizzazione approvati, fanno emergere quanto segue:

1. Le attuali particelle 318 e 470 sono aree destinate a parcheggi. Tuttavia, mentre la particella 470 è ad uso esclusivo del Lotto Industriale (si veda P.d.L. 2009), la particella 318 dovrebbe essere un'area standard per parcheggio da cedersi al Comune (si veda P.d.L. 1992 in variante). Invece, ad oggi la proprietà è ancora intestata alla società G.A.M. s.r.l., a conferma della non avvenuta cessione.
2. La particella 303 avrebbe dovuto essere destinata parzialmente a strada di lottizzazione di collegamento con la strada Provinciale, e parzialmente a verde attrezzato. Si rileva, invece, che la particella è parzialmente asfaltata, ma, come già riportato nelle descrizioni precedenti, sia accessibile esclusivamente dall'interno del complesso industriale ed utilizzata quale deposito di materiale di scarto di lavorazione. Inoltre la parte fronte strada è interamente arredata con verde attrezzato e, dunque, nessun accesso dalla strada provinciale è consentito. A onor del vero, questo tratto di strada avrebbe dovuto collegarsi con la restante viabilità prevista nella lottizzazione limitrofa esistente, individuata come Lottizzazione Restuccia nell'elaborato planimetrico allegato al P.d.L. 1992 in variante [21.4], anch'essa non realizzata. Anche in questo caso la proprietà catastale è ancora in capo alla G.A.M. s.r.l. e, dunque, trattandosi di aree standard, non ne risulta formalizzata la cessione.
3. Le particelle 320, 323 e 392 sono anch'esse tutte destinate a strade di lottizzazione ed aree standard (parcheggi e verde attrezzato) dunque, da cedere nel rispetto della convenzione sottoscritta, ma anche in questo caso non risultano completate con tutte le opere di urbanizzazione previste e risultano ancora intestate a G.A.M. s.r.l.

7 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 6 - CERTIFICAZIONI

Quesito 6 "Fornire indicazioni circa la presenza o meno:

- a) certificazione energetica di cui al D.Lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91;*
- b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia eventualmente esistente;*



Ove tale certificazione di qualificazione energetica dell'immobile non esiste, ma può essere ottenuta dall'aggiudicatario, devono indicarsi le spese necessarie per adeguare l'immobile alla disciplina energetica."

7.1 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

I responsabili del complesso industriale hanno espressamente dichiarato la non esistenza di una certificazione energetica relativa ai vari fabbricati insistenti sul lotto.

7.2 CERTIFICAZIONE IMPIANTI

Presso il complesso industriale, è stato possibile acquisire le seguenti certificazioni, relative agli impianti installati, di cui si fornisce copia tra gli allegati alla presente perizia **[61]**:

1. Verbale di collaudo dell' "Impianto di sabbatura a getto libero con recupero totale dell'abrasivo e filtrazione polveri", redatto dalla società CAMIT s.r.l. e datato 26.05.2003
2. Certificato di Prevenzione Incendi per l'attività principale di Azienda metalmeccanica, individuata col n. 58.1.B dell'elenco di cui al D.P.R. 01/08/2011 n. 151, comprendente anche le attività secondarie seguenti:
 - 13.3.C Distributori fissi di carburanti liquidi infiammabili e combustibili per autotrazione
 - 3.2.B Depositi di GPL (serbatoi fissi da 0,3 a 5 mc)
 - 5.1.B Depositi gas comburenti compressi/liquefatti (capacità da 3 a 10 mc)
 - 49.1.A Gruppi elettrogeni e/o di cogenerazione con motori di potenza da 25 a 350 kW
 - 9.2.C Officine saldatura e taglio con gas infiammabili-comburenti (oltre 10 addetti)
 - 58.1.B Pratiche di cui al D. Lgs 230/95 e L. 1860/62 soggette a nulla osta Cat. B (art. 29) Con prot. N. 0008460 del 13/12/2012 per la pratica n. 3581, con validità fino al 20/11/2017, da rinnovare.
3. Dichiarazione di conformità del Gruppo Elettrogeno, rilasciato dalla ditta Filippini s.n.c.
4. Dichiarazione di Conformità ai sensi del D.M. 37/08 dell'impianto elettrico del capannone industriale redatto dalla ditta Tecnosistemi di Mazzitelli Giuseppe, in data 28.12.2012
5. Dichiarazione di Conformità ai sensi della L. 46/90 dell'impianto elettrico, rivelazione fughe gas del capannone, alimentazione pompe gasolio piazzale, redatto dalla ditta Tecnosistemi di Mazzitelli Giuseppe, in data 24.08.2004
6. Dichiarazione di Conformità ai sensi della L. 46/90 per l'ampliamento dell'impianto antincendio ed idrico sanitario, redatto dalla ditta Maccarrone Giuseppe, in data 21.10.2004
7. Dichiarazione di Conformità ai sensi della L. 46/90 dell'impianto elettrico, telefonico, trasmissione dati e tvcc per il fabbricato uffici ed alloggio custode, redatto dalla ditta Tecnosistemi di Mazzitelli Giuseppe, in data 03.11.2001
8. Dichiarazione di Conformità ai sensi della L. 46/90 dell'impianto per la rilevazione di gas, redatto dalla ditta Tecnosistemi di Mazzitelli Giuseppe, in data 21.11.2000
9. Dichiarazione di Conformità ai sensi della L. 46/90 dell'impianto ad uso antincendio, redatto dalla ditta Termoidraulica di Cimato Domenico, in data 15.09.1999
10. Dichiarazione di Conformità ai sensi della L. 46/90 dell'impianto per il capannone originario di 3000 mq, redatto dalla ditta Tecnosistemi di Mazzitelli Giuseppe, in data 18.12.1998



11. Dichiarazione di Conformità ai sensi della L. 46/90 dell'impianto di collegamento tra serbatoio ossigeno a evaporatore e tubazione ossigeno esistente, redatto dalla ditta Nicolini impianti di Nicolini Nicola, in data 16.10.1999
12. Dichiarazione di Conformità ai sensi della L. 46/90 dell'impianto centralizzato gas tecnici con installazione prese di utilizzo, redatto dalla ditta Nicolini impianti di Nicolini Nicola, in data 31.08.2003

8 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 6 - STIMA DEGLI IMMOBILI

Quesito 7 "Indicare il valore commerciale degli immobili comprensivi di impianti ed accessori già installati, nonché l'ipotetico valore del canone annuo di locazione, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto, nel caso di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota"

8.1 CRITERI E METODOLOGIE DI STIMA

Scopo della stima è la determinazione del valore venale del bene in comune commercio, o meglio del più probabile valore venale attribuibile da ordinari compratori ed ordinari venditori, cioè quel valore che si determina in un mercato che si svolge tra persone di capacità tali che rimangono nella normalità e stabiliscono, in piena libertà d'azione, il prezzo che ritengono rispondente al valore dell'immobile.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- il metodo comparativo diretto, basato su un confronto diretto tra beni simili, applicabile, però, nel caso in cui si realizzino almeno le seguenti condizioni:
 - esistenza di beni similari al bene da stimare;
 - la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
 - la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.
- i metodi indiretti, basati prevalentemente su procedimenti analitici per la ricerca del valore di mercato attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione, ecc.).

L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, piuttosto una scelta indotta dalla esistenza e completezza delle informazioni necessarie per l'applicazione del metodo, nonché dalle finalità stesse della valutazione.

Visto il numero praticamente nullo delle compravendite immobiliari nel settore industriale espletate nella zona di riferimento ed in un periodo temporale prossimo a quello della presente stima, la scarsa disponibilità di dati e l'eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario e l'impossibilità di ipotizzare una trasformazione dei beni per renderli suscettibili di apprezzamento, il valore di mercato verrà determinato con una procedura di tipo indiretto, attraverso la determinazione del "Costo di riproduzione deprezzato".

Occorre precisare, inoltre, che il costo di riproduzione deprezzato non ha nessun collegamento con il costo di realizzazione storico del bene da stimare visto che tanto la



tecnologia di produzione edilizia che la qualità del prodotto risultano diverse per l'immobile esistente e per quello ipoteticamente riprodotto.

8.2 METODO INDIRETTO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

La specifica letteratura di estimo utilizza tale procedimento per ricavare il valore di mercato del bene oggetto di stima come “il costo di costruzione di un immobile di pari utilità realizzato con tecnologie attuali, successivamente deprezzato per tenere conto della sua vetustà ed obsolescenza (costo di sostituzione)”.

Pertanto, si opererà valutando il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, determinando il costo di riproduzione a nuovo e provvedendo successivamente a detrarre da tale valore il deprezzamento dovuto, generalmente, alla combinazione di tre fattori:

- Deterioramento fisico;
- Obsolescenza economica
- Deprezzamento per difformità edilizie.

Il deterioramento fisico è legato alla vetustà del bene, rappresentando l'aliquota dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture e impianti) per effetto del tempo e dell'usura.

L'obsolescenza economica, invece, deriva da cause esterne all'immobile, relative alla localizzazione (rispetto all'immobile di riferimento in letteratura) o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca di stima.

Infine, i sopralluoghi effettuati hanno consentito di rilevare alcune opere eseguite in difformità e/o in assenza di autorizzazioni Urbanistico Edilizie, già dettagliate nei paragrafi precedenti che, pertanto, dovranno essere oggetto di sanatoria, i cui oneri tecnici ed amministrativi saranno tenuti nel dovuto conto applicando un ulteriore aliquota di deprezzamento.

Per la struttura industriale oggetto della presente stima si ritiene, a ragion veduta, di dover considerare, dunque, tutti e tre i fattori di deprezzamento.

Per determinare il più probabile valore di mercato a nuovo del complesso industriale si opererà, tramite metodologia indiretta, attraverso il procedimento del costo di riproduzione, inteso come metodo di stima del valore di mercato di immobili di nuova edificazione, costruiti con tecnologie simili.

In tale situazione, è possibile pervenire al valore di mercato dell'immobile sommando tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrlo:

1. Suolo;
2. Fabbricato;
3. Sistemazioni esterne;
4. Oneri indiretti;
5. Utile del promotore.

La formula generale di calcolo del valore di mercato attraverso il procedimento del costo di riproduzione deprezzato è la seguente:

$$V_M = C_A + C_C + O_F + U_P - \Delta$$

Nella quale:

CONSULENTE TECNICO

dott. ing. Domenico Licordari



- V_M** è il più probabile valore di mercato del bene;
- C_A** sono i costi dell'area diretti ed indiretti che loro volta possono esprimersi come somma dei costi (**C_{AA}**) e degli oneri (**O_{AA}**) per l'acquisto dell'area;
- C_C** sono i costi diretti ed indiretti di costruzione la cui specifica è riportata schematicamente nella tabella che segue:

C_{SC}	costo di costruzione superfici coperte	C_{DC} costi diretti di costruzione	
C_{SE}	costo di costruzione superfici esterne		
O_{CC}	contributi concessori sul costo di costruzione	O_U oneri di urbanizzazione	C_{IC} costi indiretti di costruzione
O_P	onorari professionali		
C_{AL}	costi per allacciamenti ai pubblici servizi	C_G costi di gestione dell'operazione	
S_G	spese generali		
S_C	spese di commercializzazione		

- O_F** sono gli oneri finanziari distinguibili in oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti ed indiretti dell'area (**O_{FA}**) e oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti ed indiretti di costruzione (**O_{FC}**);
- U_P** è l'utile del promotore composto dall'utile del promotore sui costi diretti ed indiretti dell'area compresi i relativi oneri finanziari (**U_{PA}**) e dall'utile del promotore sui costi diretti ed indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari (**U_{PC}**);
- Δ** è il deprezzamento del valore che, come già detto è composto da quattro aliquote: deprezzamento per deterioramento fisico (**Δ_{DF}**), deprezzamento per obsolescenza economica (**Δ_{OE}**) e deprezzamento per difformità edilizie (**Δ_{DE}**).

Di conseguenza, la formula precedente può essere esplicitata nelle sue diverse componenti come segue:

$$V_M = (C_{AA} + O_{AA}) + [(C_{SC} + C_{SE}) + (O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C)] + (O_{FA} + O_{FC}) + (U_{PA} + U_{PC}) - (\Delta_{DF} + \Delta_{OE} + \Delta_{DE})$$

La determinazione del valore di mercato con il procedimento indicato prevede una iniziale definizione della tempistica dell'intera operazione immobiliare, dalla quale dipendono principalmente le valutazioni degli oneri finanziari, e di tutte le aliquote relative alla formula precedente.

Ogni singola componente della formula precedente è stata, dunque, descritta e calcolata analiticamente nel seguito.

8.3 TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE

Come detto, è necessario innanzitutto ipotizzare le modalità con cui, in un'operazione immobiliare ordinaria, si procederebbe alla realizzazione ex novo dell'edificio, con particolare riferimento alle tempistiche delle fasi del processo produttivo edilizio.

Il momento iniziale può essere fissato a valle del processo autorizzativo amministrativo, al momento dell'affidamento dei lavori all'impresa esecutrice.



Si ipotizza, pertanto:

- un tempo **t1** = 24 mesi per l'esecuzione delle opere (in linea con quanto riscontrabile dalla documentazione fornita considerando il periodo intercorso tra la prima C.E. per le opere di urbanizzazione della prima lottizzazione, 20.11.1995, e l'inizio dei lavori relativi al primo capannone avvenuta in data 07.06.1997);
- un tempo **t2** = 12 mesi per la commercializzazione del bene e l'ottenimento delle autorizzazioni per l'esercizio dell'attività (desumibili dalla data di richiesta del Certificato di Agibilità del primo capannone 28.07.1998);

Ne consegue che l'epoca della stima del costo di produzione a nuovo del complesso immobiliare in esame, coincide con la fine dell'operazione immobiliare, ossia al tempo **t = t1 + t2 = 36 mesi**.

8.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO

Per la determinazione del valore di riproduzione a nuovo **V_N**, al fine di rendere quanto più chiara possibile la metodologia utilizzata, si è proceduto valutando separatamente le diverse aliquote definendo, di volta in volta, i principi generali utilizzati ed i criteri posti alla base di ciascuna valutazione.

8.4.1 Determinazione dei costi dell'area

I costi diretti dell'area consistono principalmente nel costo di acquisto del terreno in oggetto, mentre tra i costi indiretti si devono considerare gli oneri relativi alla compravendita ed al trasferimento di proprietà del terreno.

Come spiegato nelle premesse, si prenderà a riferimento l'intera area oggetto di stima come se si dovesse realizzare oggi un insediamento industriale avente le medesime caratteristiche di quello oggetto di stima.

E' bene, tuttavia, fare alcune considerazioni preliminari sui terreni che dovranno considerarsi all'interno della presente stima.

Come noto e come già descritto nelle premesse, all'interno dei PdL approvati era previsto che venissero realizzate le aree standard da destinarsi a parcheggio pubblico, strade complete di impianti e aree verdi, che dovevano essere cedute a titolo gratuito al Comune di Rombiolo una volta ultimate.

Purtroppo, sebbene esistano le relative concessioni edilizie, non risulta che tali aree siano mai state formalmente collaudate da parte dei tecnici del Comune, né tantomeno cedute, come previsto dalla Convenzione sottoscritta. In ogni caso, il lottizzante non può essere considerato l'effettivo proprietario di tali superfici.

Volendo considerare la situazione analoga al caso di insediamenti industriali in specifiche aree consorziate (tipo ASI), un eventuale investitore che volesse realizzare un nuovo insediamento produttivo dovrebbe farsi carico solo dell'onere dell'acquisto del terreno, essendo già realizzate le opere di urbanizzazione primaria nel perimetro di competenza del Consorzio.

Nella situazione attuale, dunque, a fronte dell'incompleta e parzialmente difforme realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte del Lottizzante, si ritiene che, in termini esclusivamente di stima economica del più probabile valore di mercato, le superfici ad esse destinate (e già chiaramente frazionate catastalmente) vengano escluse nel successivo



computo delle superfici complessive, ritenendo compensati in tal modo gli oneri per il loro completamento, collaudo e definitiva cessione di proprietà.

Riassumendo, nelle successive valutazioni, volendo ricavare il valore di riproduzione a nuovo V_N del lotto edificato, non saranno considerate:

- particella 303 destinata a strada di lottizzazione e aree standard, avente superficie catastale di mq 1.785;
- particella 318 destinata a parcheggio pubblico, avente superficie catastale di mq 872;
- particella 320 destinata a strada di lottizzazione e aree standard, avente superficie catastale di mq 1.193;
- particella 323 destinata a strada di lottizzazione e aree standard, avente superficie catastale di mq 2.125
- particella 392 destinata a strada di lottizzazione e aree standard, avente superficie catastale di mq 4.200
- particella 394 indicata come Lotto 2 nel PdL, attualmente del tutto ineditata, avente superficie catastale di mq 11.800 e che sarà oggetto di stima separata con il criterio del Valore di Trasformazione;
- particella 395, con destinazione di terreno agricolo non edificabile, dunque, ai fini produttivi, avente superficie catastale di mq 3.900 e che sarà oggetto di stima separata.

Si considererà, dunque, una superficie catastale complessiva “utile” pari a mq 35.695 (somma delle superfici catastali delle particelle 304, 344, 468 e 470), il cui costo complessivo sarà funzione dei costi diretti di acquisto e dei relativi oneri indiretti.

Per ricavare il prezzo unitario del terreno, poiché come detto le informazioni sulle compravendite di terreni industriale nella medesima zona sono estremamente limitate, si sono considerati i valori desunti dagli atti allegati alle diverse operazioni immobiliari di cui alla presente perizia. In particolare dai documenti a disposizione si è rilevato:

- Con l’atto di compravendita registrato con Rep. 7612 del 27.12.1991, allegato alla Variante al primo PdL, veniva trasferito un terreno di complessivi mq 17.990 al prezzo di € 74.369,79 (convertito dagli originari 144.000.000 di Lire), dal quale deriva un prezzo al metro quadrato di € 4,13;
- Con l’atto di compravendita registrato con Rep. 42855 del 14.06.2002, allegato alla C.E. 18/2003 relativa al secondo ampliamento del capannone originario, veniva trasferito un terreno di complessivi mq 11.680 al prezzo di € 258.228,45, dal quale deriva un prezzo al metro quadrato di € 22,10;
- Con l’atto di compravendita registrato con Rep. 58763 del 24.01.2008, allegato al PdL del 2009, veniva trasferito un terreno di complessivi mq 36.500 al prezzo di € 456.375,00, dal quale deriva un prezzo al metro quadrato di € 12,75.

Riportando i suddetti valori unitari all’attualità mediante rivalutazione monetaria, dalla data della compravendita fino all’Agosto 2020 (ultimo dato disponibile), utilizzando i dati dell’indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati fornite dall’Istat, calcolati, si ottengono i seguenti tre valori di riferimento:



- | | | | | |
|-----------------|------------|--------|-------------|------------|
| – Dicembre 1991 | 4,13 €/mq | -----> | Agosto 2020 | 7,30 €/mq |
| – Giugno 2002 | 22,10 €/mq | -----> | Agosto 2020 | 28,24 €/mq |
| – Gennaio 2008 | 12,75 €/mq | -----> | Agosto 2020 | 14,54 €/mq |

dai quali deriva un valore medio di 16,70 €/mq.

Il sottoscritto, ha inoltre condotto una indagine presso il Consorzio Regionale per lo Sviluppo delle Attività Produttive CORAP, sezione di Vibo Valentia, che applica un prezzo di acquisto di terreni industriali nel comprensorio di Vibo Valentia pari a € 21,85 al metro quadrato.

Volendo mediare il valore dei due prezzi unitari di riferimento, si può ragionevolmente ipotizzare un prezzo di vendita all'attualità pari a 19,00 €/mq.

Di conseguenza si ricava immediatamente il costo di acquisto per l'area:

$$C_{AA} = 19,00 \text{ €/mq} \times 35.695 \text{ mq} = \text{€ } 678.205,00$$

Sul costo di acquisto dell'area da trasformare, gli oneri indiretti da considerare sono essenzialmente quelli necessari per il trasferimento dell'area, il cui maggior onere è rappresentato dall'imposta di registro, pari al 9% del valore, a cui vanno aggiunte l'imposta ipotecaria e l'imposta catastale entrambe fisse pari a € 50,00 e le spese notarili. Complessivamente queste ultime tre aliquote possono riassumersi in un ulteriore incremento percentuale stimabile al 0,2% del valore di acquisto del terreno.

In definitiva si ricava quale onere indiretto il seguente valore:

$$O_{AA} = 9,2\% \times C_{AA} = \text{€ } 62.394,86$$

Pertanto il costo complessivo dell'area risulta pari a:

$$C_A = C_{AA} + O_{AA} = \text{€ } 740.599,86$$

8.4.2 Determinazione dei costi di costruzione

Vista la particolarità del bene oggetto di stima, per determinare il costo di costruzione l'unico criterio che, a parere dello scrivente, possa ritenersi attendibile è quello che fa riferimento ai costi parametrici, reperibili nella letteratura specifica di settore (cfr. "Prezzi Tipologie Edilizie", edito dalla DEI Tipografia del Genio Civile, edizione 2014) che, in funzione delle caratteristiche tipologiche principali dell'opera, fornisce un'attendibile stima del costo tecnico unitario di costruzione.

Nello specifico, con le indicazioni riportate nella pubblicazione suddetta, opportunamente adeguate per rendere quanto più simili le caratteristiche tecnologiche e le finiture al complesso industriale esistente, si sono ricavati i seguenti prezzi unitari, distinti per tipologia di opera (si vedano figure 2, 3 e 4):

- | | |
|--|---------------------|
| – Costo parametrico di costruzione del Capannone: | 537, 00 €/mq |
| – Costo parametrico di costruzione palazzina uffici: | 607, 00 €/mq |
| – Costo parametrico di costruzione opere esterne (comprese piazzale, sistemazioni esterne, impianti esterni, cabine elettriche e portineria) | 103, 00 €/mq |



 Sistema Qualità Aziendale
certificato ISO 9001:2008

E7 Capannone industriale completo - CAPANNONE

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1 Scavi	35 151,00	1,05%
2 Palificazioni		0,00%
3 Fondazioni	58 357,00	1,75%
4 Fognature interne	34 092,00	1,02%
5 Riempimenti e pavimento industriale	329 514,00	9,88%
6 Strutture	601 652,00	18,00%
7 Pannelli	141 512,00	4,23%
8 Rivestimento pannelli	302 300,00	9,04%
9 Coperture	188 908,00	5,65%
10 Serramenti e facciata continua	215 594,00	6,45%
11 Murature interne	192 463,00	5,76%
12 Finiture	569 148,00	17,03%
13 Impianto elettrico	519 329,00	15,54%
14 Impianto climatizzazione		0,00%
15 Impianto idrosanitario	63 650,00	1,90%
16 Impianto di sicurezza	90 939,00	2,72%
Costo Totale	3 342 609,00	100,00%

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

3 342 609,00	537,00 Euro	Costo dell'opera al m ²
6 220		

Fig. 2 – Valori parametrici costo di costruzione capannone
(da “Prezzi Tipologie Edilizie” DEI Tipografia del Genio Civile, ed. 2014)

 Sistema Qualità Aziendale
certificato ISO 9001:2008

E7 Capannone industriale completo - UFFICI

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1 Scavi	3 784,00	0,30%
2 Palificazioni		0,00%
3 Fondazioni	80 662,00	6,42%
4 Struttura	120 540,00	9,59%
5 Copertura	21 641,00	1,72%
6 Serramenti, facciata continua		0,00%
7 Murature interne	77 863,00	6,20%
8 Finiture	524 080,00	41,71%
9 Impianto elettrico	156 708,00	12,47%
10 Impianto climatizzazione	158 071,00	12,58%
11 Impianto idrosanitario	113 275,00	9,01%
12 Impianti elevatori		0,00%
Costo Totale	1 256 624,00	100,00%

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

1 256 624,00	607,00 Euro	Costo dell'opera al m ²
2 070		
1 256 624,00	184,00 Euro	Costo dell'opera al m ³
6 831		

Fig. 3 – Valori parametrici costo di costruzione uffici
(da “Prezzi Tipologie Edilizie” DEI Tipografia del Genio Civile, ed. 2014)






E7

Capannone industriale completo - OPERE ESTERNE

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1 Sbanco	7 938,00	0,51%
2 Fognatura esterna	78 770,00	5,04%
3 Cavidotti	57 604,00	3,69%
Cabina elettrica, centrale antincendio,		
4 vasche	350 982,00	22,45%
5 Recinzione	307 895,00	19,70%
6 Strade e parcheggi	410 097,00	26,24%
7 Sistemazioni a verde	45 508,00	2,91%
8 Finiture	176 888,00	11,32%
9 Portineria	127 376,00	8,15%
Costo Totale	1 563 058,00	100,00%

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

1 563 058,00	103,00 Euro	Costo dell'opera al m ²
15 248		

Fig. 4 – Valori parametrici costo di costruzione opere esterne
(da “Prezzi Tipologie Edilizie” DEI Tipografia del Genio Civile, ed. 2014)

Nella tabella che segue, dunque, sono riassunti i valori utilizzati per il calcolo delle aliquote del costo di costruzione relative alle superfici coperte (C_{SC}) ed alle superfici esterne attrezzate (C_{SE}).

Tab. 5 – Tabella riassuntiva per la determinazione del costo di costruzione

	Descrizione	Costo parametrico	Unità di misura	Superficie	costo totale	Coefficienti correttivi			Costo adeguato
						Ubicazione	Diff. Qualitativa	Coef. Totale	
C_{SC}	Capannone 1	€ 537,00	mq	7740	€ 4.156.380,00	0,85	0,85	0,72	€ 3.002.984,55
	Capannone 2	€ 537,00	mq	6260	€ 3.361.620,00	0,85	0,85	0,72	€ 2.428.770,45
	Palazzina uffici (3 piani x mq 185)	€ 607,00	mq	555	€ 336.885,00	0,85	0,90	0,77	€ 257.717,03
C_{SE}	Piazzale escluso superfici coperte	€ 103,00	mq	19071	€ 1.964.313,00	0,85	0,9	2,16	€ 1.502.699,45
	Parcheggio esclusivo (part. 470)	€ 103,00	mq	2225	€ 229.175,00	0,85	1	0,90	€ 194.798,75
	Cabina trasf. (part. 344)	€ 103,00	mq	67	€ 6.901,00	0,85	1	0,81	€ 5.865,85
	Cabina trasf. (part. 468)	€ 103,00	mq	127	€ 13.081,00	0,85	1	0,70	€ 11.118,85



Per ogni cespite è riportato il costo parametrico unitario, l'unità di misura, le superfici ricavate dal rilievo ed il costo totale.

Il valore così ottenuto è stato moltiplicato per una serie di coefficienti correttivi che tengono conto delle differenze tra le caratteristiche intrinseche esistenti fra il caso-tipo di letteratura preso a riferimento ed il caso reale, oggetto della presente stima, con particolare riguardo all'ubicazione delle opere ed alla differenza qualitativa esistente tra un'opera realizzata oggi rispetto all'esistente.

In definitiva le due aliquote del costo di costruzione ammontano complessivamente a:

$$C_{SC} = \text{€ } 5.689.472,03$$

$$C_{SE} = \text{€ } 1.714.482,90$$

Al costo tecnico complessivo così ottenuto, come previsto dalla formula generale, occorre sommare gli oneri indiretti, sostanzialmente identificabili come segue:

- Contributi concessori sul costo di costruzione (O_{CC}): in generale, per complessi industriali questi oneri oscillano tra il 1% ed il 5% del costo di costruzione documentato, nella presente stima si considererà un valore pari al 2.5%:

$$O_{CC} = 2.5\% \times (C_{SC} + C_{SE}) = \text{€ } 185.098,87$$

- onorari professionali (O_P): in base alla Tariffa professionale per ingegneri e architetti, in funzione del costo tecnico totale calcolato, è verosimile considerare un compenso pari al 5% del valore delle opere, per cui si ha

$$O_P = 5\% \times (C_{SC} + C_{SE}) = \text{€ } 370.197,75$$

- Allacciamenti a pubblici servizi (C_{AL}): in base alle informazioni in possesso, le spese di allaccio ai pubblici servizi sono state stimate a corpo in **€ 25.000,00**.

$$C_{AL} = \text{€ } 25.000,00$$

- spese generali (S_G): in generale si possono porre pari al 2% del costo tecnico totale comprensivo delle aliquote relative agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione:

$$S_G = 2\% \times (C_{SC} + C_{SE} + O_{CC}) = \text{€ } 151.781,08$$

- spese di commercializzazione (S_C): in genere sono variabili fra l'1% ed il 3% ma in questo caso vengono ritenute nulle, in quanto un complesso immobiliare di questo tipo viene generalmente commissionato dal futuro utilizzatore.

In definitiva il costo di costruzione C_C è pari alla somma di tutte le aliquote suddette e risulta:

$$C_C = C_{SC} + C_{SE} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_C + S_G = \text{€ } 8.136.032,61$$

8.4.3 Oneri finanziari

Per l'esecuzione dell'intervento immobiliare è ragionevole pensare ad un ricorso a finanziamento esterno, almeno parziale.



Di conseguenza nella contabilizzazione dei costi complessivi è necessario valutare gli oneri finanziari derivanti da tale operazione, sia sul costo dell'area che sul costo di costruzione. Questi vengono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sull'esposizione finanziaria del promotore (debito verso gli istituti di credito).

L'ipotesi formulata si basa sulla valutazione della percentuale di debito dei capitali erogati O_F , mediante la seguente formula di matematica finanziaria:

$$O_F = D \times C [(1 + r)^t - 1]$$

nella quale:

- **D** è la quota di indebitamento, ipotizzata pari al 70% di tutti i capitali erogati nell'operazione immobiliare;
- **C** rappresenta la somma dei costi diretti ed indiretti;
- **r** è il tasso di interesse sul debito pari a quello praticato dagli istituti bancari ad imprenditori ordinari e solventi, compatibile quindi con il tasso EURIRS, maggiorato dello spread di mercato. Per operazioni maggiori di due anni oggi si può assumere pari a 0,48%, mentre lo spread di mercato, nelle attuali condizioni di mercato è stato fortemente ridotto dagli istituti finanziari e può porsi pari al 1%, per un valore complessivo **r=1,48%**.
- **t** è il tempo in anni per il quale gli interessi passivi dovranno essere corrisposti. Nello specifico, secondo quanto riportato nel relativo paragrafo, per gli oneri afferenti al costo di dell'area si è considerato **t_A=t₁+t₂=36 mesi** (ipotizzando un costo dell'area erogato al tempo iniziale), mentre per gli oneri afferenti il costo di costruzione si è considerato **t_C=t₁/2+t₂=24 mesi** (ipotizzando una erogazione a metà del periodo di esecuzione delle opere).

Ne derivano:

oneri finanziari sul costo dell'area

$$O_{FA} = D \times C_A [(1 + r)^{t_A} - 1] = \text{€ } 23.360,19$$

oneri finanziari sul costo di costruzione

$$O_{FC} = D \times C_C [(1 + r)^{t_C} - 1] = \text{€ } 169.826,08$$

e, dunque, in definitiva si ha:

$$O_F = O_{FA} + O_{FC} = \text{€ } 193.186,27$$

8.4.4 Utile del Promotore sul costo di costruzione

L'utile del promotore sarà valutato in percentuale nella misura del 10% in considerazione del fatto che si tratta di un'opera per la quale il rischio imprenditoriale è legato solo alla fluttuazione dei prezzi delle materie prime, della manodopera e dei tassi di interesse sul debito, in un periodo di crisi come quello attuale, e non anche alle difficoltà di commercializzazione futura dell'opera finita o ai rischi connessi alla scelta delle destinazioni d'uso più convenienti e delle tipologie edilizie di maggiore appetibilità.

L'utile del promotore U_P , come già espresso nella formula generale, sarà composto da due aliquote: l'utile del promotore sul costo dell'area (U_{PA}) e quello sul costo di costruzione (U_{PC}), comprensivi dei relativi oneri finanziari.

$$U_{PA} = 10\% (C_A + O_{FA}) = \text{€ } 76.396,00$$



$$U_{PC} = 10\% (C_C + O_{FC}) = \text{€ } 830.585,87$$

e, dunque:

$$U_P = U_{PA} + U_{PC} = \text{€ } 906.981,87$$

8.4.5 Valore di riproduzione a nuovo

Riassumendo il risultato dei calcoli relativi alle varie aliquote si ottiene il valore di riproduzione a nuovo del complesso industriale di che trattasi:

$$V_N = C_A + C_C + O_F + U_P = \text{€ } 9.976.800,61$$

Che, considerando la superficie lorda complessiva dei capannoni 1 e 2 pari a mq 14.000, porta ad un valore medio a nuovo per metro quadrato di superficie edificata di capannone pari a:

$$V_{NU} = V_N / S_{tot} = 712,63 \text{ €/mq}$$

necessario per le successive valutazioni dell'area edificabile.

8.5 DEPREZZAMENTO

Per quanto già detto nelle premesse, il valore a nuovo appena calcolato dovrà essere opportunamente ridotto per ricondurlo al più probabile valore venale del bene oggetto di stima, nelle attuali condizioni di esercizio.

Si provvederà, dunque, a valutare le tre aliquote di deprezzamento previste: quello dovuto a cause fisiche, all'obsolescenza economica ed alla quota causata dalla presenza di alcune opere realizzate in parziale o totale difformità da quelle assentite.

8.5.1 Deprezzamento per deterioramento fisico

In generale, si tratta del deterioramento fisico "curabile", che si verifica quando il costo manutentivo necessario per riportare l'edificio nello stato originario è inferiore all'incremento che si ottiene nel valore del bene, a seguito dell'intervento.

Il deterioramento fisico curabile Δ_{DF} può, pertanto, essere valutato mediante il costo di ripristino, ossia il costo delle opere necessarie a riportare l'edificio allo stato di normale funzionalità. La metodologia qui adottata è quella della scomposizione, che consiste nel ricercare il deprezzamento accumulato dal bene durante il trascorrere della sua vita economica, attraverso la somma dei deprezzamenti accumulati da ciascuna categoria (o componente) dell'immobile, applicando a ciascuna categoria, la seguente formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C.):

$$\Delta_{DF} = \sum_i \left[\frac{(A_i + 20)^2}{140} - 2.86 \right] \times Y_i \times V_N$$

in cui $A_i = t_i/n_i$, con il seguente significato dei simboli:

- n_i è la vita utile economica della i-esima categoria di opere del fabbricato, intesa non come numero di anni compreso tra la costruzione ed il deperimento totale, bensì come l'intervallo di tempo durante il quale gli interventi di miglioramento e quelli manutentivi ordinari e straordinari contribuiscono a mantenerne o ad aumentarne il valore;



- t_i è l'età apparente della i-esima categoria di opere del fabbricato, ossia quella legata alle sue condizioni manutentive effettive e non al numero di anni compreso tra l'epoca della sua realizzazione e l'epoca della sua valutazione;
- Y_i è l'incidenza percentuale del costo della i-esima categoria di opere del fabbricato, intesa come percentuale sul costo di costruzione a nuovo complessivo V_N

Pertanto si è proceduto preliminarmente a suddividere le componenti edilizie del fabbricato in tre categorie principali, aventi diversa vita utile come di seguito esplicitato:

Categoria	Strutture	Finiture	Impianti
Vita utile (anni)	80	40	30

L'incidenza percentuale del costo delle singole voci che compongono le varie opere del complesso edilizio, ricavata facendo riferimento sempre alla letteratura specifica di settore per la tipologia edilizia in oggetto, viene riportata nella tabella che segue:

Tab. 6 – Incidenza percentuale Y delle lavorazioni sul complesso edilizio

	Strutture	Finiture	Impianti
Scavi	1.05 %		
Fondazioni	1.75 %		
Strutture	18.00 %		
Pannelli	4.23 %		
Murature interne	5.76 %		
Riempimenti e pavimento industriale		9.86 %	
Rivestimenti e finiture esterni		9.04 %	
Coperture		5.65 %	
Serramenti		6.45 %	
Opere di finitura		17.03 %	
Fognature interne			1.02 %
Impianto elettrico			15.54 %
Impianto idrosanitario			1.90 %
Impianti di sicurezza			2.72 %
Totali	30.79 %	48.03 %	21.18 %

Applicando la formula suddetta con le incidenze così determinate, si ottiene la percentuale complessiva di deprezzamento per deterioramento fisico cercata δ_{tot} :

Tab. 7 – Calcolo aliquote di deprezzamento

Deprezzamento	età apparente	vita utile	A=t/n	Incidenza Y	quota deprezzamento δ_i
quota strutture	30	80	37.50%	30.79%	10.53%
quota finiture	15	40	37.50%	48.03%	10.53%
quota impianti	15	30	50.00%	21.18%	14.18%
Quota deprezzamento totale $\delta_{tot} = \sum \delta_i$					35.24 %

Questa percentuale andrà applicata alla sola quota parte del valore di riproduzione a nuovo derivante dai costi diretti ed indiretti relativi ai soli fabbricati, ne risulta:

$$\Delta_{DF} = \delta_{tot} \times (C_C - O_{FC} - U_{PC}) = \text{€ } 3.219.373,08$$



8.5.2 Deprezzamento per obsolescenza economica

Volendo prendere in considerazione il particolare momento di crisi economica che, oltre a riflettersi direttamente sul comparto edilizio in generale, condiziona in modo particolare il mercato immobiliare per l'edilizia industriale, si può certamente affermare che nella zona industriale in oggetto le attività non siano particolarmente fiorenti, né si può considerare che l'attività produttiva al sud, in generale, presenti segnali di incrementi significativi nel breve periodo.

Conseguentemente, si è ritenuto di applicare una riduzione percentuale per tenere conto della ridotta appetibilità economica del bene, stimata cautelativamente al 6% del valore complessivo del bene:

$$\Delta_{OE} = 6\% \times V_N = \text{€ } 598.608,04$$

8.5.3 Deprezzamento per difformità edilizie

Alle aliquote di deprezzamento così ricavate occorre aggiungere le spese tecniche ed amministrative per la sanatoria e/o la demolizione della parti realizzate in assenza o in difformità dai diversi progetti approvati, già dettagliate nei paragrafi precedenti.

Per semplicità di lettura si schematizzano nel seguito le opere difformi già dettagliate nei paragrafi precedenti, con indicati i relativi costi stimati di sanatoria o messa in pristino.

Tab. 8 – Incidenza percentuale delle lavorazioni sul complesso edilizio

Ubicazione	Descrizione	Tipo di intervento	Costi vivi	Oneri amministrativi	Spese tecniche	Costo totale
Capannone 1	Difformità nella distribuzione interna ambienti	CILA in sanatoria Accatastamento	---	€ 516,00	€ 2.500,00	€ 3.016,00
Capannone 1 – Piano secondo soppalco uffici	Ambiente da destinare a eventualmente a deposito/loc.tecnico, in quanto non abitabile		---	€ 516,00	€ 2.500,00	€ 3.016,00
Capannone 2	Difformità nella distribuzione interna ambienti	CILA in sanatoria	---	€ 516,00	€ 2.500,00	€ 3.016,00
Palazzina Uffici	Variazione destinazione d'uso	Permesso di Costruire in sanatoria	---	€ 516,00 + € 150,00	€ 3.500,00	€ 4.166,00
Locale portineria	Variazione nella distribuzione interna dei locali e nelle aperture	CILA in sanatoria	---	€ 516,00	€ 2.500,00	€ 3.016,00
Corpo 5 manufatto in prossimità del distributore di gasolio	Non autorizzato (25 mc ca.)	Demolizione e smaltimento	€ 319,50			€ 319,50
Corpo 6 vecchio locale portineria	Non autorizzato e non sanabile (185 mc ca.)	Demolizione e smaltimento	€ 2.364,30			€ 2.364,30
Corpo 11, 12, 13, 14 e 18 – Tettoie chiuse su più lati e depositi	Non autorizzato e non sanabile (370+680+1300+115+400 mc ca.)	Demolizione e smaltimento	€ 36.614,70			€ 36.614,70
Corpo 17 - Tettoia	Non autorizzata (75 mc ca.)	Rimozione e smaltimento	€ 958,50			€ 958,50
Totale						€ 53.471,00

CONSULENTE TECNICO

dott. ing. Domenico Licordari



Si precisa che per la valutazione dei costi di rimozione si è fatto riferimento al vigente Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici della Calabria annualità 2017, avendo preso a riferimento il seguente articolo PR.R.0210.10.a:

“Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature ed inoltre ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte. Eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica: per fabbricati con strutture verticali in legno, muratura e ferro, vuoto per pieno.

Prezzo unitario 12,78 €/mc.”

ed alle dimensioni volumetriche rilevate in sito.

Occorre precisare che, trattandosi prevalentemente di parti in acciaio, queste possono essere recuperate e rivendute, poiché si tratta di materiale completamente recuperabile e riciclabile; allo stesso tempo, nel calcolo suindicato non sono stati riportati né i valori degli oneri di conferimento a discarica - che vanno valutati in base alla presentazione delle fatture emesse dalle discariche - né i costi di eventuale ripristino dei luoghi, ritenendo che la voce in positivo possa equivalere in valore economico a quelle in negativo.

Infine, a seguito della regolarizzazione di tutte le opere non conformi, si dovranno considerare le spese tecniche da sostenere per l'ottenimento di un nuovo certificato di agibilità, oggi solo parziale e, in ogni caso, da aggiornare a seguito delle difformità riscontrate.

Tale onere viene stimato a corpo in € 20.000,00 da corrispondere al tecnico incaricato.

In conclusione, l'aliquota di deprezzamento cercata, lo scrivente è del parere che possa complessivamente valere:

$$\Delta_{DE} = \text{€ } 73.471,00$$

8.5.4 Valore di deprezzamento totale

Il deprezzamento totale del bene in oggetto sarà dunque pari alla somma delle tre aliquote precedenti:

$$\Delta = \Delta_{DF} + \Delta_{OE} + \Delta_{DE} = \text{€ } 3.891.452,11$$

8.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE ECONOMICO DELLA SUPERFICIE LIBERA

All'interno del comparto considerato, oggetto della presente stima, ricadente interamente all'interno del Foglio di Mappa 14 del Comune di Rombiolo, resta stimare il valore delle particelle 394, destinata a Lotto 2 nel PdL approvato del 2009, con destinazione “D2” ed il terreno di cui alla particella 395, con destinazione “agricola”.

8.6.1 Valore aree edificabili

Un criterio affidabile per la stima delle aree edificabili è il valore di trasformazione. Il valore di trasformazione di un bene, ovviamente suscettibile di cambiamento, è dato dalla differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione stessa.



In sintesi:

$$V_t = V_{bt} - C_t$$

dove:

- V_t valore di trasformazione;
- V_{bt} valore del bene trasformato;
- C_t costo della trasformazione.

L'area dei terreni ancora edificabile coincide con il Lotto 2 del PdL, di cui alla attuale particella catastale n. 394 è pari a mq 11.800, pertanto, dovendo rispettare il rapporto di copertura pari a 0,4 previsto dal P.R.G. per la zona in oggetto, si ottiene una superficie massima edificabile pari a mq 4.720.

Relativamente al costo di trasformazione C_t della superficie edificabile, si utilizzerà il medesimo parametro utilizzato nelle valutazioni precedenti ricavato dal "Prezzario per tipologie edilizie" edito dalla DEI Tipografia del Genio Civile edizione 2014, e fissato in;

- € 537,00 al mq di capannone;
- € 103,00 al mq di superficie attrezzata;

comprensivo di scavi, struttura portante, tamponamenti, copertura, impianti e opere di rifinitura. A tali valori si applicherà il medesimo coefficiente riduttivo di ubicazione (pari a 0,85 utilizzato anche per calcolare il valore a nuovo del Capannone esistente.

Dunque, si ricava il costo di trasformazione cercato:

$$C_t = (\text{€/mq } 537,00 \times 4.720 \text{ mq} + \text{€/mq } 103,00 \times 7.080 \text{ mq}) \times 0,85 = \text{€ } 2.774.298,00$$

Che si traduce in un costo parametrico medio per la metro quadrato di capannone completo pari a:

$$C_{tu} = C_t / S_{ucap} = \text{€ } 2.774.298,00 / 4.720 \text{ mq} = 587,78 \text{ €/mq}$$

Il valore di mercato del bene trasformato V_{bt} , coincide con il Valore a nuovo ottenuto in precedenza, come se si dovesse edificare oggi nell'area in oggetto e, dunque, pari a € 712,63 per metro quadrato.

Concludendo, il Valore di Trasformazione del terreno edificabile cercato sarà il risultato della differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione stessa:

$$V_t = V_{bt} - C_t = (\text{€/mq } 712,63 \times 4.720 \text{ mq}) - (\text{€/mq } 587,78 \times 4.720 \text{ mq}) = \text{€ } 589.309,06$$

8.6.2 Valore area agricola

Per la porzione di terreno agricolo, di cui alla particella 395, si può ragionevolmente ipotizzare, da indagini dirette effettuate, un prezzo non superiore a 1,50 €/mq che, considerata la superficie catastale di 3.900 mq, conduce ad un valore:

$$V_A = \text{€/mq } 1,50 \times 3.900 \text{ mq} = \text{€ } 5.850,00$$



8.7 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Alla luce di quanto fin qui esposto, mediante l'applicazione del metodo di stima del costo di riproduzione deprezzato, ed il valore di trasformazione per le superfici ancora edificabili, nonché il valore dell'area a destinazione agricola, il più probabile valore di mercato del complesso industriale in capo a G.A.M. Oil & Gas S.p.A., in località Ceraserella risulta essere pari a:

$$V_M = V_N - \Delta + V_t + V_A = \text{€ } 9.976.800,61 - \text{€ } 3.0891.452,11 + 589.309,06 + 5.850,00 = \\ = \text{€ } 6.680.507,57$$

arrotondato ad **€ 6.680.000,00** (diconsi euro Seimilioneisecentottantamila/00).

8.8 DETERMINAZIONE DEL CANONE ANNUO DI LOCAZIONE

Per la determinazione del canone annuo di locazione per gli immobili oggetto di stima, a causa della aleatorietà delle condizioni del mercato in continua evoluzione, l'unico metodo applicabile è quello del confronto diretto con le quotazioni ricavate da un'analisi del mercato immobiliare condotta per immobili con caratteristiche tra loro confrontabili.

Nello specifico, tra l'altro, non sono disponibili in banca dati quotazioni per edifici a destinazione produttiva per il Comune di Rombiolo, ad ulteriore conferma della estrema limitatezza di tale tipo di attività nella zona in questione.

Quale unico parametro di riferimento ci si è avvalsi delle quotazioni di immobili con destinazione produttiva ricavabili da agenzie specializzate del settore per il Comune di Vibo Valentia, certamente più appetibile in termini di ubicazione.

In ogni caso, le quotazioni per le locazioni in locali industriali variano tra un minimo di 1,00 €/mq e non superano i 3,00 €/mq di superficie lorda al mese, in maniera inversamente proporzionale alla superficie lorda.

Si dovrà, pertanto, considerare che per capannoni di grande superficie il canone di locazione mensile non possa essere considerato superiore a € 1,00 €/mq di superficie coperta lorda. Tuttavia, vista l'estrema differenza esistente con le altre costruzioni della medesima tipologia edilizia presenti nella zona, tale valore dovrà essere opportunamente ragguagliato al caso in esame.

È legge di estimo consolidata che al crescere delle dimensioni della superficie da locare il prezzo decresca in maniera anche sostanziale, soprattutto quando il bene da locare è un complesso industriale con caratteristiche dimensionali uniche nel comparto produttivo in cui è inserito.

In generale, in letteratura, vengono utilizzati coefficienti correttivi per le superfici del tipo:

$$\delta_{unit} = 0,5 + 0,5/\sqrt{(S/S_0)}$$

dove:

- δ_{unit} è il coefficiente correttivo;
- S è la superficie effettiva;
- S_0 è una superficie caratteristica di riferimento.



in cui il coefficiente cercato è per il 50% direttamente proporzionale alla superficie effettiva, e per il restante 50% proporzionale alla radice quadrata del rapporto tra la superficie effettiva e la superficie presa a riferimento.

Per i (pochi) capannoni industriali esistenti nella zona in oggetto, si rilevano superfici lorde variabili tra i 1.400 ed i 2.000 mq, dunque si può cautelativamente assumere una superficie caratteristica di riferimento S_0 pari a 2.000 mq, che fornisce un coefficiente correttivo pari a:

$$\delta_{unit} = 0,69$$

Avendo considerato una superficie lorda complessiva del capannone da locare pari a 14.000 mq, si ottiene in definitiva il seguente canone annuo di locazione:

$$L = 0,69 \times 1 \text{ €/mese} \times 14.000 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 115.920,00 \approx \text{€ } 115.000,00$$

8.9 SUDDIVISIONE IN LOTTI

Per la particolare conformazione dei cespiti acquisiti alla massa fallimentare, il sottoscritto ritiene di fare alcune considerazioni preliminari.

Per quel che riguarda lo stabilimento industriale vero e proprio, si potrebbe ipotizzare in prima analisi la suddivisione in due lotti, atteso che i due capannoni sono tra loro distinti, anche se non fisicamente separati per via della presenza della struttura di collegamento reticolare in copertura.

Tuttavia, proprio la particolare attività svolta al loro interno, fa ritenere poco auspicabile una vendita separata. Infatti, il processo produttivo attuale necessita sia degli spazi oggi a disposizione, che degli ambienti accessori e delle pertinenze che sarebbero divisibili solo con costi piuttosto elevati e a condizioni poco vantaggiose per un eventuale acquirente.

Si dovrebbe procedere innanzitutto alla divisione degli impianti tecnologici e di sicurezza in comune, si dovrebbe provvedere a “sdoppiare”, per quanto possibile nel rispetto dei Piani di Lottizzazione approvati, le pertinenze accessorie quali ad es. gli uffici, l'alloggio custode, la portineria, gli accessi. Infine, una qualsiasi attività differente dall'esistente, necessiterebbe di importanti interventi edilizi che, a parere dello scrivente, ne fanno diminuire la convenienza e l'appetibilità rispetto ad un insediamento produttivo progettato ex-novo per specifiche esigenze.

Certamente, invece, si può e si deve pensare ad una vendita distinta del terreno edificabile individuato con la particella n. 394, con annesso anche il terreno agricolo di cui alla particella catastale 395.

In questo caso, si tratta di mettere in vendita un lotto edificabile, con un Piano di Lottizzazione già approvato che consente di realizzare un capannone ex-novo con una superficie coperta di mq 4.720, conforme alla tipologia edilizia già definita.

Di conseguenza, una possibile vendita in lotti potrebbe prevedere:

- Lotto 1 – Particella 304 – Capannoni e piazzale
- Particella 344 – Cabina di trasformazione
- Particella 468 – Cabina di trasformazione
- Particella 470 – Parcheggio esclusivo



- Lotto 2 – Particella 394 – terreno edificabile di mq 11.800 già lottizzato
Particella 395 – terreno agricolo di mq 3.900

Con i relativi valori di mercato, per come stimati in precedenza ed arrotondati:

- **Lotto 1:** $V_{M1} = V_N - \Delta = \text{€ } 6.085.348,50 \approx \text{€ } 6.085.000,00$

- **Lotto 2:** $V_{M2} = V_t + V_A = \text{€ } 595.159,06 \approx \text{€ } 595.000,00$

9 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 8 – FORMALITÀ DA CANCELLARE

Quesito 7 “Indicare per ciascun lotto, le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data del deposito gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli”

Le ispezioni ordinarie effettuate presso l’Ufficio Provinciale di Vibo Valentia e Catanzaro dell’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, ha consentito di individuare, con riferimento all’ultimo ventennio, le iscrizioni e trascrizioni esistenti sui beni immobili oggetto di stima ed acquisiti alla massa fallimentare.

Nella seguente Tabella vengono riassunte le suddivise per singolo immobile le formalità delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita.

Tab. 9 – Formalità esistenti sugli immobili

IMMOBILE			NOTA DI TRASCRIZIONE		ATTO GIUDIZIARIO			A FAVORE
N°	Tipologia	ID. Catastale	Reg. Gen.	Reg. Part.	Conserv.	tipologia	data trascrizione	
1	Terreno	Fg. 14 part. 304	10021	1490	CZ	Ipoteca volontaria	26.05.1999	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
2	Fabbricato	Fg. 14 part. 304 sub. 1 e 2	3985	443	VV	Ipoteca volontaria	06.12.2002	MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
3	Terreno	Fg. 14 part. 319	3985	443	VV	Ipoteca volontaria	06.12.2002	MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
4	Fabbricato	Fg. 14 part. 304 sub. 2 e 3	5688	657	VV	Ipoteca volontaria	22.09.2004	BANCA INTESA MEDIOCREDITO S.P.A.
5	Terreno	Fg. 14 part. 319	5688	657	VV	Ipoteca volontaria	22.09.2004	BANCA INTESA MEDIOCREDITO S.P.A.
6	Fabbricato	Fg. 14 part. 304 sub. 3	2310	286	VV	Ipoteca volontaria	16.04.2008	MEDIOCREDITO ITALIANO S.P.A.
7	Terreno	Fg. 14 part. 87	2310	286	VV	Ipoteca volontaria	16.04.2008	MEDIOCREDITO ITALIANO S.P.A.
8	Fabbricato	Fg. 14 part. 304 sub. 3	2311	287	VV	Ipoteca volontaria	16.04.2008	MEDIOCREDITO ITALIANO S.P.A.
9	Terreno	Fg. 14 part. 87	2311	287	VV	Ipoteca volontaria	16.04.2008	MEDIOCREDITO ITALIANO S.P.A.

10 RISPOSTE AL QUESITO NUMERO 9 – DATI PER LA VOLTURA

Quesito 9: “Indicare i dati necessari per la voltura dei beni all’aggiudicatario.”



I dati necessari per la voltura dei beni al futuro aggiudicatario sono riassunti nella tabella che segue:

Tab. 10 – Elenco immobili di cui al foglio di mappa n. 14

n.	Sezione VV	Foglio	Particella	Sub.	Diritti
1	Terreni	14	303		Proprietà 1/1
2	Fabbricati	14	304	4, 5, 6, 7	Proprietà 1/1
3	Terreni	14	318		Proprietà 1/1
4	Terreni	14	320		Proprietà 1/1
5	Terreni	14	323		Proprietà 1/1
6	Fabbricati	14	344		Proprietà 1/1
7	Terreni	14	392		Proprietà 1/1
8	Terreni	14	394		Proprietà 1/1
9	Terreni	14	395		Proprietà 1/1
10	Fabbricati	14	468		Proprietà 1/1
11	Terreni	14	470		Proprietà 1/1

Si precisa che l'attuale intestatario catastale dei suddetti cespiti risulta "G.A.M. s.r.l. con sede in Rombiolo", C.F. 01814460794, mentre l'attuale ragione sociale è stata variata in "G.A.M. Oil & Gas S.p.A." con medesimo codice fiscale.

11 RISPOSTE AL QUESITO NUMERO 10 – COSTI PER SMALTIMENTI

Quesito 10: "Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eternit ecc.)."

Dai dati acquisiti, nonché dalle informazioni raccolte presso la sede della società, non risulta vi sia materiale da smaltire tipo eternit o similari.

12 RISPOSTE AL QUESITO NUMERO 11 – CONVERSIONE DESTINAZIONE D'USO

Quesito 11: "Ove possibile, in base alla tipologia del bene pignorato, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene."

Trattandosi di un fabbricato industriale con caratteristiche tecniche e tecnologiche del tutto tipiche dell'edilizia di settore, non si ritiene possa in alcun modo convertirsi la destinazione d'uso, attese anche le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale della zona, ampiamente esplicitate in precedenza.

13 RISPOSTE AL QUESITO NUMERO 12 – ESISTENZA CONTRIBUTI

Quesito 12: "Indicare l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sul bene stagito, quantificandone il valore."



Dalla documentazione e dalle informazioni acquisite, non risulta siano stati concessi contributi regionali o comunitari sul bene in oggetto.

14 RISPOSTE AL QUESITO NUMERO 13 – SINTETICO RIEPILOGO

Quesito 13: "Sintetico riepilogo."

Nella presente relazione sono riportate tutte le considerazioni tecnico economiche inerenti i beni di proprietà della società "G.A.M. Oil & Gas S.p.A." in fallimento, sulla base della copiosa documentazione acquisita presso i pubblici uffici e presso la stessa sede della società.

Nello specifico, visto la particolare complessità della relazione di stima, ci si è limitati ai soli cespiti ricadenti nel Foglio 14 del Comune di Rombiolo, inerenti l'insediamento industriale in località "Cerasarella", stimandone il più probabile valore di possibile realizzo, utilizzando i metodi dell'estimo ritenuti più validi per la tipologia di opere da valutare.

Per i cespiti in questione, individuati alla massa fallimentare in località Cerasarella, è stato stimato complessivamente un valore pari a **€ 6.680.000,00**.

Inoltre, è stata valutata la possibilità di una vendita in lotti, individuando due lotti come specificati nel seguito:

- Lotto 1: del valore stimato arrotondato di **€ 6.085.000,00**, costituito dalle particelle:
 - Particella 304 – Capannoni e piazzale
 - Particella 344 – Cabina di trasformazione
 - Particella 468 – Cabina di trasformazione
 - Particella 470 – Parcheggio esclusivo
- Lotto 2: del valore stimato arrotondato di **€ 595.000,00**, costituito dalle particelle:
 - Particella 394 – terreno edificabile di mq 11.800 già lottizzato
 - Particella 395 – terreno agricolo di mq 3.900

Alle particelle 303, 318, 320, 323 e 392, non è stato dato un valore economico trattandosi di superfici da destinarsi ad aree standard secondo gli schemi dei Piani di Lottizzazione approvati, che sarebbero dovute essere completate con le opere di urbanizzazione e cedute al Comune di Rombiolo, come previsto dalle Convenzioni sottoscritte.

Infine, per come richiesto, si è valutato il canone di locazione dei capannoni con pertinenze ed accessori annessi, che arrotondato, viene stimato in **€ 115.000,00**.

Reggio Calabria, ottobre 2020

il Perito



dott. ing. Domenico Licordari

CONSULENTE TECNICO

dott. ing. Domenico Licordari



ALLEGATI:

Allegato 1: Documentazione fotografica

Allegato 2: Fascicolo Documentale

Allegato 3: Elaborati grafici

CONSULENTE TECNICO

dott. ing. Domenico Licordari

