

Con la predetta nomina è stato chiesto di stimare il complesso immobiliare oggetto di fallimento.

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

Prima di dare inizio alle operazioni peritali, sulla scorta della documentazione presente in atti e di quella messa a disposizione dal Curatore Giudiziale, lo scrivente ha provveduto ad acquisire le visure catastali e le planimetrie catastali degli immobili intestati in catasto alla [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nel seguito [REDACTED] e nello specifico (All. n. 1: Documentazione Catastale):

- Visura Catastale per nominativo dei beni censiti in tutto il territorio della Provincia di Catanzaro (All. 1AA);
- Visura Catastale per nominativo dei beni censiti in tutto il territorio della Provincia di Cosenza (All. 1AB);
- Visura catastale Storica per immobile foglio 17 particella 577 subalterno 38 (All. 1AC);
- Visura catastale Storica per immobile foglio 17 particella 577 subalterno 92 (All. 1AD);
- Visura catastale Storica per immobile foglio 17 particella 577 subalterno 93 (All. 1AE);
- Planimetria immobile censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 69, particella 619, Categoria D/7 (All. 1AF);
- Planimetria immobile censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 69, particella 209, subalterno 2, Categoria A/3 (All. 1AG);

- Planimetria immobile censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 69, particella 209, subalterno 3, Categoria D/8 (All. 1AH);
- Planimetria immobile censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 17, particella 577, subalterno 13, Categoria A/3 (All. 1AI);
- Planimetria immobile censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 17, particella 577, subalterno 14, Categoria A/3 (All. 1AL);
- Planimetria immobile censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 17, particella 577, subalterno 15, Categoria A/3 (All. 1AM);
- Planimetria immobile censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 17, particella 577, subalterno 16, Categoria A/3 (All. A1N);
- Planimetria immobile censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 17, particella 577, subalterno 17, Categoria A/3 (All. A1O);
- Planimetria immobile censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 17, particella 577, subalterno 18, Categoria A/3 (All. 1AP);
- Planimetria immobile censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 17, particella 577, subalterno 19, Categoria A/3 (All. 1AQ);
- Planimetria immobile censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 17, particella 577, subalterno 20, Categoria A/3 (All. 1AR);
- Planimetria immobile censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 17, particella 577, subalterno 21, Categoria A/3 (All. 1AS);
- Planimetria immobile censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 17, particella 577, subalterno 22, Categoria A/3 (All. 1AT);
- Planimetria immobile censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 17, particella 577, subalterno 23, Categoria A/3 (All. 1AU);

- Planimetria immobile censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 17, particella 577, subalterno 24, Categoria A/3 (All. 1AV);
- Planimetria immobile censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 17, particella 577, subalterno 25, Categoria A/3 (All. 1AZ);
- Planimetria immobile censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 17, particella 577, subalterno 26, Categoria A/3 (All. 1BA);
- Planimetria immobile censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 17, particella 577, subalterno 27, Categoria A/3 (All. 1BB);
- Planimetria immobile censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 17, particella 577, subalterno 28, Categoria A/3 (All. 1BC);
- Planimetria immobile censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 17, particella 577, subalterno 29, Categoria A/3 (All. 1BD);
- Planimetria immobile censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 17, particella 577, subalterno 30, Categoria A/3 (All. 1BE);
- Planimetria immobile censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 17, particella 577, subalterno 32, Categoria A/3 (All. 1BF);
- Planimetria immobile censito nel NCEU del Comune di Corigliano-Rossano al foglio di mappa 94, particella 155, subalterno 34, Categoria C/2 (All. 1BG);
- Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni immobile censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 69, particella 209 (All. 1BH);
- Estratto Mappa foglio 69 Comune Catanzaro (All. 1BI).

Per una rappresentazione generale dei luoghi si rimanda alle immagini estrapolate dal Sito Web "Stimatrix For Maps (All. n. 2: Immagini Estrapolate dal Sito Stimatrix For Maps).

Relativamente al compendio immobiliare sito in Viale Tommaso Campanella di Catanzaro non è stata rinvenuta la planimetria catastale dell'immobile identificato con particella 577, subalterno 38. In data 31.03.2023, a firma dei curatori, è stata inoltrata richiesta, a mezzo p.e.c., alla Direzione Provinciale di Catanzaro richiesta d'inserimento in atti della planimetria mancante. La richiesta è stata ricevuta dalla Direzione Provinciale di Catanzaro e protocollata in data 01.02.2023 sul registro ufficiale con il numero 10634.

In data 07.02.2023 l'Agenzia delle Entrate ha informato il curatore, avv. Franco Leone, che la richiesta d'inserimento nella banca data della planimetria dell'immobile identificato nel NCEU del Comune di Catanzaro, foglio 17, particella, 577, subalterno 38, si è conclusa senza alcuna variazione degli atti del catasto, in quanto la planimetria non è stata reperita. Ha invitato, quindi, il curatore, al fine di reintegrare la planimetria non reperibile, di riprodurla con le modalità previste di aggiornamento DOCFA in esenzione di tributi con casuale "planimetria mancante".

Da più approfondite ricerche effettuate dallo scrivente ed in particolare da un'attenta lettura dell'elenco immobili dell'intero compendio immobiliare di cui alla particella 577, sono emerse delle incongruenze, con possibili duplicazione di subalterni relativamente al sub. 38 e al sub. 93, quest'ultimo in testa ad altra ditta.

In particolare il subalterno 93, di cui sono state estratte le visure storiche, nella toponomastica reca il numero di lotto e interno che ci sarebbe aspettato per il sub. 38, laddove per quest'ultimo nell'indirizzo non è riportato alcun dato, in riferimento al lotto e all'interno.

Per le predette motivazioni si è ritenuto necessario effettuare un'ispezione ipotecaria per via telematica al fine di accertare i beni effettivamente acquistati dalla [REDACTED] con l'atto notarile pubblico del 28.06.1991 repertorio n. 96760 per notaio Fiore Melacrinis Napoleone, indicato nelle visure quale atto di provenienza dei beni del compendio immobiliare in trattazione.

A seguito delle risultanze dell'Ispezione Ipotecaria è stato possibile estrarre, dalla banca dati dell'archivio informatico del servizio telematico della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, la Nota di Trascrizione presentata in data 18.07.1991 con numero di R.P. 11809 con annoverati i beni acquisiti dalla [REDACTED] con l'atto notarile pubblico del 28.06.1991 repertorio n. 96760 per notaio Fiore Melacrinis Napoleone.

Nella predetta Nota di Trascrizione non è compreso il bene identificato nel NCEU del Comune di Catanzaro, foglio 17, particella, 577, subalterno 38 (All. n. 3: Ispezione Ipotecaria e Nota Trascrizione del 18.07.1991, n. di R.P. 11809).

In data 31.03.2023 lo scrivente ha provveduto, quindi, ad inoltrare richiesta all'Archivio Notarile Distrettuale di Catanzaro di copia dell'Atto di Compravendita in data 28.06.1991, repertorio 96760, a rogito Notaio Fiore Melacrinis Napoleone, da Lamezia Terme (CZ), a favore della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] comprensivo di eventuali allegati (All. n. 4: Richiesta Archivio Notarile Distrettuale di Catanzaro Atto per Notaio Fiore Melacrinis Napoleone in data 28.06.1991, repertorio 96760).

Il succitato Atto di Compravendita è stato acquisito in data 06.04.2023 (All. n. 5: Atto per Notaio Fiore Melacrinis Napoleone in data 28.06.1991, repertorio 96760).

Dalla lettura dell'Atto di Compravendita in data 28.06.1991, repertorio 96760, a rogito Notaio Fiore Melacrinis Napoleone, da Lamezia Terme (CZ), si deduce che, relativamente al compendio immobiliare sito in Via Tommaso Campanella del Comune di Catanzaro, l'immobile censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 17 particella 517 sub. 38 non è compreso tra i beni acquistati dalla [REDACTED] dalla [REDACTED] pertanto è errata l'intestazione in catasto del bene in trattazione.

Delle risultanze delle ricerche effettuate in data 07.04.2023 è stata data comunicazione ai curatori all'indirizzo p.e.c. del fallimento e successivamente è stata inoltrata, a firma dei curatori, domanda alla Direzione Provinciale di Catanzaro di correzione dell'intestazione del bene in trattazione.

La richiesta è stata accolta dalla Direzione Provinciale di Catanzaro e il bene censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 17 particella 517 sub. 38 è stato rettificato nell'intestazione, come si evince dalla visura aggiornata del predetto bene che si allega alla presente per farne parte integrante (All. n. 6: Visura Aggiornata per Soggetto Relativa all'Immobile Foglio 17, Particella 577, Subalterno 38).

Incertezze sono emerse anche relativamente al bene sito in Corigliano (CS) che risulta censito in catasto con Categoria C/2 (magazzini e locali depositi), in contrasto con l'Autorizzazione Igienica Sanitaria n. 116 del 09.01.1990, che autorizzava la [REDACTED] ad esercitare nell'immobile in trattazione l'Attività di Cucina per Mensa. Per lo stesso immobile è stata acquisita la ricevuta di una pratica SUAP (Sportello Unico Attività Produttive) codice n. 1694 del 02.12.2019 numero protocollo 414525/2019

presentata dalla [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] -
[REDACTED]

Considerata l'incertezza sulla "destinazione d'uso" urbanistica dell'immobile, in data 25.03.2023 è stata trasmessa a mezzo p.e.c., al Settore SUAP e Commercio del Comune Corigliano-Rossano, richiesta di accesso a documenti e atti amministrativi, con rilascio in copia, oltre degli elaborati grafici allegati alla predetta pratica SUAP, di un certificato che attesti la "destinazione d'uso dell'immobile" e se allegato in atti il "Certificato d'Agibilità" (All. n. 7: Richiesta di Accesso a Documenti e Atti Amministrativi Settore SUAP e Commercio del Comune Corigliano-Rossano).

In data 27.04.2023, con nota recante prot. n. 50936, l'Ufficio Relazioni con il Pubblico (U.R.P.) del Comune di Corigliano-Rossano ha trasmesso la seguente documentazione (All. n. 8: Documenti Trasmessi dal Comune Corigliano-Rossano):

- Relazione Igienico Sanitaria (All. n. 8A);
- Planimetria con Layout (All. n. 8B).

Considerato che la documentazione trasmessa dal predetto Comune non è esaustiva al fine di accertare la "destinazione d'uso dell'immobile", dopo infruttuosi quanto numerosi contatti telefonici, in data 10.05.2023, in risposta alla nota prot. n. 50936 del 27.04.2023, lo scrivente ha chiesto chiarimenti e nello specifico «..... delucidazioni in merito alla "destinazione d'uso dell'immobile" per come risulta nei titoli edilizi abilitativi, ovvero se può essere considerata corrispondente a quella indicata nella documentazione a corredo della pratica SUAP codice n. 1694 del 02.12.2019 numero protocollo [REDACTED] [REDACTED] presentata dalla [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] dalla quale si evince che la destinazione

dell'immobile è "Attività cucina per mensa". Si chiede infine di specificare se per l'unità immobiliare agli atti dell'Amministrazione risulta rilasciato il Certificato di Agibilità. La documentazione, già richiesta con precedente nota acquisita dal Comune con prot. n. 39150 del 27.303.2023, è di particolare importanza considerato che si tratta di un immobile facente parte di una procedura fallimentare e la cui stima deve tener conto della reale destinazione d'uso» (All. n. 9: Richiesta Chiarimenti Settore SUAP e Commercio del Comune Corigliano-Rossano).

In data 22.05.2023, con nota recante prot. N. 60730, in riscontro ai chiarimenti richiesti, il Settore SUAP del Comune di Corigliano-Rossano ha comunicato che "la pratica SUAP codice univoco 1694 del 02.12.2019 è finalizzata alla sola notifica sanitaria indirizzata al competente servizio Asp e che l'ulteriore documentazione potrà essere eventualmente reperita presso il servizio di edilizia privata" (All. n. 10: Nota Prot. 60730 del Settore SUAP e Commercio del Comune Corigliano-Rossano).

In data 26.05.2023 lo scrivente ha inoltrato nuova richiesta di accesso a documenti e atti amministrativi al Comune di Corigliano-Rossano, questa volta indirizzati al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Servizio Edilizia Privata, acquisita con prot. N. 62558 di pari data (All. n. 11: Richiesta di Accesso a Documenti e Atti Amministrativi Servizio Edilizia Privata del Comune Corigliano-Rossano).

In data 08.06.2023 avendo reperito, per l'immobile di cui l'unità immobiliare in trattazione è parte integrante, la Concessione per i lavori edili del 29.05.1981, pratica edilizia n. 64, rilasciata alla società [REDACTED] e la Dichiarazione di abitabilità del 16.04.1984, la succitata richiesta è stata integrata, al fine di facilitare

all'Ufficio le ricerche (All. n. 12: Integrazione alla Richiesta di Accesso a Documenti e Atti Amministrativi Servizio Edilizia Privata del Comune Corigliano-Rossano).

Il Servizio Edilizia Privata del Comune di Corigliano ad oggi non ha dato risposta alle richieste inoltrate dallo scrivente.

Per lo svolgimento dell'incarico sono stati effettuati i necessari sopralluoghi rispettivamente: in data 19.01 e 11.05.2023 presso i compendi immobiliari siti in Catanzaro alla Via Lucrezia della Valle; in data 07.03, 28.03 e 26.05.2023 presso il compendio immobiliare sito in Viale Tommaso Campanella di Catanzaro e in data 23.02.2023 presso l'immobile sito in Corigliano.

Durante i sopralluoghi si è proceduto ad effettuare un dettagliato rilievo fotografico e metrico, per meglio rappresentare lo stato delle unità immobiliari ispezionate, che saranno allegati alla presente relazione con apposito allegato indicato nel procedere alla stima di ciascun compendio immobiliare (All. n. 0: Documentazione Fotografica).

3) CRITERI DI STIMA

Per il compendio immobiliare oggetto di perizia sono stati utilizzati diversi criteri di stima.

Il criterio di stima adottato nel procedimento estimativo per i fabbricati è quello sintetico per comparazione, attribuendo all'unità immobiliare un valore equo in analogia ai prezzi medi di mercato praticati per altri immobili dello stesso genere, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Si è determinato il valore di mercato ossia il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora il bene in parola sia posto in libero mercato di compravendita, assumendo come termine di confronto la superficie lorda

commerciale, calcolata al lordo delle murature interne, sino alla mezzeria di quelle confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze di uso esclusivo, omogeneizzate con opportuni coefficienti di ragguglio.

Il criterio di stima sintetico per comparazione si riferisce a quelle che sono le quotazioni del mercato immobiliare, attraverso le quali si perviene, in funzione della zona in cui sorge il fabbricato e dell'andamento demografico del Comune, al valore a metro quadrato a nuovo dell'immobile.

Tale valore viene in seguito corretto utilizzando i cosiddetti "coefficienti di differenziazione", i quali, permettono di determinare la quotazione dell'immobile tenendo conto: dell'epoca di costruzione; del suo stato di degrado; dell'eventuali caratteristiche qualitative dello stesso; nonché dell'ubicazione geografica.

Nel caso di specie, per i fabbricati si è fatto riferimento al criterio di misurazione redatto secondo la Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) con il quale la superficie lorda commerciale è ottenuta dalla sommatoria delle varie superfici raggugliate con opportuni coefficienti per tener conto delle diverse destinazioni d'uso:

- a. superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili), determinata misurando le superfici di ogni piano al lordo delle murature interne e di quelle esterne perimetrali (queste ultime considerate per intero e fino ad uno spessore massimo di 50 cm se di proprietà esclusiva mentre nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare);

- b. superficie delle pertinenze esclusive di ornamento all'unità immobiliare (balconi lastrici solari), computata nella misura: del 25%, fino a 25 metri quadrati e nella misura del 10% per la parte eccedente;
- c. superficie delle pertinenze esclusive di ornamento all'unità immobiliare (terrazzi e logge), computata nella misura: del 35%, fino a 25 metri quadrati e nella misura del 10% per la parte eccedente;
- d. superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla lettera a); del 25% qualora non comunicanti;
- e. superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile (corti e cortili, aree urbane di pertinenza di fabbricati), che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 15%, fino a 25 metri quadrati e nella misura del 2% per la parte eccedente.

Per quanto riguarda invece i terreni suscettibili in base agli strumenti urbanistici a trasformazione, trattandosi di aree edificabili, il criterio di stima adottabile è esclusivamente quello per valore di trasformazione. Il valore di trasformazione di un bene è dato dalla differenza tra il valore del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione e i costi di trasformazione, comprensivi del profitto che spetta a chi promuove l'intervento in ragione del rischio di mercato.

4) STIMA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

La valutazione del patrimonio immobiliare della ██████████ – ██████████ ██████████ ██████████ – è effettuata mediante la formazione per lotti, al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita.

A tale scopo sono stati costituiti quattro lotti:

- ⇒ il primo lotto, costituito dall'attività produttiva ubicata nel Comune di Catanzaro in Via Lucrezia della Valle n. 84E e censita nel NCEU del predetto Comune al foglio di mappa 69 nella maggiore consistenza della particella 269;
- ⇒ Il secondo lotto costituito, dall'attività produttiva ubicata nel Comune di Catanzaro in Via Lucrezia della Valle e censita nel NCEU del predetto Comune al foglio di mappa 69 con particella 616;
- ⇒ Il terzo lotto, costituito dai terreni ubicati Via Lucrezia della Valle e censiti nel NCEU del predetto Comune al foglio di mappa 69 con particelle nr. 84 e 206;
- ⇒ Il quarto lotto costituito dal complesso immobiliare ubicato nel Comune di Catanzaro in Via Tommaso Campanella e censito nel NCEU del predetto Comune al foglio di mappa 69 nella maggiore consistenza della particella 517;
- ⇒ Il quinto lotto costituito dall'immobile sito nel Comune di Rossano e censito nel NCEU del Comune di Corigliano-Rossano al foglio di mappa 94 particella 155 subalterno 34.

LOTTO N. 1 – Complesso Immobiliare sito nel Comune di Catanzaro alla Via Lucrezia della Valle n. 84/A e censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 69, nella maggiore consistenza della particella 209.

Il complesso immobiliare in trattazione è sito nel Comune di Catanzaro, Via Lucrezia della Valle n. 84E ed è costituito da due distinti corpi di fabbrica e due unità catastali, e più precisamente (Cfr. Foto nr. 1+82):

1. L'unità principale identificata nel NCEU al foglio 69, particella 209 sub. 3, Piano T-1, Zona Censuaria 3, Categoria D/8 (Stabilimento per la ristorazione collettiva) Rendita Euro 27.368,00, in testa alla [REDACTED] per l'intera proprietà;
2. L'unità ad uso residenziale identificata nel NCEU al foglio 69, particella 209 sub. 2, Piano 1, Zona Censuaria 3, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita Euro 227,24, in testa alla [REDACTED] per l'intera proprietà.

Completano il complesso immobiliare una corte esclusiva di circa 1700 mq, recintata e con accesso mediante cancello automatico.

Per la definizione dei subalterni si rimanda all'allegato n. 1BH.

Il complesso produttivo confina a Nord-Est con stessa ditta, a Sud Est con Torrente Fiumarella, a Sud-Ovest con ditta [REDACTED] [REDACTED] e a Nord-Ovest con la particella 212, costituente difatti una strada ad uso comune, salvo altri.

L'area nello strumento urbanistico vigente, adottato con deliberazione dei Commissari ad Acta n. 61 del 27/07/2001, ed approvato con Decreto Regionale n. 14350 dell'8/11/2002 del Dirigente Generale 5° Dipartimento Urbanistica ed Ambiente della Regione Calabria e pubblicato sul B.U.R. n. 21 del 16 Novembre 2002, è

classificata come "Zona Territoriale Omogenea D1: Attività produttive di nuovo insediamento" (All. n. 13: Stralcio Piano Regolatore Generale).

L'area ricade per la sua interezza nel vincolo di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, art. 142, comma 1, lettera C) «Area Tutelata per legge – sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo: lettera C) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna», Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 (G.U. n. 45 del 24 febbraio 2004, s.o. n. 28), istituito con Decreto Legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito con modificazioni dalla Legge 08 agosto 1985, n. 431 (in G.U. 22/08/1985, n.197), recante disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale (c.d. Legge Galasso) (All. n. 14: Stralcio Carta Vincoli).

L'area rientra nel Cono Visivo, individuato dalla balconata di Bellavista e Monte Pistoia, Corvo ed Aranceto, sottoposto alla conservazione dinamica ai fini di eventuali insediamenti di parchi eolici ai sensi del QTRP (Quadro Territoriale Regionale a valenza Paesaggistica, adottato con delibera del consiglio Regionale n. 300 del 22.04.2013), approvato dal Consiglio Regionale con Delibera n. 134/2016.

In ultimo l'area ricade nel Rischio Inondazione "R2", nelle quali non è consentita la realizzazione di locali sotterranei e/o seminterrati ad uso abitativo e commerciale, di cui al Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 115 del 28.12.2001, D.L. 180/98 e successive modificazioni.

Al fine di offrire una visione generale dei luoghi oggetto di perizia, si rimanda ad una ripresa area estrapolata dal portale [Google Earth Pro](#) con data di acquisizione

dell'immagine anno 2019 (All. n. 15: Ortofoto dei Luoghi Estratto dal Portale Google Earth Pro*).

La stima dei beni produttivi a destinazione speciale, come quello in specie (stabilimento per la ristorazione collettiva), utilizzati all'interno di un processo di produzione, in genere non possono essere valutati a valore immobiliare, giacché essendo strumentali, il più delle volte sono costruiti direttamente dalla proprietà aziendale e, dunque, immobilizzati per tutta la durata della vita dell'impresa. Sono beni sottratti al mercato degli immobili e confinati nel processo di produzione. Anche alla fine del loro processo produttivo non avranno un valore per la loro funzione originaria, ma su quella potenziale nella quale il bene potrà eventualmente adattarsi.

Nel caso di specie, tuttavia, trattandosi di un bene il cui ciclo "produttivo" ha avuto termine, in considerazione che un immobile quale quello in esame può essere costruito anche da un imprenditore immobiliare e, dunque essere immesso nel mercato negli immobili con segmento dell'industria, artigianato e commerciale, la stima può avvenire a valore immobiliare. Sono ammessi, con le tipologie edilizie richieste dai processi tecnologici e dalle esigenze produttive, gli edifici funzionali e gli impianti per le seguenti destinazioni d'uso:

- ✓ Impianti industriali, artigianali e commerciali;
- ✓ residenza, relativi servizi e funzioni complementari, funzionali alla gestione delle attività produttive nella misura massima del 20% della superficie coperta consentita;
- ✓ attività di servizio diffuso ed esercizi pubblici;

- ✓ attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio, con superficie lorda di piano anche superiore a mq. 1.500 e relativi depositi, autorimesse pubbliche e private e relativi servizi di manutenzione e riparazione autoveicoli, stazioni di rifornimento carburanti, attività produttive, con esclusione di quelle che producono emissioni sonore superiori a 65 decibel, nocive ed inquinanti;
- ✓ attività artigianali di servizio concernenti: la cura della persona, la cura della casa, la produzione, vendita e manutenzione dei beni di consumo durevoli.

Gli edifici destinati in parte ad altri usi, quando siano integrativi della funzione produttiva preminente, sono ammessi nella misura strettamente indispensabile a tale integrazione. Sono anche ammesse le abitazioni di coloro (proprietario, direttore, custode) che, per necessità funzionali, devono risiedere nell'azienda.

Nell'eseguire la valutazione del probabile valore di mercato di un immobile produttivo a livello immobiliare, l'attività dell'estimatore, sostanzialmente non cambia, rispetto a quelli tradizionali (o, per essere precisi, gli standard internazionali), ormai universalmente adottati sia per i beni residenziali e sia per qualsiasi altro bene che sia analizzato a livello immobiliare.

L'immobile in trattazione come detto si compone in due corpi di fabbrica indipendenti nel seguito denominati rispettivamente "Corpo A" e "Corpo B".

Il "Corpo A", si compone di un edificio a due livelli fuori terra. Il primo livello della superficie di circa 692 mq ed altezza di circa 3,50 m. All'interno sono ubicati dei locali uffici, i locali destinati all'attività di ristorazione collettiva (sala lavorazione e cottura, sala lavorazione verdure, sala lavorazione carni, deposito pane, preparazione pasti),

locali depositi e magazzino, locale motori, celle frigorifere, infermeria, spogliatoi e servizi uomini e donne, wc e disimpegni (Cfr. Foto nr. 1+54)

Al piano primo, accessibile da una scala esterna, sono ubicati due unità: la prima, annessa all'attività principale con il medesimo subalterno (subalterno 3), dove sono ubicati dei locali uffici, archivi oltre servizi; la seconda costituente un'unità immobiliare ad uso residenziale costituente un subalterno autonomo (subalterno 2), costituita da tre vani, cucina, un piccolo ripostiglio, disimpegno e servizi. Ciascuna unità immobiliare ha una superficie di circa **98 mq** e un'altezza di circa **2,80 m**.

La struttura portante del "Corpo A" è in cemento armato, la copertura è piana, in quest'ultima sono ubicati degli impianti tecnologici ed è accessibile dalle unità a piano primo, sebbene non costituisce pertinenza delle stesse.

Il "Corpo B", si compone di un edificio ad un unico livello della superficie di circa **1.060 mq** ed altezza media di circa **7,00 m** (Altezza di colmo circa 9,00 m). All'interno sono ubicati gli uffici, locali depositi, magazzino derrate alimentari e celle frigoriferi. La struttura portante è in acciaio, la copertura è realizzata con travi reticolari in metallo, con sovrastanti pannelli in lamiera coibentata. Le tamponature sono in muratura e le pareti divisorie degli uffici, di altezza media di circa **3,35 m**, sono del tipo modulari (Cfr. Foto nr. 55+82).

In aderenza a tale immobile sono realizzate **due cabine Enel**, un locale **garage** di circa **200 mq** e **due locali tecnici** destinati a riserva idrica e officina della superficie complessiva di circa **64,20 mq**. La riserva idrica è costituita da quattro serbatoi di **5000 litri** ciascuno, all'interno del locale è presente sia un'autoclave che le pompe. Sempre

nell'area adiacente a tale immobile è presente un locale che ospita un obsoleto impianto di depurazione.

La distribuzione in pianta delle unità immobiliari in trattazione è corrispondente a quella presente in catasto, salvo piccole variazioni: sono presenti, alcune bucaure, quali ad esempio un'uscita di sicurezza realizzata nel locale posto a sud-est del "Corpo B", non riportate in planimetria.

Dalle risultanze delle ricerche effettuati presso il Settore Urbanistico del Comune di Catanzaro è stato accertato che il fabbricato sito in Via Lucrezia della Valle 84/A, destinato ad attività industriale /commerciale (stabilità per la ristorazione collettiva) è stato realizzato e legittimato a seguito dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 4640 del 29.04.1982, rilasciata alla Società ██████████ per la costruzione di un capannone e di due appartamenti. Per tali opere è stato rilasciato Certificato di Abitabilità n. 4153 del 27.12.1982;
- Autorizzazione Edilizia n. 1328/1984, per lavori di diversa distribuzione al piano terra;
- Denuncia Inizio Attività presentata dalla ██████████ in data 07.07.2004 con prot. N. 39021 (Scheda 399), per la bonifica della copertura in amianto e l'installazione di una copertura con pannelli in lamiera coibentata (Corpo A);
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 316/95 del 23.03.2012, rilasciata ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/94 (secondo condono edilizio) per la relazione del garage;
- Agli atti del Settore Urbanistica risultano presentate dalla ██████████ due Denunce Inizio Attività la prima in data 24.09.2022 (Scheda N. 140) relativa

a lavori di manutenzione straordinaria, la seconda in data **25.09.2006** con acquisizione di prot. N. **68024** (Scheda 660), non rinvenute.

Per il complesso edilizio, come di seguito descritto: "*unità immobiliare, destinata ad attività industriale/commerciale, posta al piano T-1 del fabbricato sito in Via Lucrezia della Valle n. 84/E distinta in Catasto al foglio n. 69 particella n. 209 sub. 3 e l'unità immobiliare, destinata a civile abitazione, posta al piano primo dello stesso fabbricato, distinta in Catasto al foglio n. 69 particella n. 209 sub. 2 di cui agli atti autorizzativi su citat*" (Escluse le Denunce Attivate non rinvenute in atti) è stato rilasciato **Certificato di Agibilità** prot. N. **79407** del **19.10.2012** (All. n. **16: Certificato Agibilità Prot. N. 79407 del 19.10.2012**).

In data **18.03.2018** con prot. N. **27406** il Settore **SUAP** (Sportello Unico Attività Produttive) del Comune di Catanzaro ha rilasciato il **Provvedimento Unico N. 13 del 18.03.2018**, di **Autorizzazione allo Scarico in Pubblica Fognatura**, con annessi parere favorevole Igienico Sanitario, parere favorevole Settore Igiene Ambientale Comune di Catanzaro, **Autorizzazione Unica Ambientale n.10/19** rilasciato dal Settore Gestione Tecnica del Patrimonio Urbanistica - Ambiente dell'Amministrazione Provinciale di Catanzaro (All. n. **17: Provvedimento Unico N. 13 del 18.03.2018**, di **Autorizzazione allo Scarico in Pubblica Fognatura**).

Ai fini della stima il complesso è inscindibile e deve essere valutato in maniera unitaria, costituendo anche l'unità immobiliare residenziale un annesso al complesso Industriale/Commerciale (abitazione del custode).

Nella stima la **Superficie Commerciale Lorda** è valutata come di seguito: al **100%** per l'intero complesso (Corpo A e B, con annessa residenza), nella misura del **60%**

per il locale garage, nella misura del **35%** per tutti i locali tecnici esterni (riserva idrica, officina, cabine Enel, locale depurazione) ed in ultimo nella misura del **2%** per la corte.

I corpi principali saranno valutati con diverso valore per tener conto della tipologia strutturale e delle diverse caratteristiche delle rifiniture.

La Superficie Commerciale relativamente al "**Corpo A**", al quale viene accorpata la corte esterna, arrotondata alla cifra intera, è la seguente:

Destinazione		Sup. Lorda (mq)	Coefficiente	Sup. Comm.le (mq)
Complesso Produttivo particella 209 Corpo B	Piano Terra	692	1,00	692,00
	Piano Primo (Abitazione + Uffici, ecc.)	196	1,00	196,00
	Corte Esterna	3.760,00	0,02	75,20
TOTALE		---	---	963,20 mq

La Superficie Commerciale relativamente al "**Corpo B**", alla quale vengono accorpati anche le "pertinenze" adiacenti, arrotondata alla cifra intera, è la seguente:

Destinazione		Sup. Lorda (mq)	Coefficiente	Sup. Comm.le (mq)
Complesso Produttivo particella 209 - Corpo A	Piano Terra	1.060,00	1,00	1.060,00
	Locale Garage	200,00	0,60	120,00
	Riserva Idrica e Officina	64,20	0,35	22,47
	Cabine Enel e Impianto Depurazione	71,56	0,35	25,05
TOTALE		---	---	1.227,52 mq

Per il complesso immobiliare in trattazione, a destinazione speciale (stabilimento per la ristorazione collettiva), considerata la sua peculiarità, non è stato possibile reperire dal sito di Consultazione dell'Agenzia dell'Entrate "Valori Immobiliari Dichiarati Comparabili", desunti da reali atti di compravendita per beni simili appartenenti al medesimo segmento di quelli oggetto di stima, per cui per il giudizio di stima sono state esperite indagini in loco, pubblicazioni di agenzie immobiliari, quotazioni del borsino

immobiliare quelle della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Agenzia Entrate - OMI". Questi ultimi valori, che sono solo indicativi, sono stati opportunamente corretti per tener conto delle effettive condizioni dei beni oggetto di valutazione e delle caratteristiche peculiari dei beni.

Dalle indagini esperite e dalle pubblicazioni delle più autorevoli fonti nazionali, il valore per fabbricati similari, considerata anche la loro destinazione, la quotazione può essere assunta pari rispettivamente a:

- ✓ **950,00 €/mq** per l'immobile di cui al **Corpo A**
- ✓ **700,00 €/mq**, per l'immobile di cui al **Corpo B**;

Il Valore di Stima del Complesso produttivo identificato nel NCEU del **Comune di Catanzaro** al foglio di mappa **69**, nella maggiore consistenza della particella **209**, è pertanto pari a:

$$963,20 \text{ (mq)} \times 950,00 \text{ (€/mq)} + 1.227,52 \text{ (mq)} \times 700,00 \text{ (€/mq)} = \mathbf{1.774.304,00 \text{ €}}$$

Detraendo a tale importo le spese necessarie per conformare l'immobile urbanisticamente e catastalmente, valutati in **12.000,00 €**, comprensivi di spese tecniche e tenendo in considerazione i vincoli insistenti sull'area, ed applicando una correzione della stima, riducendo il valore di mercato nella misura del 5% per tener dell'assenza di garanzia per vizi del bene, di gravami, del contesto ambientale e per l'immediatezza della vendita, il Valore definitivo di Stima è pari a:

$$1.771.304,00 \times 95\% - 12.000,00 = \mathbf{1.673.588,80 \text{ €}}$$

Ed in cifra tonda **1.670.000,00** (Euro **Unmilionesieicentosestantamila/00**).

LOTTO N. 2 – Attività produttiva ubicata nel Comune di Catanzaro in Via Lucrezia della Valle e censita nel NCEU del predetto Comune al foglio di mappa 69 con particella 616.

L'attività ubicata in Via Lucrezia della Valle, snc, distinta nel NCEU al foglio di mappa 69, particella 619, categoria "D7 - Attività Industriale" è costituita da tre corpi di fabbrica collabenti, ossia vecchie strutture diroccate e non più utilizzate, che sono quindi esposte a intemperie e degrado, e su cui non viene svolta alcuna manutenzione. In particolare, i corpi di fabbrica, per la quasi totalità mancano anche della copertura, come meglio si evince dalla foto che segue, estrapolata da [Google Earth Pro](#), in cui il lotto in trattazione è indicato con riquadro in rosso (Cfr. Foto nr. 55+82):



Nel caso di specie, considerato che i fabbricati che costituiscono il lotto sono collabenti è possibile prevedere il recupero edilizio del complesso industriale mediante ristrutturazione edilizia di demolizione e ricostruzione dell'esistente e completamento secondo le prescrizioni previste dallo strumento urbanistico, essendo antieconomica la ristrutturazione finalizzata al recupero dell'esistente.

Occorre inoltre far presente che dalle ricerche effettuate presso il Settore Urbanistico di Catanzaro per le predette opere non sono stati rinvenuti titoli edilizi abilitativi.

L'area in trattazione ricade per tutta la sua estensione in Zona D1 – Attività produttive di nuovo insediamento, del vigente P.R.G. del Comune di Catanzaro.

Le Z.T.O. di classe D1, delimitate dal Piano Regolatore Generale, sono considerate zone dove esistono attività produttive e sono consentiti interventi funzionali di completamento, fanno fede la consistenza dell'area documentata dal frazionamento catastale, prima della data della firma dell'Accordo di Programma, relativo alla Variante.

Per l'area in trattazione è ammesso l'intervento diretto, trattandosi di un lotto con una superficie coperta degli impianti esistenti non superiore al 50%, avente una superficie libera d'intervento non superiore a mq. 20.000:

- Superficie lotto: 3.550,00 mq;
- Superficie coperta: 603,00 mq (16,986%).

Ai fini della stima pertanto si può considerare il lotto come area fabbricabile, suscettibile a trasformazione urbanistica, previa demolizione dell'esistente.

Lo strumento urbanistico vigente, in particolare, per interventi in aree già urbanizzate su lotti liberi (o con una superficie coperta degli impianti esistenti non superiore al 50% del lotto di pertinenza) in Z.T.O. D1, aventi una superficie libera d'intervento non superiore a 20.000 mq., ammette l'intervento diretto, con le seguenti previsioni:

- 1) Lotto minimo d'intervento: *mq 2.000 di superficie fondiaria;*

- 2) Limiti di densità edilizia: *Rapporto massimo di copertura 50% della superficie fondiaria. È ammesso il coacervo di aree e/o il trasferimento di cubatura a favore di lotti anche non contigui solamente dei lotti che non raggiungono la dimensione minima prevista al punto 1.;*
- 3) Limiti di altezza degli edifici: *11,50 metri lineari misurati alla gronda per edifici produttivi, complementari e funzionali, fatta eccezione per manufatti speciali (impianti tecnici, camini, silos e assimilabili). Si applicano le prescrizioni del Decreto Interministeriale 16 gennaio 1996. Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, Punto C. paragrafi C.2. C.3. e C.4.;*
- 4) Distanza minima dai cigli stradali, misurata in proiezione orizzontale: *6,00 metri lineari;*
- 5) Distanza minima dai limiti di proprietà misurata in proiezione orizzontale: *10,00 metri lineari. È comunque consentita l'edificazione in aderenza ad edifici esistenti mediante la realizzazione di giunto tecnico;*
- 6) Distanze fra fabbricati misurata in proiezione orizzontale: *12,00 metri lineari (si riduce a zero, nel caso di edificazione tra pareti cieche);*
- 7) Piani fuori terra: *nel limite dell'altezza massima consentita inclusa la parte fuori terra dell'eventuale piano seminterrato chiuso da tre lati, con eventuale accesso deposito e/o garage, comunque non abitabile e con pareti finestrabili comprese tra le quote 0.00 e +0.70 per edifici produttivi, complementari e funzionali; indefiniti per impianti tecnici, camini, silos e assimilabili.*
- 8) Parcheggi privati: *1,00 mq ogni 10 mc di volume realizzato.*

9) Indice di piantumazione: *2 piante di essenze arboree mediterranee e 5,00 mq di verde a raso ogni 100 mc di volume realizzato.*

10)Indice di permeabilità: *maggiore o uguale al 30% della superficie fondiaria.*

11)Recinzione sul fronte strada: *distaccate di almeno 5,00 metri lineari dal filo strada. L'onere della manutenzione e del mantenimento decoroso della superficie risultante da tali distacchi resta a carico dei proprietari e deve essere destinata a percorsi pedonali e ciclabili o a parcheggi.*

Le previsioni progettuali, nel caso di specie saranno le seguenti:

- ✓ Area lotto: **3.550,00 metri quadrati.**
- ✓ Superficie coperta massima: $3.550,00/2 = 1.775,00$ mq, pari al **50% della** superficie fondiaria. Tale superficie si riduce a circa **1480 mq metri quadrati** per il rispetto della "distanza minima" dai limiti di proprietà misurata in proiezione orizzontale: *10,00 metri lineari.* Quest'ultima superficie consente anche di riaspettare le aree a parcheggio e quant'altro imposto dalle Norme Tecniche di Attuazione;
- ✓ Altezza massima consentita: **11,50 metri lineari** misurati alla gronda.
- ✓ Volume max realizzabile: $1.480,00 \times 11,50 = 17.020,00$ mc;
- ✓ Area da destinare a parcheggio: $17.020,00/10 = 1.702,00$ mq (i parcheggi possono essere previsti anche nel piano seminterrato);
- ✓ Area da destinare a Verde a raso: $17.020,00/100 \times 5 = 851,00$ mq; Le essenze arboree mediterranee dovranno essere nel numero di: $17.020,00/100 \times 2 = 340,40$;
- ✓ L'indice di permeabilità del terreno dovrà essere maggiore del 30% del lotto, ossia: $3.550 \times 30\% = 1.065,00$ mq (tale indice può essere raggiunto anche pavimentando

in grigliato erboso carrabile o materiale similare in modo da renderla permeabile, l'area esterna dell'edificio, compreso le aree destinate a parcheggio)

Infine, il progetto interessando un'area non prospiciente su strada non deve rispettare alcun limite di posizione della recinzione.

Per quanto riguarda infine l'area destinata a residenza, relativi servizi e funzioni complementari, funzionali alla gestione dell'attività produttive, dovranno essere minore della misura massima consentita pari al 20% della superficie coperta consentita.

Preliminarmente si stima il costo per le demolizioni, che sarà effettuato applicando il "Prezzario dei Lavori Pubblici della Calabria anno 2023", approvato con Deliberazione n. 167 della seduta del 13 aprile 2023, avente validità dal mese di aprile dell'anno 2023.

1. Demolizione totale di fabbricati, sia per il volume interrato che per quello fuori terra, per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schemature, eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, entro 10 km di distanza, con esclusione degli oneri di discarica: per fabbricati con strutture verticali in legno, muratura e ferro. Valutato a metro cubo vuoto per pieno (€/mc 13,94873):

$$\begin{aligned} & - (177 * 3,65 + 86 * 4,10 + 52 * 3,30 + 163 * 3,00 + 110 * 4,60 + 15 * 3,00) * \\ & \quad * 13,94873 = 2210,25 \text{ (mc)} * 13,94873 \text{ (€/mc)} = 30.830,18 \text{ €}; \end{aligned}$$

2. Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto autorizzato ai fini del loro recupero rifiuti misti dell'attività di costruzione e demolizione, diversi da quelli di cui alle

voci codici CEER/EER 17 09 01, 17 09 02 e 17 09 03 (riferimento cod. CEER/EER 17 09 04) (€/mc 35,01520):

- Si considera che la maceria prodotta da una demolizione può andare dal 25% al 35% circa del volume dell'edificio vuoto per pieno, in base alla tipologia costruttiva, e che il calcinaccio pesa 1,65 tonnellate circa al metro cubo: $2210,25 \text{ (mc)} * 30\% * 1,65 \text{ (t/mc)} = 38.309,21 \text{ €}$

Non sono previsti oneri aggiuntivi di discarica essendo nelle vicinanze dell'area presenti tre discariche ([REDACTED]) a distanza inferiore di 10 Km.

Il costo totale di demolizione è pari a:

$$(30.830,18 + 38.309,21) = 69.139,21 \text{ €}$$

Per come si è avuto di dire lo scopo della stima è rivolto alla determinazione del valore attuale che il lotto potrebbe raggiungere in una libera contrattazione di compravendita, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova. Si tratta di individuare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente a "il più probabile prezzo di mercato"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità -tra i vari possibili valori- di segnare il punto d'incontro fra la domanda ed offerta in una libera contrattazione di pluralità di operatori economici (acquirenti e venditori) di un dato mercato.

Il criterio di stima adottabile per il lotto in esame è esclusivamente quello per valore di trasformazione.

Il valore di trasformazione è dato dalla seguente relazione:

$$V_T = V_M - (K + U_P) \text{ in cui:}$$

V_T = valore di mercato dell'immobile da trasformare;

V_M = valore di mercato dell'immobile trasformato;

K = costi di trasformazione;

U_P = utile lordo del promotore.

Il valore di trasformazione corrisponde, in altre parole, alla differenza tra l'attivo, rappresentato dal valore del prodotto trasformato, e il passivo costituito da tutti i costi da sostenere nella trasformazione, tra cui deve essere compreso anche il profitto del promotore edilizio, ovvero dell'imprenditore che opera la trasformazione.

Occorre tener conto che i ricavi, definiti in termini di valore di mercato dei beni trasformati, e i costi di trasformazione assumono la forma di flussi d'entrata e di uscita, perciò non possono essere sommati o dedotti gli uni dagli altri se prima non sono attualizzati e resi equivalenti rispetto al tempo.

Alla formula "atemporale" sopra riportata occorre, quindi, sostituire quella della differenza dei flussi di ricavi e costi attualizzati, alla data della stima, che riporta all'attualità attraverso il coefficiente $1/q^n$, se si assume l'anno a riferimento, i valori di mercato e di costo a secondo della loro distribuzione temporale.

In merito alla tempistica di realizzazione dell'intervento edilizio, considerati le varie fasi (analisi fattibilità, procedimenti autorizzativi, progettazione, durata lavori ecc.), viene ipotizzato un arco temporale complessivo di anni tre.

La formula generale che tiene conto del tempo di trasformazione e che dovrà essere adottata nel procedimento è la seguente:

$$V_T = V_M/q^n - (K + U_P) /q^n$$

dove con $q^n = (1 + r)^n$ si indica il montante annuale, con r il saggio di attualizzazione e con n il tempo della normale trasformazione.

I costi di trasformazione (K) comprendono le voci di spesa riassunte nella seguente tabella:

C_{OI}	Costo opere di idoneizzazione	C_{TT} Costo tecnico di trasformazione		K Costo totale di trasformazione
C_{SC}	Costo trasformazione superfici coperte			
C_{SE}	Costo trasformazione superfici esterne			
C_{UPS}	Oneri urbanizzazione primaria e secondaria	O_U Oneri urbanizzazione	C_{IT} Costi indiretti di trasformazione opere	
C_{CC}	Contributi concessori sul costo di costruzione			
C_P	Oneri professionali	C_G Costi di gestione		
S_G	Spese generali del promotore			
S_C	Spese di commercializzazione del prodotto finale			
O_{FT}	Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione			
O_{IA}	Oneri indiretti d'acquisto dell'area da trasformare espressi in percentuale del valore incognito V_i			
O_{FA}	Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti d'acquisto dell'area in % di V_i			
U_P	Utile del promotore			

Si procede di seguito alla valutazione.

a. Determinazione del valore di mercato del bene trasformato (V_M)

In assenza di progettazione, anche preliminare, per poter pervenire al prodotto finito della trasformazione, è necessario formulare delle ragionevoli ipotesi sulla stessa. Nel caso di specie nel rispetto delle **Norme Tecniche di Attuazione** e delle previsioni del vigente **Piano Regolatore Generale** del Comune di Catanzaro, a partire dai dati urbanistici di progetto, in particolare risulta:

Superficie Coperta Realizzabile: **1.480,00 mq**;

Volume max realizzabile: **17.020,00 mc.**

Si è ipotizzato di sfruttare la max altezza e il numero di piani realizzabili, prevedendo la costruzione di un edificio industriale a struttura prefabbricata disposto su tre livelli con copertura piana.

Il Piano interrato (o seminterrato con altezza max fuori terra 90 cm su tre lati) è destinato a ricevere una zona a parcheggio, magazzini/depositi e tutti i locali tecnici, la sua altezza interna netta sarà non superiore a **2,50 m.**

Il piano terra è previsto adibito a zona industriale/artigianale, ricevimento merci e laboratori, la sua altezza sarà prevista di **4,80 m**, oltre solaio. Il Piano primo è adibito a laboratori e locali accessori (uffici, residenza custode, ecc.), la sua altezza è prevista di **3,50 m** oltre solaio.

La Superficie Lorda Pavimento (comprensiva di scale, atri, cavedi, ascensori, vani tecnici, ecc.) max realizzabile fuori terra (Slp), considerando che per il piano interrato va considerata nella misura del 50%, è pari a:

$$1.480,00 \times 2,5 = 3.700,00 \text{ mq.}$$

Il valore di mercato a nuovo che trova applicazione nell'area d'interesse è di **1.100,00 €** per metro quadrato di superficie lorda di pavimento.

Il valore di mercato del prodotto finito, sarà di conseguenza:

$$V_M = 3.700,00 \text{ (mq)} \times 1.100,00 \text{ (€/mq)} = 4.070.000 \text{ €};$$

b. Determinazione dei costi di trasformazione (K)

b.1 Costo tecnico di trasformazione

Il costo tecnico di costruzione è dato dalle somme dei seguenti costi:

- a. costi di demolizione delle strutture esistenti
- b. costo di costruzione delle superfici coperte;
- c. costo della sistemazione delle superfici scoperte;

Il costo di demolizione è stato stimato in **69.139,21 €**

Per la determinazione dei costi complessivi di cui ai punti b) e c) si utilizzano i costi unitari desunti da prezziari unificati. Nel caso di specie il prezzario delle "Tipologie Edilizie – Anno di Pubblicazione 2019", redatto dal Collegio degli ingegneri e architetti di Milano, edito dalla DEI, Tipografia del Genio Civile, per stime di carattere sintetico, costituisce una fonte di grande interesse e rappresentativa sui costi delle opere compiute relative ad una serie di interventi articolati per tipologie. I valori riportati nel prezzario devono essere considerati indicativi e utilizzati tenendo presente che particolari situazioni di mercato possono influire sui costi di costruzione, tuttavia, essi consentono di formulare stime sommarie del più probabile valore di costo con sufficiente attendibilità.

Le opere in trattazione sono comparabili con la Tipologia "E9- Edificio Industriale su più livelli", le cui caratteristiche sono state riassunte al paragrafo precedente, per la quale il succitato Prezzario fornisce un valore di **783,00 € per metro quadro di superficie lorda di pavimento (S.I.v.: È la somma delle superfici dei singoli piani della costruzione comprese entro il perimetro esterno delle pareti di ambito, misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vani scala, vani ascensore, ecc.), rilevante ai fini della determinazione del carico urbanistico, considerata al 50% per i piani seminterrati senza permanenza di persone, prive di requisiti di agibilità).**

Le caratteristiche del compendio immobiliare sono le seguenti:

- Fondazioni, muri del piano interrato, plinti a bicchiere e vano scala sono previsti in cemento armato gettato in opera. Tutti i pilastri e gli impalcati sono invece prefabbricati.
- La portata dei solai è la seguente: Piano terra 2.000 Kg/mq; Piano Primo 1.000,00 Kg/mq, sulla copertura è previsto un carico accidentale di 150 Kg/mq,
- Il tamponamento esterno è previsto integralmente in blocchetti di calcestruzzo liscio o splittato con controtavolato interno in laterizio forato.
- I pavimenti del piano interrato sono in battuto di cemento industriale al quarzo di spessore 12 cm e giunti tagliati, armato con rete elettrosaldata.
- I pavimenti dei piani fuori terra saranno in parte in battuto di cemento industriale al quarzo di spessore 12 cm e giunti tagliati, armato con rete elettrosaldata anch'esso di tipo industriale e in parte in piastrelle di gres porcellanato posate a colla su sottofondo di boiaccia di cemento.
- Tutti i divisori interni sono stati realizzati in muratura di spessore 12 o 25 cm e saranno intonacati o piastrellati a seconda della destinazione del locale, i soffitti del piano terra sono a vista e imbiancati.
- La copertura piana incanala le acque meteoriche grazie ad una sovrastruttura leggera ondulata in alluminio che poggia su telai metallici zincati.
- I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera e sistema di oscuramento esterno con lamelle verticali in alluminio comandate elettricamente in modo centralizzato, o in PVC con caratteristiche similari

- L'impianto di riscaldamento e condizionamento al piano terra sarà realizzato mediante unità autonome a soffitto con canali d'aria e aria primaria comandati autonomamente ogni 150-200 m².
- Al primo piano il sistema di riscaldamento e raffreddamento sarà realizzato mediante pannelli a soffitto a bassa velocità (per esigenza di lavorazione) e sistema indipendente di aria primaria.
- Sono previsti pannelli solari e sistemi di risparmio energetico in coerenza con le vigenti norme di settore.

Per omogeneizzare quanto più possibile la costruzione presa a riferimento con quelle che sono le caratteristiche costruttive della zona e del contesto territoriale della zona d'intervento, nonché i minor costi della manodopera, le condizioni climatiche favorevoli, ecc., si considera un abbattimento del costo di trasformazione di circa il **16,98%**, per cui si può ritenere congruo il valore di **650 €/mq**.

Essendo la S.I.v. pari a **3.700,00 mq**, si ha

$$C_{TT} = 69.139,21 \text{ €} + 3.700,00 \text{ (mq)} \times 650,00 \text{ (€/mq)} = \mathbf{2.474.139,21 \text{ €}}$$

b.2 Oneri di urbanizzazione

Il costo del contributo sugli oneri concessori (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria) vengono determinati con riferimento alle tariffe applicate dal Comune di Catanzaro.

Nel caso di specie, con riferimento ad un insediamento industriale di nuova realizzazione, gli importi da versare sono pari a **1,196 €/mq** da calcolare sul lotto edificatorio, a cui va aggiunto il parametro di incidenza opere trattamento e

smaltimento rifiuti pari ad **1,00 €/mq**, adeguando tali importi riferiti all'anno 1990, con l'indice Istat pari a **1,853**. I diritti di segreteria sono pari a **652,20 €**, per cui si ha:

$$O_u = 3.550,00 \text{ (mq)} * (1,196 + 1,00) \text{ (€/mq)} * 1,853 + 652,20 \text{ (€)} = \mathbf{14.445,62 \text{ €}};$$

b.3 Oneri professionali

Gli oneri professionali (*progettazione, direzione dei lavori, collaudo, accatastamento*) per un intervento edilizio come quello in trattazione incidono nella misura del **8,0%** dei costi diretti:

$$O_p = 2.474.139,21 \text{ (€)} * 8,00\% = \mathbf{197.931,14 \text{ €}};$$

b.4 Spese generali

Le spese generali del promotore e oneri di allacciamento ai pubblici servizi si assumono pari complessivamente al **2%** dei costi diretti e degli oneri di urbanizzazione, in quanto sia la custodia che gli ammortamenti sono compresi nei costi diretti di costruzione così come l'utile di impresa e le spese generali. Sono pertanto determinati in:

$$S_g = (2.474.139,21 + 14.445,62) \text{ (€)} * 2\% = \mathbf{49.771,70 \text{ €}};$$

b.5 Spese di commercializzazione del prodotto finito

I costi di commercializzazione, a beneficio delle Agenzie Immobiliari ammontano in genere al 3% del prezzo del prodotto finito, ma in questo caso considerato che il lotto è oggetto di procedura fallimentare e la natura stessa dell'immobile, può far valere una forte leva contrattuale e ottenere una tariffa più favorevole che si assume pari all'**1,0%** del valore commerciale, sono pertanto determinati in:

$$S_c = 4.070.000,00 \text{ (€)} * 1,0\% = \mathbf{40.700,00 \text{ €}};$$

Il totale dei costi di gestione (costo tecnico di trasformazione + costi indiretti di trasformazione) è pari a:

$$\Sigma C = (C_{TT} + O_U + O_P + S_G + S_C) = 2.405.000,00 + 14.445,62 + 192.400,00 + 40.700,00 = 2.776.987,66 \text{ €}.$$

b.6 Oneri finanziari

Gli oneri finanziari sui costi di trasformazione finanziati da capitale di debito, ipotizzando il ricorso al credito per il **60%** e al capitale proprio per il restante **40%**, saranno determinati tenendo conto che preferenzialmente gli operatori del settore si avvalgono del credito fondiario-edilizio, con costo del denaro inferiore al credito ordinario, il saggio d'interesse sul debito si costruisce con riferimento a un dato di mercato medio di periodo, rappresentato dall'EURIRS incrementato dello spread e delle spese. Si ritiene, inoltre che, l'imprenditore ricorre all'indebitamento all'inizio della realizzazione dell'opera (2022). L'erogazione dei mutui a credito agevolato, commissione onnicomprensive, applicato dagli istituti bancari e riferito all'anno **2023** (anno in cui l'imprenditore fa ricorso al credito), è in media pari al **3,50 %**.

La tempistica dell'operazione consta delle seguenti fasi:

- ✍ n_1 = fase preliminare (tempo necessario per la redazione e approvazione del progetto esecutivo corredato dai necessari visti e rilascio Permesso di Costruire): 4 mesi;
- ✍ n_2 = fase di costruzione, commercializzazione: 32 mesi.

La durata totale dell'operazione che ne deriva è perciò pari a 36 mesi (tre anni).

Gli oneri finanziari saranno calcolati in base alla seguente formula:

$$O_{FT} = C \times d \times (q^n - 1)$$

dove:

$$q = 1 + r;$$

C = somma dei costi diretti e indiretti di trasformazione;

d = quota di indebitamento;

n = tempo in anni in cui gli interessi passivi dovranno essere corrisposti.

Tenendo conto che l'indebitamento avrà una durata di **3,0 anni**, si ha:

$$O_{FT} = 2.776.987,66 \times 60\% \times (1,035^3 - 1) = \mathbf{181.144,92 \text{ €}}$$

b.7 Oneri indiretti sull'acquisto dell'area (bene da trasformare)

Gli oneri di trasferimento dell'area, da sostenere alla stipulazione dell'atto, sono costituiti dall'imposta di registro (8%), imposta ipotecaria (2%) e imposta catastale (1%) oltre i compensi notarili e le spese accessorie che ammontano mediamente al 4% del valore:

$$O_{IA} = 15\% V_T$$

b.8 Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti dell'acquisto del bene da trasformare

Tali oneri, vengono sempre calcolati sulla quota "d" dei costi (diretti V_T + e indiretti O_{IA}), di acquisto del bene da trasformare, che è stata finanziata dal debito, calcolati con la formula dell'interesse composto come quella degli O_{FT} :

$$O_{FA} = (V_T + O_{IA}) d [(1+i)^n - 1] = V_T(1+0,15) d [(1+i)^n - 1] \text{ - (poiché } O_{IA} = 15\% V_T)$$

Detti oneri andranno computati al medesimo saggio d'interesse passivo "i" già individuato per i costi diretti e indiretti di trasformazione, con riferimento ai tempi di erogazione del costo del bene da trasformare che in questo caso coincide con l'istante

iniziale, il che significa che detti oneri maturano per tutta la durata dell'operazione immobiliare, e anch'essi dovranno essere espressi attraverso una percentuale del valore aggiunto.

Essendo $i = 3,5\%$, avremo:

$$O_{FA} = (1 + 0,15) \times 0,60 \times (1,035^3 - 1) = 7,50153\% V_T$$

b.9 Utile del promotore sul valore di mercato del bene trasformato

L'utile del promotore in base all'approccio classico, può essere calcolato in percentuale sul valore di mercato del bene trasformato.

La particolare congiuntura economica che già dal 2007 comprime il mercato immobiliare, ha fatto registrare anche una contrazione degli utili dei promotori, che oscilla fra il 10% e il 13%. Nel caso in esame, viene fissato il valore medio pari al **11,50%**, per cui si ha:

$$U_p = 11,50\% \quad V_M = 11,50\% \times 4.070.000,00 = 468.050,00 \text{ €}$$

b.10 Attualizzazione del valore del bene trasformato e dei costi di costruzione

Occorre, ora, attualizzare i ricavi, i costi e gli oneri finanziari maturati alla fine dei lavori. Poiché tutte le componenti di rischio sono state inglobate nella voce relativa al profitto del promotore, l'attualizzazione rappresenta un mero trasferimento di somme monetarie da un momento temporale ad un altro. Il tasso da utilizzare sarà quindi pari a quello dei titoli a rischio nullo relativi a investimenti di durata comparabile con quella dell'operazione considerata. Nel nostro caso si adotterà il tasso di rendimento dei BPT medio ponderato a tre anni emessi nella ultima vendita, che è del **3,50%**, al netto della tassazione di legge del 12,50% sul rendimento: **3,06%**.

Posto $r = 3,06\%$ e $q = 1 + r = 1,0306$, il coefficiente di sconto f è dato da:

$$f = 1/q^n = 1/1.0306^3 = \mathbf{0,9135}$$

Raggruppando in forma tabellare i dati numerici dei calcoli fin qui esposti si può procedere all'attualizzazione di ciascun componente:

Dettaglio Voci	Valore	Anni	f	Valore attualizzato
Valore Mercato prodotto finito V_M	4.070.000,00	3	0,9135	3.717.945,00
Costo Tecnico di trasformazione + Costi Indiretti ΣC	2.776.987,66	3	0,9135	2.536.778,23
Oneri Finanziari O_{FT}	181.144,92		0,9135	165.475,88
Totale costi di trasformazione attualizzati ($\Sigma C + O_{FT}$)				2.702.254,11
Utile del promotore U_p	468.050,00	3	0,9135	427.563,68
Oneri Indiretti di Acquisto Area O_{IA}	15% V_T	3	0,9135	0,137025 V_T
Oneri finanziari relativi al capitale area O_{FA}	7,50153% V_T	3	0,9135	0,068526 V_T
Oneri sul capitale area attualizzati ($O_{IA} + O_{FA}$)				0,205551 V_T

VALORE DI MERCATO CON IL METODO DI TRASFORMAZIONE

Partendo dalla formula della differenza attualizzata fra il valore del bene trasformato e i costi di trasformazione:

$$\frac{V_T}{q^n} = (C_{IT} + O_U + O_P + S_G + S_C + O_{IT} + U_P) / q_n - V_T x (t + f) / q_n$$

da cui deriva:

$$V_T = \frac{\frac{V_M - (C_{IT} + O_U + O_P + S_G + S_C + O_{IT} + U_P)}{q_n}}{[1 + (t + f) / q_n]}$$

Dove t e f sono la percentuale del valore incognito V_T .

Sostituendo i termini noti si perviene così al valore dell'unica incognita V_T .

$$V_T = \frac{3.717.945,00 - (2.702.254,11 + 427.563,68)}{1,20555} = \mathbf{487.849,11 \text{ €}}$$

ED IN CIFRA TONDA EURO 487.850,00

(EURO QUATTROCENTOTTASETTEMILAOTTOCENTOCINQUANTA/00)

Avendo avuto inizio l'attività di trasformazione dell'area nel **2023**, il sopra determinato valore di stima non deve essere attualizzato.

Il valore sopra determinato si riferisce ad un terreno già urbanizzato e tale da poter essere con immediatezza trasformato.

Il predetto valore corrisponde ad un valore a metro quadrato di area pari a circa **137,42 €** che è in linea con i prezzi accertati dall'Ufficio del Registro, tenendo conto i costi di demolizione e il contesto ambientale.

LOTTO N. 3 – Terreni ubicati Via Lucrezia della Valle e censiti nel NCEU del predetto Comune al foglio di mappa 69 con particelle nr. 84 e 206

L'aria in trattazione è costituita da un lotto libero all'attualità utilizzato come parcheggio dal personale delle attività produttive adiacenti (Cfr. Foto nr. 83+86).

L'area ha un'estensione complessiva di:

880 mq (particella 84) + 840 mq (particella 206) = 1.720,00 mq

L'area in trattazione ricade per tutta la sua estensione in Zona D1 – Attività produttive di nuovo insediamento, del vigente P.R.G. del Comune di Catanzaro.

Le Z.T.O. di classe D1, delimitate dal Piano Regolatore Generale, sono considerate zone dove esistono attività produttive e sono consentiti interventi funzionali di completamento, fanno fede la consistenza dell'area documentata dal frazionamento catastale, prima della data della firma dell'Accordo di Programma, relativo alla Variante.

Per l'area in trattazione, poiché libera di edificazione e con estensione inferiore a 2.000,00 mq, non è ammesso l'intervento diretto.

L'area inoltre è confinante con strada di uso pubblico e lotti già edificati, per cui non è possibile accorpate aree adiacenti finalizzate al raggiungimento del lotto minimo.

Ciò nonostante è un'area comunque appetibile in considerazione che la zona non dispone di sufficienti parcheggi e che di fatto la stessa viene utilizzata con tale destinazione a servizio delle attività adiacenti.

Il suo valore è ritenuto congruo nella misura del 20% di un'area equivalente ma edificabile.

Considerando, in analogia al lotto n. 2, un valore unitario dell'area di circa 150,00 €/mq, determinato seguendo lo stesso procedimento, non considerando però dai costi di trasformazione il costo delle demolizioni e approssimandolo il risultato (154,71 €) per difetto, si ha che l'area in trattazione ha un valore di:

$$1.720,00 \text{ (mq)} \times (150,00 \times 20\%) \text{ (€/mq)} = \mathbf{51.600,00 \text{ €}}$$

(EURO CINQUANTAMILASEICENTO/00)

LOTTO N. 4 – Complesso immobiliare ubicato nel Comune di Catanzaro in Via Tommaso Campanella e censito nel NCEU del predetto Comune al foglio di mappa 69 nella maggiore consistenza della particella 517

Il complesso immobiliare è ubicato nel Comune di Catanzaro in Via Tommaso Campanella, con accesso dal civico n. 186 ed è censito nel NCEU del predetto Comune al foglio di mappa 17 nella maggiore consistenza della particella 517, lo stesso si compone di 19 unità immobiliari distinti per diverso numero di subalterno, come di seguito (Cfr. Foto nr. 95÷138):

- ⇒ Unità immobiliare n. 1, subalterno 13, Viale Tommaso Campanella n. 186, Interno 21, Piano S1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 1,5 vani, Superficie Totale 38 mq, Superficie Totale escluse aree scoperte 36 mq, rendita 68,17 Euro;
- ⇒ Unità immobiliare n. 2, subalterno 14, Viale Tommaso Campanella n. 186, Interno 21, Piano T, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 1,5 vani, Superficie Totale 33 mq, Superficie Totale escluse aree scoperte 32 mq, rendita 68,17 Euro;
- ⇒ Unità immobiliare n. 3, subalterno 15, Viale Tommaso Campanella n. 186, Interno 21, Piano S1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 1,5 vani, Superficie Totale 37 mq, Superficie Totale escluse aree scoperte 35 mq, rendita 68,17 Euro;

- ⇒ Unità immobiliare n. 4, subalterno 16, Viale Tommaso Campanella n. 186, Interno 21, Piano T, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 1,5 vani, Superficie Totale 36 mq, Superficie Totale escluse aree scoperte 34 mq, rendita 68,17 Euro;
- ⇒ Unità immobiliare n. 5, subalterno 17, Viale Tommaso Campanella n. 186, Interno 21, Piano 1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 1,5 vani, Superficie Totale 36 mq, Superficie Totale escluse aree scoperte 34 mq, rendita 68,17 Euro;
- ⇒ Unità immobiliare n. 6, subalterno 18, Viale Tommaso Campanella n. 186, Interno 21, Piano 1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 1,5 vani, Superficie Totale 38 mq, Superficie Totale escluse aree scoperte 36 mq, rendita 68,17 Euro;
- ⇒ Unità immobiliare n. 7, subalterno 19, Viale Tommaso Campanella n. 186, Interno 22, Piano S1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 1,5 vani, Superficie Totale 36 mq, Superficie Totale escluse aree scoperte 33 mq, rendita 68,17 Euro;
- ⇒ Unità immobiliare n. 8, subalterno 20, Viale Tommaso Campanella n. 186, Interno 22, Piano S1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 1,5 vani, Superficie Totale 37 mq, Superficie Totale escluse aree scoperte 34 mq, rendita 68,17 Euro;
- ⇒ Unità immobiliare n. 9, subalterno 21, Viale Tommaso Campanella n. 186, Interno 22, Piano T, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 1,5 vani, Superficie

- Totale 33 mq, Superficie Totale escluse aree scoperte 31 mq, rendita 68,17 Euro;
- ⇒ Unità immobiliare n. 10, subalterno 22, Viale Tommaso Campanella n. 186, Interno 22, Piano T, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 1,5 vani, Superficie Totale 34 mq, Superficie Totale escluse aree scoperte 33 mq, rendita 68,17 Euro;
- ⇒ Unità immobiliare n. 11, subalterno 23, Viale Tommaso Campanella n. 186, Interno 22, Piano 1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 1,5 vani, Superficie Totale 35 mq, Superficie Totale escluse aree scoperte 33 mq, rendita 68,17 Euro;
- ⇒ Unità immobiliare n. 12, subalterno 24, Viale Tommaso Campanella n. 186, Interno 22, Piano 1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 1,5 vani, Superficie Totale 37 mq, Superficie Totale escluse aree scoperte 35 mq, rendita 68,17 Euro;
- ⇒ Unità immobiliare n. 13, subalterno 25, Viale Tommaso Campanella n. 186, Interno 23, Piano S1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 1,5 vani, Superficie Totale 36 mq, Superficie Totale escluse aree scoperte 33 mq, rendita 68,17 Euro;
- ⇒ Unità immobiliare n. 14, subalterno 26, Viale Tommaso Campanella n. 186, Interno 23, Piano S1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 1,5 vani, Superficie Totale 37 mq, Superficie Totale escluse aree scoperte 34 mq, rendita 68,17 Euro;

- ⇒ Unità immobiliare n. 15, subalterno 27, Viale Tommaso Campanella n. 186, Interno 23, Piano T, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 1,5 vani, Superficie Totale 34 mq, Superficie Totale escluse aree scoperte 32 mq, rendita 68,17 Euro;
- ⇒ Unità immobiliare n. 16, subalterno 28, Viale Tommaso Campanella n. 186, Interno 23, Piano T, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 1,5 vani, Superficie Totale 36 mq, Superficie Totale escluse aree scoperte 34 mq, rendita 68,17 Euro;
- ⇒ Unità immobiliare n. 17, subalterno 29, Viale Tommaso Campanella n. 186, Interno 23, Piano 1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 1,5 vani, Superficie Totale 36 mq, Superficie Totale escluse aree scoperte 34 mq, rendita 68,17 Euro;
- ⇒ Unità immobiliare n. 18, subalterno 30, Viale Tommaso Campanella n. 186, Interno 23, Piano 1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 1,5 vani, Superficie Totale 37 mq, Superficie Totale escluse aree scoperte 35 mq, rendita 68,17 Euro;
- ⇒ Unità immobiliare n. 19, subalterno 32, Viale Tommaso Campanella n. 186, Interno 24, Piano S1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 1,5 vani, Superficie Totale 37 mq, Superficie Totale escluse aree scoperte 34 mq, rendita 68,17 Euro.

I beni oggetto di valutazione fanno parte integrante di un complesso immobiliare costituito da due edifici a schiera, come meglio si evince dalla foto che segue,

estrapolata da [Google Earth Pro](#), in cui il fabbricato di cui gli immobili in trattazione son parte integrante è indicato con riquadro in rosso:



La struttura portante del fabbricato è in cemento armato le chiusure sono il laterizio, gli infissi interni ed esterni in legno, le rifiniture al civile. La copertura è piana.

Il Corpo "B" ha più androni d'ingresso, e da ciascun copro scala si ha accesso, relativamente a quelli in cui sono compresi gli immobili oggetto di procedura, n. sei unità immobiliari, due per ciascun piano.

Il complesso immobiliare ricade all'interno di un'area urbanizzata che dispone di tutti i servizi necessari per l'edilizia residenziale ed è ben collegata con i centri storici della Città di Catanzaro.

Per il complesso edilizio descritto come di seguito "Costruzione di due fabbricati a schiera, in Catanzaro località Lenza" è stata rilasciata Licenza Edilizia N. 5171 del 31.03.1978 e successiva Variante N. 325 del 01.07.1980 in testa alla ditta [REDACTED],

successivamente Volturati in contestazione rispettivamente a [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED] e alla [REDACTED] con nota n. 6935 del 03.12.1980.

Negli elaborati grafici a corredo dei titoli edilizi il fabbricato di cui gli immobili in trattazione sono parte integrante è indicato come "Corpo A".

Dagli atti acquisiti dal Settore Urbanistico del Comune di Catanzaro per il complesso edilizio in trattazione risulta rilasciato il Certificato di Abitabilità recante prot. N. 8484 del 16 novembre 1989, relativo a trentotto mini appartamenti facenti parte dei fabbricati a schiera siti in località Lenza Nr. 19-20-21-22-23-24 e 25.

In detto certificato per le difformità riscontrate presso gli appartamenti oggetto di abitabilità si fa riferimento alla domanda di Condono Edilizio presentata ai sensi della Legge 47/85 con prot. Generale N. 32061 del 22.09.1986 (pratica 5765).

Gli immobili oggetto di perizia, relativamente ai piani seminterrati aventi altezza inferiore a quella necessaria per la abitabilità, sono stati sanati con la domanda di Condono Edilizio presentata ai sensi della Legge 47/85 con prot. Generale rispettivamente N. 32061 del 22.09.1986 (pratica N. 5765). Sono infatti parte integrante della predetta istanza di Condono Edilizio le planimetrie catastali degli interni: 21/1 costituente il sub. 13; 21/2 costituente il sub. 15; 22/1 costituente il sub. 19; 22/2 costituente il sub. 20; 23/1 costituente il sub. 25; 23/2 costituente il sub. 26 e 24/2 costituente il sub. 32, corrispondenti a quelle odierne acquisite dall'Agenzia delle Entrate.

La predetta domanda di Condono Edilizio all'attualità non è definita in quanto carente di documentazione di parte dei pagamenti dovuti a titolo di oneri concessori e altra documentazione.

Considerata la consistenza della documentazione in atti si allega alla presenta perizia esclusivamente quanto di seguito indicato (All. n. 18: Titoli Edilizi Abilitativi, Agibilità, Genio Civile, ecc., Relativi al Complesso Edilizio sito in Via Tommaso Campanella del Comune di Catanzaro)

- Licenza Edilizia N. 5171 del 31.03.1978 in testa alla ditta '██████████' (All. n. 18A);
- Autorizzazione Sismica Prot. N. 9070 del 21.03.1979 e prot. N. 862 del 01.02.1980 (All. n. 18B);
- Concessione per l'Esecuzione dei lavori Edili N. 325 del 01.07.1980 in testa alla ditta '██████████', Variante in corso d'opera alla Licenza Edilizia N. 5171 del 31.03.1978 (All. n. 18C);
- Abitabilità prot. N. 621 del 22.12.1987 (All. n. 18D);
- Allaccio Fognario; Parere ASL; Certificato Rispondenza rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile del 06.05.1981; Certificato Uso rilasciato dal Prefetto di Catanzaro (All. n. 18E);
- Autorizzazione alla Contestazione dei titoli edilizi alle ditte '██████████' e '██████████ S.r.l.' (All. n. 18F);
- Richiesta Oneri Concessori Domanda Condono Edilizio prot. Generale rispettivamente N. 32061 del 22.09.1986 (pratica N. 5765) (All. n. 18G);

La domanda di Condono Edilizio presentata ai sensi della Legge 47/85 con prot. Generale rispettivamente N. 32061 del 22.09.1986 è allegata all'Atto di proprietà di cui all'allegato N. 5.

Durante l'accesso ai luoghi si avuto modo di accertare che:

- a) l'unità immobiliari n. 2 (subalterno 14), blocco 21, piano primo, è concessa in locazione [REDACTED]
- b) le unità immobiliari nr. 9 e 10 (subalterno 21 e 22), blocco 22, piano secondo, sono concesse in locazione [REDACTED]
- c) l'unità immobiliari n. 11 (subalterno 23), blocco 22, piano terra, è concessa in locazione al [REDACTED]
- d) l'unità immobiliari n. 12 (subalterno 24), blocco 22, piano secondo, è concessa in locazione al [REDACTED]
- e) l'unità immobiliari n. 15 (subalterno 27), blocco 23, piano primo, è concessa in locazione al [REDACTED]
- f) l'unità immobiliari n. 16 (subalterno 28), blocco 23, piano secondo, è concessa in locazione al [REDACTED]
- g) l'unità immobiliari n. 17 (subalterno 29), blocco 23, piano secondo, è concessa in locazione al [REDACTED]
- h) l'unità immobiliari n. 18 (subalterno 30), blocco 23, piano secondo, è concessa in locazione alla [REDACTED]

Recentemente sono inoltre stato oggetto di contratto di locazione alla [REDACTED]

[REDACTED] con contratto di locazione del 29.03.2023:

- i) l'unità immobiliari n. 5 (subalterno 17), blocco 21, piano primo;
- j) l'unità immobiliari n. 6 (subalterno 18), blocco 21, piano primo;
- k) l'unità immobiliari n. 4 (subalterno 16), blocco 21, piano terra;
- l) l'unità immobiliari n. 19 (subalterno 32), blocco 24, piano seminterrato.

Le unità immobiliari hanno caratteristiche tutte comuni e fatto salve quelle locate e da queste escluse quelle locate alla '██████', versano in mediocre stato di conservazione. Sono necessari opere di manutenzione ordinaria e il rifacimento degli impianti, come meglio si evidenzia nella documentazione fotografica a corredo del presente elaborato.

In ultimo occorre far presente che la '██████' ha provveduto ad eseguire lavori relativamente alle unità immobiliari a piano primo: subalterni 17 e 18.

Le unità immobiliari che si caratterizzano dall'aver tutti la stessa superficie interna, o comunque poco differente, pari a circa 31 mq, soddisfano i requisiti delle superfici minime imposte dal D.M. 05 luglio 1975, che per gli alloggi monostanza, per una persona, impongono una superficie minima calpestabile, compresa dei servizi, non inferiore a 28 mq. La norma è immutata dal Regolamento Edilizio del vigente strumento urbanistico.

L'altezza minima interna deve essere di 2,70 m, questa non rispettata per i piani seminterrati, che per il consolidato orientamento giurisprudenziale amministrativo non può essere derogabile in sede di condono edilizio. Di tale circostanza se ne terrà conto nella stima delle unità ubicate al predetto piano.

Per determinare la superficie lorda commerciale si fa riferimento al criterio di misurazione redatto secondo la Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) con il quale la superficie lorda commerciale è ottenuta dalla sommatoria delle varie superfici ragguagliate con opportuni coefficienti per tener conto delle diverse destinazioni d'uso:

- a. superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili), determinata misurando le superfici di ogni piano al lordo delle murature interne e di quelle esterne perimetrali

- (queste ultime considerate per intero e fino ad uno spessore massimo di 50 cm se di proprietà esclusiva mentre nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare);
- b. superficie delle pertinenze esclusive di ornamento all'unità immobiliare (balconi lastrici solari), computata nella misura: del 25%, fino a 25 metri quadrati e nella misura del 10% per la parte eccedente;
 - c. superficie delle pertinenze esclusive di ornamento all'unità immobiliare (terrazzi e logge), computata nella misura: del 35%, fino a 25 metri quadrati e nella misura del 10% per la parte eccedente;
 - d. superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile (corti e cortili, giardini, aree urbane di pertinenza di fabbricati), che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 15%, fino a 25 metri quadrati e nella misura del 2% per la parte eccedente.

Nella tabella che segue per ogni unità immobiliare, in breve u.i., viene riassunta la superficie commerciale, con la precisazione che essendo ad oggi le corti non bene identificate in sito, per quest'ultime si farà riferimento alle planimetrie catastali. La distribuzione interna degli immobili trova corrispondenza con quella indicata nelle planimetrie catastali, ne consegue che le Superfici Commerciali, trovano corrispondenza con le superficie catastali indicate in visura e che di seguito si riepilogano, con approssimazione all'intero:



u.i.	Sub.	Piano	Superficie Lorda (mq)	Pertinenze	Superficie Commerciale (mq)	NOTE
1	13	S1	36	2 Giardino	38	locata
2	14	T	32	1 Balcone	33	Locata
3	15	S1	35	2 Giardino	37	
4	16	T	34	2 Balcone	36	Locata
5	17	1	34	2 Balcone	36	Locata
6	18	1	36	2 Balcone	38	Locata
7	19	S1	33	3 Giardino	36	
8	20	S1	34	3 Giardino	37	
9	21	T	31	2 Balcone	33	locata
10	22	T	33	1 Balcone	34	locata
11	23	1	33	2 Balcone	35	locata
12	24	1	35	2 Balcone	37	locata
13	25	S1	33	2 Giardino	35	
14	26	S1	34	3 Giardino	37	
15	27	T	32	2 Balcone	36	locata
16	28	T	34	2 Balcone	36	locata
17	29	1	34	2 Balcone	36	locata
18	30	1	35	2 Balcone	37	locata
19	32	S1	34	3 Giardino	37	

Nella stima di ciascuna unità immobiliare si terra conto dello stato di conservazione delle varie unità immobiliari inteso come condizione strutturale manutentiva nella quale trova un immobile, sia per quanto riguarda gli elementi materiali della costruzione (pavimenti, pareti, soffitti etc.) che per gli impianti (impianto elettrico, idraulico, riscaldamento etc.), nonché degli elementi comuni (accessi, scale, facciate, coperture etc.), sono rispettivamente:

- stato normale/discreto: coefficiente 0,90 applicabile per tutte le unità località ad esclusione di quelle locate alla ██████;
- stato normale/discreto: coefficiente 0,85 quelle locate alla ██████ con i subalterni 17 e 18, di recente ristrutturati;
- stato mediocre/scadente per le restanti coefficiente 0,80 (sono necessarie opere di manutenzione ordinaria e di revisione degli impianti per rendere abitabile l'immobile).

Saranno inoltre applicati i seguenti coefficienti di piano (edificio senza ascensore):

- piano terra/rialzato: 0,97;
- piano primo: 1,00;
- piano seminterrato: 0.80, quest'ultimo coefficiente tiene conto anche della ridotta altezza interna delle unità immobiliari.

Per i beni oggetti di stima con il procedimento sintetico comparativo, considerata le loro caratteristiche, non è stato possibile reperire dal sito di Consultazione dell'Agenzia dell'Entrate "Valori Immobiliari Dichiarati Comparabili", desunti da reali atti di compravendita per beni simili appartenenti al medesimo segmento di quelli oggetto di stima, per cui per il giudizio di stima sono state esperite indagini in loco, pubblicazioni di agenzie immobiliari, quotazioni del borsino immobiliare e quelle della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Agenzia Entrate - OMI". Questi ultimi valori, che sono solo indicativi, sono stati opportunamente corretti per tener conto delle effettive condizioni dei beni oggetto di valutazione e delle caratteristiche peculiari dei beni.

Per le unità immobiliari in trattazione il valore di riferimento di stima può essere assunto in **600,00 €** per metro quadro di superficie commerciale, per cui applicando, i

coefficienti di differenziazione in base allo stato manutentivo e al piano, il più probabile valore di mercato per ogni unità, applicando sempre una correzione della stima, riducendo il valore di mercato nella misura del **5%** per tener dell'assenza di garanzia per vizi del bene, di gravami e per l'immediatezza della vendita, è il seguente:

- 1) **Unità immobiliare n. 1, subalterno 13, Piano S1, Superficie Commerciale 38 mq:**

$$38 \times 600 \text{ (€/mq)} \times 0,80 \times 0,80 \times 0,95 = 13.862,40 \text{ €}$$

Ed in cifra tonda **13.860,00 (Euro Tredicimilaottocentosessanta/00);**

- 2) **Unità immobiliare n. 2, subalterno 14, Piano T, Superficie Commerciale 33 mq:**

$$33 \times 600 \text{ (€/mq)} \times 0,97 \times 0,80 \times 0,95 = 14.596,56 \text{ €}$$

Ed in cifra tonda **14.600,00 (Euro Quattordicimilaseicento/00);**

- 3) **Unità immobiliare n. 3, subalterno 15, Piano S1, Superficie Commerciale 37 mq:**

$$37 \times 600 \text{ (€/mq)} \times 0,80 \times 0,80 \times 0,95 = 13.497,60 \text{ €}$$

Ed in cifra tonda **13.500,00 (Euro Tredicimilacinquecento/00);**

- 4) **Unità immobiliare n. 4, subalterno 16, Piano T, Superficie Commerciale 36 mq:**

$$36 \times 600 \text{ (€/mq)} \times 0,97 \times 0,80 \times 0,95 = 15.923,52 \text{ €}$$

Ed in cifra tonda **15.920,00 (Euro Quindicimilanovecentoventi/00);**

- 5) **Unità immobiliare n. 5, subalterno 17, Piano 1, Superficie Commerciale 36 mq:**

$$36 \times 600 \text{ (€/mq)} \times 1,00 \times 0,85 \times 0,95 = 17.442,22 \text{ €}$$

Ed in cifra tonda **17.440,00 (Euro Diciassettemilaquattrocentoquaranta/00);**

- 6) **Unità immobiliare n. 6, subalterno 18, Piano 1, Superficie Commerciale 38 mq:**

$$36 \times 600 \text{ (€/mq)} \times 1,00 \times 0,85 \times 0,95 = 17.442,22 \text{ €}$$

Ed in cifra tonda **17.440,00 (Euro Diciassettemilaquattrocentoquaranta/00);**

7) Unità immobiliare n. 7, subalterno 19, Piano S1, Superficie Commerciale 36 mq:

$$36 \times 600 \text{ (€/mq)} \times 0,80 \times 0,80 \times 0,95 = 13.132,80 \text{ €}$$

Ed in cifra tonda 13.130,00 (Euro Tredicimilacentotrenta/00);

8) Unità immobiliare n. 8, subalterno 20, Piano S1, Superficie Commerciale 37 mq:

$$37 \times 600 \text{ (€/mq)} \times 0,80 \times 0,80 \times 0,95 = 13.497,60 \text{ €}$$

Ed in cifra tonda 13.500,00 (Euro Tredicimilacinquecento/00);

9) Unità immobiliare n. 9, subalterno 21, Piano T, Superficie Commerciale 33 mq:

$$33 \times 600 \text{ (€/mq)} \times 0,97 \times 0,90 \times 0,95 = 16.421,13 \text{ €}$$

Ed in cifra tonda 16.420,00 (Euro Sedecimilaquattrocentoventi/00);

10) Unità immobiliare n. 10, subalterno 22, Piano T, Superficie Commerciale 34 mq:

$$34 \times 600 \text{ (€/mq)} \times 0,97 \times 0,90 \times 0,95 = 16.918,74 \text{ €}$$

Ed in cifra tonda 16.920,00 (Euro Sedecimilanovecentoventi/00);

11) Unità immobiliare n. 11, subalterno 23, Piano T Superficie Commerciale 35 mq:

$$35 \times 600 \text{ (€/mq)} \times 1,00 \times 0,90 \times 0,95 = 17.955,00 \text{ €}$$

Ed in cifra tonda 17.960,00 (Euro Diciassettemilanovecentosessanta/00);

12) Unità immobiliare n. 12, subalterno 24, Piano 1, Superficie Commerciale 37 mq:

$$37 \times 600 \text{ (€/mq)} \times 1,00 \times 0,90 \times 0,95 = 18.981,00 \text{ €}$$

Ed in cifra tonda 18.980,00 (Euro Diciottomilanovecentottanta/00);

13) Unità immobiliare n. 13, subalterno 25, Piano S1, Superficie Commerciale 36 mq:

$$35 \times 600 \text{ (€/mq)} \times 0,80 \times 0,80 \times 0,95 = 12.768,00 \text{ €}$$

Ed in cifra tonda 12.770,00 (Euro Dodicimilasettecentosettanta/00);

14) Unità immobiliare n. 14, subalterno 26, Piano S1, Superficie Commerciale 37 mq:

$$37 \times 600 \text{ (€/mq)} \times 0,80 \times 0,80 \times 0,95 = 13.497,60 \text{ €}$$

Ed in cifra tonda **13.500,00 (Euro Tredicimilacinquecento/00)**;

15) Unità immobiliare n. **15**, subalterno **27**, Piano **T**, Superficie Commerciale **34 mq**:

$$36 \times 600 \text{ (€/mq)} \times 0,97 \times 0,90 \times 0,95 = 17.913,96 \text{ €}$$

Ed in cifra tonda **17.910,00 (Euro Diciassettemilanovecentodieci/00)**;

16) Unità immobiliare n. **16**, subalterno **28**, Piano **T**, Superficie Commerciale **36 mq**:

$$36 \times 600 \text{ (€/mq)} \times 0,97 \times 0,90 \times 0,95 = 17.913,96 \text{ €}$$

Ed in cifra tonda **17.910,00 (Euro Diciassettemilanovecentodieci/00)**;

17) Unità immobiliare n. **17**, subalterno **29**, Piano **1**, Superficie Commerciale **36 mq**:

$$36 \times 600 \text{ (€/mq)} \times 1,00 \times 0,90 \times 0,95 = 18.468,00 \text{ €}$$

Ed in cifra tonda **18.470,00 (Euro Diciottomilaquattrocentosettanta/00)**;

18) Unità immobiliare n. **18**, subalterno **30**, Piano **1**, Superficie Commerciale **37 mq**:

$$37 \times 600 \text{ (€/mq)} \times 1,00 \times 0,90 \times 0,95 = 18.981,00 \text{ €}$$

Ed in cifra tonda **18.980,00 (Euro Diciottomilanovecentottanta/00)**;

19) Unità immobiliare n. **19**, subalterno **32**, Piano **S1**, Superficie Commerciale **37 mq**:

$$37 \times 600 \text{ (€/mq)} \times 0,80 \times 0,80 \times 0,95 = 13.497,60 \text{ €}$$

Ed in cifra tonda **13.500,00 (Euro Tredicimilacinquecento/00)**.

Riepilogando il compendio immobiliare in trattazione ha il seguente valore:



Unità Immobiliare	Foglio 17 Particella 577 Subalterno	Piano	Stima
1	13	S1	13.860,00
2	14	T	14.600,00
3	15	S1	13.500,00
4	16	T	15.920,00
5	17	1	17.440,00
6	18	1	17.440,00
7	19	S1	13.130,00
8	20	S1	13.500,00
9	21	T	16.420,00
10	22	T	16.920,00
11	23	1	17.960,00
12	24	1	18.980,00
13	25	S1	12.770,00
14	26	S1	13.500,00
15	27	T	17.910,00
16	28	T	17.910,00
17	29	1	18.470,00
18	30	1	18.980,00
19	32	S1	13.500,00
Valore dell'intero Complesso Immobiliare			302.710,00

LOTTO N. 5 – Immobile sito nel Comune di Corigliano-Rossano e censito nel NCEU al foglio di mappa 94 particella 155 subalterno 34.

L'unità immobiliare in trattazione è ubicata nel Comune di Corigliano-Rossano ed è censita nel NCEU del predetto Comune al foglio di mappa 94, particella 155, subalterno 34, categoria C/2 (deposito/magazzino), la stessa per variazione territoriale

del 31.03.2018 è stata trasferita dal soppresso Comune di Corigliano Calabro, per fusione con il Comune di Rossano (Cfr. Foto nr. 139+160).

L'immobile ha accesso principale dalla Piazza Roberto Sanseverino in corrispondenza dei civici 27 e 28 e secondari da Via Cavalieri di Vittorio Veneto in corrispondenza dei civici 7 e 9.

L'unità immobiliare è parte integrante di un edificio multipiano con strutture portante in cemento armato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 9 del 31.01.1979 e successiva Variante N. 64 del 29.05.1981, in testa alla società ██████████

Il fabbricato è stato ultimato nel dicembre del 1981 e per lo stesso è stata rilasciata dichiarazione di abitabilità in data 16.04.1982 dal Sindaco del Comune di Corigliano (All. n. 19: Concessione per Esecuzione lavori Edili N. 64 del 29.05.1981 – Dichiarazione Abitabilità del 16.04.1982 - Immobile in Corigliano).

Pe l'immobile in trattazione non è stato possibile accertare dagli Uffici competenti (Settore SUAP-Commercio e Edilizia Privata del Comune di Corigliano-Rossano) la destinazione Urbanistica del locale, questa non specificata neanche nella Dichiarazione di Abitabilità del 16.04.1982, nonostante le richieste inoltrate a mezzo p.e.c. (Cfr. All. nr. 7, 8, 9, 10, 11 e 12).

Ciò nonostante è stata acquista un Autorizzazione Igienico Sanitaria N. 116 del 09.01.1990, per uso "Cucina per Mensa" e dal SUAP (Sportello Unico Attività Produttive) è stata acquisita una notifica sanitaria indirizzata al competente servizio SUAP corredata da elaborato grafico e relazione tecnica, dalla quale si conferma l'uso dell'immobile quale "Centro di Cottura per Ristorazione Collettiva" (Cfr. All. n. 8).

Nell'allegato n. 7 relativa alla richiesta inoltrata al Settore SUAP di Corigliano-Rossano, sono allegati sia l'Autorizzazione Igienico Sanitaria N. 116 del 09.01.1990 che l'acquisizione dal servizio telematico del SUAP della pratica recante codice univoco 1694 del 02.12.2019.

Per le ragioni sopra esposte, considerato che la destinazione dell'immobile è compatibile con la destinazione d'uso di "Centro di Cottura per Ristorazione Collettiva" e che tale destinazione è stata in essere almeno dal 1990, anno in cui è stata rilasciata l'Autorizzazione Igienico Sanitaria N. 116 del 09.01.1990, nelle valutazioni che seguiranno si farà riferimento a tale destinazione urbanistica per l'uso dell'immobile.

Per tener conto dell'incertezza emersa nella destinazione d'uso urbanistica dell'immobile, si applicherà una decurtazione nella stima, in modo da tener conto delle spese che l'acquirente dovrà eventualmente sostenere per la sanatoria edilizia se non saranno nel seguito acquisiti dati certi e inconfutabili sull'uso dell'immobile come "Centro di Cottura per Ristorazione Collettiva".

Dal raffronto della planimetria catastale (Cfr. Allegato n. 1BG) e lo stato di fatto riportato nell'allegato n. 20, occorre far presente che non c'è corrispondenza, presentando l'immobile una diversa distribuzione interna, per cui è necessario procedere con variazione catastale alla regolarizzazione dell'immobile per aggiornare la planimetria catastale (All. n. 20: Planimetria Stato Attuale dell'Immobile in Corigliano-Rossano").

Nella circostanza è opportuno conformare anche la categoria catastale che all'attualità risulta C/2 (deposito/magazzino), non compatibile con l'uso dell'immobile nell'ultimo trentennio ed in particolare dal 1990.

Ovviamente per regolarizzare la planimetria catastale allo stato di fatto dei luoghi, per primo si deve procedere alla regolarizzazione edilizia e solo successivamente ad una variazione catastale per aggiornare la planimetria. La regolarizzazione urbanistica, per la diversa distribuzione interna è perseguibile mediante una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria.

Qualora si accertasse che anche la destinazione urbanistica non è conforme ai titoli edilizi con la presentazione di un titolo in sanatoria, possono essere sanati simultaneamente sia la difformità catastale che urbanistica.

Per l'unità immobiliare in trattazione, a destinazione speciale (Centro di Cottura per Ristorazione Collettiva), considerata la sua peculiarità, non sono reperibili dal sito di Consultazione dell'Agenzia dell'Entrate "Valori Immobiliari Dichiarati Comparabili", desunti da reali atti di compravendita per beni simili appartenenti al medesimo segmento di quelli oggetto di stima, per cui per il giudizio di stima è stata effettuata una stima suggerita dall'esperienza.

La quotazione per l'immobile in trattazione può essere assunta pari rispettivamente a **700,00 €/mq**.

La Superficie Commerciale dell'immobile, arrotondata per difetto alla cifra intera, è di **280,00 mq**.

Il Valore di Stima dell'unità immobiliare identificata nel NCEU del Comune di **Corigliano-Rossano** al foglio di mappa **94**, particella **155**, subalterno **34**, nello stato di fatto è pertanto pari a:

$$280,00 \text{ (mq)} \times 700,00 \text{ (€/mq)} = \mathbf{196.000,00 \text{ €}}$$

Detraendo a tale importo le spese necessarie per conformare l'immobile urbanisticamente e catastalmente, valutati in **10.000,00 €**, comprensivi di spese tecniche e oneri concessori, ove dovuti, e riducendo il valore di mercato nella misura del 5% per tener dell'assenza di garanzia per vizi del bene, di gravami, del contesto ambientale e per l'immediatezza della vendita, il Valore definitivo di Stima è pari a:

$$196.000 \times 95\% - 10.000,00 = \mathbf{176.200,00 \text{ €}}$$

(Euro **Centosettantaseimiladuecento/00**).

*** * * * ***

Certo di aver officiato in modo pieno ed esaustivo all'incarico conferitomi e rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento, il sottoscritto ringrazia la **S.V.I.** per la fiducia accordatagli.

Catanzaro, 03 luglio 2023

Il Tecnico

dott. ing. Antonio SESTITO

ALLEGATI

All. N. 0 Documentazione Fotografica;

All. N. 1 Documentazione Catastale:

- Visura Catastale per nominativo dei beni censiti in tutto il territorio della Provincia di Catanzaro (All. 1AA);
- Visura Catastale per nominativo dei beni censiti in tutto il territorio della Provincia di Cosenza (All. 1AB);
- Visura catastale Storica per immobile foglio 17 particella 577 subalterno 38 (All. 1AC);
- Visura catastale Storica per immobile foglio 17 particella 577 subalterno 92 (All. 1AD);
- Visura catastale Storica per immobile foglio 17 particella 577 subalterno 93 (All. 1AE);
- Planimetria immobile censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 69, particella 619, Categoria D/7 (All. 1AF);
- Planimetria immobile censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 69, particella 209, subalterno 2, Categoria A/3 (All. 1AG);
- Planimetria immobile censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 69, particella 209, subalterno 3, Categoria D/8 (All. 1AH);
- Planimetria immobile censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 17, particella 577, subalterno 13, Categoria A/3 (All. 1AI);
- Planimetria immobile censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 17, particella 577, subalterno 14, Categoria A/3 (All. 1AL);

- Planimetria immobile censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 17, particella 577, subalterno 15, Categoria A/3 (All. 1AM);
- Planimetria immobile censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 17, particella 577, subalterno 16, Categoria A/3 (All. A1N);
- Planimetria immobile censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 17, particella 577, subalterno 17, Categoria A/3 (All. A1O);
- Planimetria immobile censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 17, particella 577, subalterno 18, Categoria A/3 (All. 1AP);
- Planimetria immobile censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 17, particella 577, subalterno 19, Categoria A/3 (All. 1AQ);
- Planimetria immobile censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 17, particella 577, subalterno 20, Categoria A/3 (All. 1AR);
- Planimetria immobile censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 17, particella 577, subalterno 21, Categoria A/3 (All. 1AS);
- Planimetria immobile censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 17, particella 577, subalterno 22, Categoria A/3 (All. 1AT);
- Planimetria immobile censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 17, particella 577, subalterno 23, Categoria A/3 (All. 1AU);
- Planimetria immobile censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 17, particella 577, subalterno 24, Categoria A/3 (All. 1AV);

- Planimetria immobile censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 17, particella 577, subalterno 25, Categoria A/3 (All. 1AZ);
- Planimetria immobile censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 17, particella 577, subalterno 26, Categoria A/3 (All. 1BA);
- Planimetria immobile censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 17, particella 577, subalterno 27, Categoria A/3 (All. 1BB);
- Planimetria immobile censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 17, particella 577, subalterno 28, Categoria A/3 (All. 1BC);
- Planimetria immobile censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 17, particella 577, subalterno 29, Categoria A/3 (All. 1BD);
- Planimetria immobile censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 17, particella 577, subalterno 30, Categoria A/3 (All. 1BE);
- Planimetria immobile censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 17, particella 577, subalterno 32, Categoria A/3 (All. 1BF);
- Planimetria immobile censito nel NCEU del Comune di Corigliano-Rossano al foglio di mappa 94, particella 155, subalterno 34, Categoria C/2 (All. 1BG);
- Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni immobile censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 69, particella 209 (All. 1BH);
- Estratto Mappa foglio 69 Comune Catanzaro (All. 1BI).

AII. N. 2 Immagini Estrapolate dal Sito Stimatrix For Maps

AII. N. 3 Ispezione Ipotecaria e Nota Trascrizione del 18.07.1991, n. di R.P. 11809;

- All. N. 4** Richiesta Archivio Notarile Distrettuale di Catanzaro Atto per Notaio Fiore Melacrinis Napoleone in data 28.06.1991, repertorio 96760
- All. N. 5** Atto per Notaio Fiore Melacrinis Napoleone in data 28.06.1991, repertorio 96760;
- All. N. 6** Visura Aggiornata per Soggetto Relativa all'Immobile Foglio 17, Particella 577, Subalterno 38;
- All. N. 7** Richiesta di Accesso a Documenti e Atti Amministrativi Settore SUAP e Commercio del Comune Corigliano-Rossano
- All. N. 8** Documenti Trasmessi dal Comune Corigliano-Rossano:
- Relazione Igienico Sanitaria (All. n. 8A);
 - Planimetria con Layout (All. n. 8B).
- All. N. 9** Richiesta Chiarimenti Settore SUAP e Commercio del Comune Corigliano-Rossano;
- All. N. 10** Nota Prot. 60730 del Settore SUAP e Commercio del Comune Corigliano-Rossano
- All. N. 11** Richiesta di Accesso a Documenti e Atti Amministrativi Servizio Edilizia Privata del Comune Corigliano-Rossano
- All. N. 12** Integrazione alla Richiesta di Accesso a Documenti e Atti Amministrativi Servizio Edilizia Privata del Comune Corigliano-Rossano
- All. N. 13** Stralcio Piano Regolatore Generale Via Lucrezia della Valle
- All. N. 14** Stralcio Carta Vincoli Via Lucrezia della Valle
- All. N. 15** Ortofoto dei Luoghi Estratto dal Portale Google Hearth Pro Via Lucrezia della Valle
- All. N. 16** Certificato Agibilità Prot. N. 79407 del 19.10.2012
- All. N. 17** Provvedimento Unico N. 13 del 18.03.2018, di Autorizzazione allo Scarico in Pubblica Fognatura

- All. N. 18** Titoli Edilizi Abilitativi, Agibilità, Genio Civile, ecc., Relativi al Complesso Edilizio sito in Via Tommaso Campanella del Comune di Catanzaro:
- Licenza Edilizia N. 5171 del 31.03.1978 in testa alla ditta "██████████" (All. n. 18A);
 - Autorizzazione Sismica Prot. N. 9070 del 21.03.1979 e prot. N. 862 del 01.02.1980 (All. n. 18B);
 - Concessione per l'Esecuzione dei lavori Edili N. 325 del 01.07.1980 in testa alla ditta "██████████", Variante in corso d'opera alla Licenza Edilizia N. 5171 del 31.03.1978 (All. n. 18C);
 - Abitabilità prot. N. 621 del 22.12.1987 (All. n. 18D);
 - Allaccio Fognario; Parere ASL; Certificato Rispondenza rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile del 06.05.1981; Certificato Uso rilasciato dal Prefetto di Catanzaro (All. n. 18E);
 - Autorizzazione alla Contestazione dei titoli edilizi alle ditte "██████████ e ██████████" e "██████████ S.r.l." (All. n. 18F);
 - Richiesta Oneri Concessori Domanda Condono Edilizio prot. Generale rispettivamente N. 32061 del 22.09.1986 (pratica N. 5765) (All. n. 18G);
- All. N. 19** Concessione per Esecuzione lavori Edili N. 64 del 29.05.1981 – Dichiarazione Abitabilità del 16.04.1982 - Immobile in Corigliano;
- All. N. 20** Planimetria Stato Attuale dell'Immobile in Corigliano-Rossano.