

TRIBUNALE DI COSENZA

Sezione Fallimenti
D.ssa Giusi Ianni

PROCEDURA FALLIMENTARE N. 38/2018

([REDACTED])

PERIZIA DI STIMA CON ALLEGATI

Data 19/11/2018



IL Perito

Inq. Francesco STELLATO
[REDACTED]

INDICE

PREMESSA.....	2
0. STUDIO DEL FASCICOLO E INDIVIDUAZIONE BENI OGGETTO DI FALLIMENTO	2
1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI FALLIMENTO.....	3
2. VERIFICA CONFORMITÀ DEGLI IMMOBILI AGLI ATTI COMUNALI AUTORIZZATIVI.....	7
3. VERIFICHE E RICERCHE IPOCATASTALI INERENTI GLI IMMOBILI DEL FALLIMENTO	9
4. VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI FALLIMENTO – SCELTA DEL METODO	10.
Market Comparison Approach (MCA) – Ufficio al piano primo	10
• Mercato immobiliare della zona	14
• Campione estimativo nota	14.
<i>Unità immobiliare A</i>	14
<i>Unità immobiliare B</i>	15 .
<i>Unità immobiliare C</i>	16
• Definizione delle caratteristiche	18
• Compilazione tabella dei dati	18
• Prezzi marginali	18
• Tabella di valutazione.....	20
• Verifica	20
b. Stima per capitalizzazione del reddito – Deposito al piano terra	21
c. Riepilogo valori di mercato e stima costi difformità urbanistiche non preclusive per il Rogito	23
5. PARERE TECNICO SULLA DIVISIBILITÀ DEI SINGOLI BENI IMMOBILI	24
6. REGIME FISCALE SULL’EVENTUALE TRASFERIMENTO DEI BENI OGGETTO DI STIMA	24
7. PROSPETTO RIASSUNTIVO DI STIMA E CONSISTENZA.....	25
8. TESTI E SITI INTERNET CONSULTATI	28
9. ALLEGATI	28

PERIZIA DI STIMA

Ill.mo Giudice Dr.ssa Giusi Ianni del Tribunale di Cosenza – Sez. Fallimenti,

PREMESSA

Con nota del 04/09/2018, il curatore Fallimentare Avv. Fiorina Avventuriera nominava il sottoscritto Ing. Francesco De Stellato [REDACTED] [REDACTED] – quale Consulente Tecnico del Curatore (CTU) nella procedura fallimentare n. 38/2018 [REDACTED], per il conferimento dell'incarico per la determinazione del valore dell'immobile o degli immobili oggetto di fallimento adempiendo a tutto quanto richiesto dalla S.V.I..

Il curatore concedeva, per la consegna della perizia di stima, il termine di 45 gg a decorrere dall'assunzione dell'incarico e il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis del c.p.c..

O. STUDIO DEL FASCICOLO E INDIVIDUAZIONE BENI OGGETTO DI FALLIMENTO

La [REDACTED]

I beni immobili sottoposti a fallimento, per come risulta dagli atti di causa, sono:

- Area urbana sita in Rende,, riportata in catasto al foglio 21 p.IIa 1110 sub 1 mq 2730
- Unità immobiliare sita in Rende (CS), riportata in catasto fabbricati al foglio 21 p.IIa 1108 Sub 9 cat. C/2 classe 3, consistenza 20 mq, rendita € 72,30.
- Unità immobiliare sita in Rende (CS), riportata in catasto fabbricati al foglio 21 p.IIa 1108 sub 10 cat. A/10 classe 2, vani 6, rendita € 1.797,27.
- Unità immobiliare sita in Rende (CS), riportata in catasto fabbricati al foglio 21 p.IIa 1108 Sub 11 cat. C/2 classe 3, consistenza 55 mq, rendita € 198,84.
- Unità immobiliare sita in Rende (CS), riportata in catasto fabbricati al foglio 21 p.IIa 1108 sub 12 cat. A/10 classe 2, vani 10, rendita € 2.995,45.
- Unità immobiliare sita in Rende (CS), riportata in catasto fabbricati al foglio 21 p.IIa 1108 Sub 14 cat. C/2 classe 3, consistenza 1 mq, rendita € 3,62
- Unità immobiliare sita in Rende (CS), riportata in catasto fabbricati al foglio 21 p.IIa 1108 sub 18 cat. A/10 classe 2, vani 11,5, rendita € 3.444,77;
- Unità immobiliare sita in Rende (CS), riportata in catasto fabbricati al foglio 21 p.IIa 1108 Sub 20 cat. C/2 classe 3, consistenza 1 mq, rendita € 3,62.
- Unità immobiliare sita in Rende (CS), riportata in catasto fabbricati al foglio 21 p.IIa 1108 sub 27 cat. A/10 classe 2, vani 3,5, rendita € 894,76.
- Area urbana sita in Rende,, riportata in catasto al foglio 21 p.IIa 1108 sub 24 mq 133;
- Unità immobiliare sita in Rende (CS), riportata in catasto fabbricati al foglio 21 p.IIa 1108 sub 28 cat. A/10 classe 2, vani 5,5, rendita € 1.406,05.
- Unità immobiliare sita in Rende (CS), riportata in catasto fabbricati al foglio 21 p.IIa 1108 sub 29 cat. A/10 classe 2, vani 3, rendita € 766,94.

- Terreno riportata in catasto terreni al foglio 21 p.lla 1109 are 11.35 Rd € 8,79 Ra € 3,52.

Atti pregiudizievoli rilevati

Sul terreno distinto in catasto al foglio 21 particella 884 di are 50.00 (dal quale derivano l'ente urbano ove insiste il cassone cui sono parte i cespiti distinti in catasto al foglio 21 particelle 1108 sub 9, sub 10, sub11, sub 12, sub 14, sub 18, sub 20, sub 23, , sub 24, sub 27, sub 28, sub 29, 1110 sub 1 e il terreno individuato in catasto al foglio 21 particella 1109) grava ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, a rogito notaio Gissona Leucio del 17.04.2007 (Rep.305452), iscritta il 19.04.2007 ai nn°15843 R.G. e 3383 R.P. in favore della [REDACTED]

[REDACTED] e contro la [REDACTED] (per i diritti pari a 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di € 1.200.000,00 (mutuo di € 600.000,00). A margine della citata ipoteca si rilevano annotamenti di liberazione non pertinenti.

Sull'immobile riportato in catasto al foglio 21 particella 1108 sub 12 grava pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Cosenza il 29.09.2009 ai nn° 32571 R.G. e 23026 R.P. in favore di [REDACTED] e a carico della [REDACTED]

[REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà). A margine della citata ipoteca si rilevano annotamenti di liberazione non pertinenti.

Sugli immobili riportati in catasto al foglio 21 particella 1108 sub 9, sub10, sub 18, sub27, sub28 e sub 29 grava ipoteca giudiziale, emessa dal Tribunale di Cosenza in data il 03.02.2011, iscritta il 15.03.2011 ai nn° 7877 R.G. e 1550 R.P. in favore di [REDACTED]

[REDACTED] e a carico della [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà), per la complessiva somma di € 10.657,00 (capitale di € 5.328,38). A margine della citata ipoteca legale non si rileva alcun tipo di annotamento.

Sull'Unità immobiliare sita in Rende (CS), riportata in catasto fabbricati al foglio 21 p.lla 1108 sub 27 e sub 29 grava ipoteca legale derivante da debito di imposta Art. 77 DPR 602/73, emessa dall'Equitalia Sud S.p.a. il 26.01.2015, iscritta il 27.01.2015 ai nn° 211R.G. e 159 R.P. in favore di [REDACTED] e a carico della [REDACTED]

[REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà), per la complessiva somma di € 248.578,82 (capitale di € 124.289,41). A margine della citata ipoteca legale non si rileva alcun tipo di annotamento

Sentenza dichiarativa di fallimento eseguita d'ufficio Circ. n° 3/2003, emessa dal Tribunale di Cosenza in data 11.02.2013, trascritta il 28.05.2013 ai nn° 13536 R.G. e 9857 R.P. in favore di [REDACTED]

[REDACTED] e a carico della [REDACTED]. A margine della citata sentenza dichiarativa di fallimento non si rileva alcun tipo di annotamento

Sugli tutti gli immobili di cui all'elenco suddetto grava ipoteca legale derivante da debito di imposta Art. 77 DPR 602/73, emessa dall'Equitalia Sud S.p.a. il 26.01.2015, iscritta il 27.01.2015 ai nn° 211R.G. e 159 R.P. in favore di [REDACTED] e a carico della [REDACTED]

[REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà), per la complessiva somma di € 2.991.926,96 (capitale di € 1.495,963,48). A margine della citata ipoteca legale non si rileva alcun tipo di annotamento.

1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI FALLIMENTO

Seguendo l'elenco dei quesiti posti, si evidenziano gli elementi basilari dei beni pignorati:

a) Ubicazione e corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del fallimento

Gli immobili oggetto del fallimento sono ubicati nel Comune di Rende nella zona industriale di

Castiglione Scalo - C/da Lecco, Via Marco Polo 37.

I dati catastali risultanti dalla trascrizione del fallimento sono corrispondenti a quelli rilevati dal sottoscritto tecnico sulle relative visure catastali attuali, di cui se ne allega copia in calce alla presente perizia. Si riassumono di seguito gli identificativi catastali risultanti alla data odierna: - Area urbana sita in Rende,, riportata in catasto al foglio 21 p.IIa 1110 sub 1 mq 2730

- Unità immobiliare sita in Rende (CS), riportata in catasto fabbricati al foglio 21 p.IIa 1108 Sub 9 cat. C/2 classe 3, consistenza 20 mq, rendita € 72,30.
- Unità immobiliare sita in Rende (CS), riportata in catasto fabbricati al foglio 21 p.IIa 1108 sub 10 cat. A/10 classe 2, vani 6, rendita € 1.797,27.
- Unità immobiliare sita in Rende (CS), riportata in catasto fabbricati al foglio 21 p.IIa 1108 Sub 11 cat. C/2 classe 3, consistenza 55 mq, rendita € 198,84.
- Unità immobiliare sita in Rende (CS), riportata in catasto fabbricati al foglio 21 p.IIa 1108 sub 12 cat. A/10 classe 2, vani 10, rendita € 2.995,45.

Unità immobiliare sita in Rende (CS), riportata in catasto fabbricati al foglio 21 p.IIa 1108 Sub 14 cat. C/2 classe 3, consistenza 1 mq, rendita € 3,62

- Unità immobiliare sita in Rende (CS), riportata in catasto fabbricati al foglio 21 p.IIa 1108 sub 18 cat. A/10 classe 2, vani 11,5, rendita € 3.444,77;
- Unità immobiliare sita in Rende (CS), riportata in catasto fabbricati al foglio 21 p.IIa 1108 Sub 20 cat. C/2 classe 3, consistenza 1 mq, rendita € 3,62.
- Unità immobiliare sita in Rende (CS), riportata in catasto fabbricati al foglio 21 p.IIa 1108 sub 27 cat. A/10 classe 2, vani 3,5, rendita € 894,76.
- Area urbana sita in Rende,, riportata in catasto al foglio 21 p.IIa 1110 sub 24 mq 133;
- Unità immobiliare sita in Rende (CS), riportata in catasto fabbricati al foglio 21 p.IIa 1108 sub 28 cat. A/10 classe 2, vani 5,5, rendita € 1.406,05.

- Terreno riportata in catasto terreni al foglio 21 p.IIa 1109 are 11.35 Rd € 8,79 Ra € 3,52.

Per ogni altro dato si può fare riferimento direttamente alle visure allegate.

b) Caratteri generali e tipologici

I tredici immobili oggetto di fallimento fanno parte di uno stesso fabbricato industriale, quest'ultimo attualmente censito al catasto fabbricati del Comune di Rende al fgl. 21 p.IIa 1108, e sono:

- sei unità immobiliari ad uso ufficio poste al piano primo ed al piano secondo;
- quattro unità immobiliare ad uso magazzino/deposito posta al piano terra.

- terreno adiacente Il fabbricato facente parte della corte del fabbricato riportato in catasto al foglio 21 p.lle 1108 sub 1, di mq 2730, 1108 sub 24 di mq 133, 1109 di mq 1135

Oltre il lotto di terreno, i quattro immobili oggetto di stima, come già detto, fanno parte di un fabbricato a 3 (tre) livelli (piano terra, piano primo, piano secondo) architettonicamente pregevole, di forma articolata, dotato di un'ampia "area di corte comune" recintata e fruibile per parcheggi scoperti.

Nello specifico, gli immobili dichiarati ad uso ufficio posto al piano primo ed al secondo hanno esposizione su tutti i lati, finestroni che guardano verso terreni utilizzati a scopo agricolo e limitati, un po' più ad ovest, dal rilevato ferroviario della linea CS-Sibari. Sono presenti anche finestroni a nord-est, ma questi affacciano in un'area di corte *internata* (aperta da un solo lato) con assenza di panoramicità. Attraverso rilievi condotti in fase di sopralluogo, il sottoscritto tecnico ha potuto accertare una rispondenza delle aperture, dei prospetti e delle dimensioni volumetriche del locale (ad uso ufficio) in rapporto agli elaborati di progetto richiesti e resi disponibili presso il Settore Urbanistico del Comune di Rende. Manca invece una rispondenza nella divisione degli spazi interni sia a livello catastale che di progetto: dal progetto risulta un ingresso che immette – dopo un piccolo vano di entrata – in un ambiente ampio e completamente privo di tramezzatura a meno di quella utilizzata per dare indipendenza ai servizi igienici che presentano però una diversa distribuzione rispetto a quella rilevata in fase di sopralluogo. Nella pianta catastale invece è rappresentata una divisione a tramezzi che prevede un corridoio centrale e una serie di stanze ai lati e in fondo al corridoio stesso, che però non trova riscontro con quanto rilevato in fase di sopralluogo. Il riscontro con la pianta catastale riguarda solo i servizi igienici che risultano corrispondenti a quanto rilevato realmente.

Riguardo gli immobili ad uso magazzino-deposito, esso ha un ingresso principale da nord-est e una porta vetrina (dal lato opposto) quest'ultima dà verso un'area di corte *internata/semichiusa* (di uso comune) simile ad un cavedio. Anche per tale immobile il sottoscritto tecnico ravvisa una non corrispondenza nella divisione degli spazi interni tra la situazione reale e quella di progetto e tra quella di progetto e la pianta catastale. Quest'ultima delinea un magazzino-deposito con annesso bagno corrispondente alla situazione attuale rilevata alla data del sopralluogo.

c) – d) *estensione; identificazione catastale*

Riepilogando, il sottoscritto tecnico asserisce:

- Le unità immobiliare posta al piano primo e secondo, che in sede di sopralluogo si presentano allo stato semi-completo e con un potenziale uso previsto per uffici, censite coerentemente alla destinazione che se ne prevede nel catasto fabbricati del Comune di Rende al fgl. 21 p.lla 1108 sub. 10, sub 12, sub 18, sub 27, sub 28 e sub 29. Esse presentano rispettivamente una superficie catastale lorda di 141 mq, 233 mq, 292 mq, 70 mq, 83 mq e 51 mq tot. 870 mq con verifica di riscontro di tale superficie in fase di sopralluogo. Non c'è invece verifica di riscontro tra pianta catastale e pianta di progetto e, sempre da quanto emerso in fase di sopralluogo, non c'è corrispondenza tra lo stato di fatto (rilevato) e lo stato di progetto, quest'ultimo in riferimento al permesso di costruire n. 274/2007 e limitatamente alla disposizione dei bagni.
- Le unità immobiliari poste al piano terra utilizzate come magazzino/deposito, censite coerentemente alla destinazione d'uso nel catasto fabbricati del Comune di Rende al fgl. 21 p.lla 1108 sub. 9, sub 11, sub 14 e sub 20. Esse presenta una superficie catastale lorda rispettivamente di di 24 mq, 62 mq, 3 mq e 3 mq totale 92 mq, con verifica di riscontro in fase di sopralluogo sulla pianta catastale. Manca invece, sempre da quanto emerso in fase di sopralluogo, la corrispondenza tra lo stato di fatto (rilevato) e lo stato di progetto, quest'ultimo in riferimento al permesso di costruire n. 274/2007.

e) confini

Per quanto attiene la corte del fabbricato industriale, quest'ultimo contenente le unità immobiliari oggetto di fallimento, essa è censita al foglio n. 21 del Comune di Rende p.lla n. 1110 sub. 1 con consistenza pari a 2730 mq. Tale area è fruibile per parcheggi scoperti in proporzione ai millesimi di proprietà delle unità immobiliari facenti parte dello stabile. Altre parti di uso comune del fabbricato sono: androne scale, scale, ascensore, spazio all'aperto *internato* semichiuso dalle mura perimetrali del fabbricato, lastrico solare. Si precisa che il sottoscritto tecnico non è in possesso di un regolamento condominiale.

I confini della corte del fabbricato – che come detto contiene al suo interno gli immobili oggetto di fallimento – possono essere così descritti: a nord-ovest il confine è con altra area di corte privata, a ovest con terreni privati utilizzati a scopo agricolo, a sud con la via Marco Polo, a est con altra corte privata.

f) Natura e provenienza dell'immobile

Le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento e stima – per come sopra individuate – sono state realizzate con regolare Permesso di Costruire n. 274/2007 su area di proprietà della Società [REDACTED] identificata, alla data del Permesso di costruire, nel catasto terreni del Comune di Rende al fgl. 21 p.lla 884 di are 50.00, quest'ultima pervenuta alla [REDACTED] per acquisto con Atto a rogito Notaio Leucio Gisonna del 16 gennaio 2007, Repertorio n. 304377, registrato a Cosenza il 31 gennaio 2007 serie 1 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 24 gennaio 2007 ai nn. 3485 RG e 2716 RP.

g) Vincoli locativi

All'atto del sopralluogo non è risultato che sull'immobile vi fossero vincoli locativi e altre situazioni di possesso differenti da quella sopra specificata.

h) Situazione urbanistica

Riguardo lo *status* urbanistico degli immobili e della zona entro cui essi si collocano, il sottoscritto tecnico dalla consultazione dello strumento urbanistico vigente al Comune di Rende – P.R.G. “Variante Generale al Piano Regolatore di Rende (CS) – ZONING_5_A_BN, gen. 2002” rileva che il terreno di ubicazione degli immobili ricade in Zona Industriale D1.

.....

2. VERIFICA CONFORMITÀ DEGLI IMMOBILI AGLI ATTI COMUNALI AUTORIZZATIVI

Il fabbricato industriale (con strutture portanti in cemento armato) di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima è stato realizzato con regolare Permesso di Costruire n. 274/2007 rilasciato dal Comune di Rende alla richiedente [REDACTED] (v. Allegato). In riferimento al progetto approvato, il sottoscritto tecnico compie le verifiche di conformità del fabbricato – limitatamente però agli immobili oggetto di fallimento:

- Per le unità immobiliari poste al piano primo e secondo censite nel catasto fabbricati del Comune di Rende al fgl. 21 p.lla 1108 sub. 10, sub 12, sub 18, sub 27, sub 28 e sub 29 è stata rilevata difformità tra pianta catastale e pianta di progetto e, da quanto emerso in fase di sopralluogo, non c'è corrispondenza tra lo stato di fatto (rilevato) e lo stato di progetto limitatamente alla disposizione interna dei bagni.
- Per le unità immobiliari poste al piano terra censite nel catasto fabbricati del Comune di Rende al fgl. 21 p.lla 1108 sub. 9, sub 11, sub 14 e sub 20, è stata rilevata difformità tra lo stato di fatto (accertato) e lo stato di progetto per una diversa distribuzione degli spazi interni che ha generato più unità immobiliari rispetto a quante ne prevedeva il

progetto. Lo stato di fatto (accertato) è invece conforme all'accatastamento, quest'ultimo datato settembre 2009.

Nel corso delle operazioni peritali, il sottoscritto tecnico rileva che esiste certificato di agibilità n. prot. 310/06-mag.-2011 rilasciato dal Comune di Rende, col quale si dichiara ad ogni effetto di legge l'Agibilità del fabbricato industriale (di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di fallimento) realizzato in C. Lecco dal [REDACTED] in qualità di amministratore della [REDACTED] autorizzato con Permesso di Costruire n. 274/2007. Si allega copia del detto Certificato di Agibilità.

Il sottoscritto tecnico, premesso:

che a far data dal rilascio del Certificato di Agibilità 06.mag.2011 ha verificato non essere pervenute al Comune di Rende da parte della [REDACTED] comunicazioni di inizio lavori o nuovi permessi di costruire riguardanti il fabbricato autorizzato con permesso n. 274/2007 (così come riscontrato tramite tecnico del settore urbanistica seppur in assenza di richiesta formale);

che inoltre l'accatastamento dell'immobile in questione è avvenuto in settembre 2009 – così come recepito nell'ambito dello stesso Certificato di Agibilità sopra specificato;

esprime i seguenti giudizi riguardo le difformità sopra rilevate:

- la difformità rilevata per l'unità immobiliare posta al piano primo è risolvibile attraverso una opportuna comunicazione (DIA o SCIA) al Comune di Rende in cui si dichiara (in

sanatoria con il pagamento di una sanzione p.c. previsto all'art. 37 del DPR 380/01) una diversa distribuzione della tramezzatura dei servizi igienici rispetto al progetto. Inoltre occorrerà variare attraverso una pratica catastale (DOC.FA, da presentare c/o l'Agenzia del Territorio della prov. di CS) la planimetria catastale che riporta una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto ovvero realizzare la tramezzatura dichiarata nella planimetria catastale mediante lavori autorizzati dal Comune di Rende.

- la difformità rilevata per l'unità immobiliare posta al piano terra adibita attualmente a deposito è risolvibile attraverso la richiesta di un nuovo permesso di costruire (in sanatoria) da presentare al Comune di Rende con allegato un progetto che illustri la divisione della maggiore unità immobiliare che si prevedeva al piano terra, come da progetto originario autorizzato con Permesso n. 274/2007, in più unità immobiliari

precisamente in n. di 3 (tre). Il tutto in applicazione dell'art. 10 e dell'art. 36 del DPR 380/01.

Ai fini della vendita occorre precisare che il D.L. 78/2010 impone ai venditori in sede di Rogito di dichiarare la perfetta rispondenza allo stato di fatto della planimetria catastale; d'altra parte, però, l'Agenzia del Territorio con la circolare 2/2010, fornisce chiarimenti (ritenuti necessari da più parti) sugli obblighi introdotti dal comma 14, dell'art. 19 del D.L. 78/2010: l'Agenzia ha precisato che in presenza di difformità di scarsa rilevanza tra lo stato di fatto di un immobile e la sua configurazione catastale (spostamenti di porte, tramezzi, ecc.) non è obbligatorio presentare la dichiarazione di variazione in catasto poiché tali interventi non modificano la rendita: la planimetria catastale, quindi, è da considerarsi conforme anche in presenza di piccole variazioni che non incidono sulla rendita e il rogito può essere stipulato.

Si delinea così un possibile *modus operandi* al fine di consentire la vendita di ciascun bene immobile facenti parte del fallimento:

1) Lo stato di fatto (accertato) degli immobili al piano primo con categoria dichiarata ad uso ufficio se è vero che non è corrispondente alla planimetria catastale è anche vero che la diversa distribuzione degli spazi interni di per sé non altera le unità immobiliari in termini di superficie e volume complessivi lordi e quindi non incide sulla rendita dello stesso immobile, per cui si rientra nel caso di "difformità di scarsa rilevanza" così come chiarito dall'Agenzia del Territorio con circolare 2/2010. Il Rogito di tale immobile è possibile con

la riserva che l'acquirente si farà carico a sue spese di risolvere le difformità di tipo urbanistico sopra rilevate; la relativa quantificazione di spese e competenze tecniche da impegnare e impiegare *a posteriori* viene resa a parte rispetto al valore di mercato del bene immobile.

2) Per gli immobili a piano terra ad uso deposito la corrispondenza tra lo stato di fatto (accertato) e la planimetria catastale è piena. Il Rogito di tale immobile è possibile con la riserva, anche qui, che l'acquirente si farà carico a sue spese di risolvere le difformità di tipo urbanistico sopra rilevate; la relativa quantificazione di spese e competenze tecniche da impegnare e impiegare *a posteriori* viene resa a parte rispetto al valore di mercato del bene immobile

3. VERIFICHE E RICERCHE IPOCATASTALI INERENTI GLI IMMOBILI FACENTI PARTE DEL FALLIMENTO.

Il sottoscritto tecnico verifica la regolarità della documentazione in Atti, completandola attraverso "ispezione ipotecaria per soggetto" nel periodo residuale da 01.02.1977 ad oggi. Da tale ultima ispezione si rileva che la situazione ipotecaria è rimasta invariata rispetto a quanto prodotto in sede fallimentare. Si allega in calce alla presente perizia l'elenco sintetico delle formalità, in ordine

cronologico, in cui è presente il soggetto richiesto [REDACTED] Per ogni altro approfondimento si rimanda alla ricca documentazione prodotta ed allegato

4. VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO – SCELTA DEL METODO

In generale, il valore di mercato di un immobile si consegue attraverso l'applicazione "contemporanea e non" di differenti metodi e metodologie: il metodo del Market Comparison Approach (MCA) con verifica del risultato, il procedimento di stima monoparametrica, stima per capitalizzazione del reddito, ecc..

La stima del valore venale degli immobili ubicati al primo piano dello stabile descritto nei precedenti paragrafi, si ritiene sia corretto ottenerla tramite il Metodo del Market Comparison Approach con verifica del risultato descritto e svolto compiutamente al successivo punto a., mentre la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato al piano terra dello stesso fabbricato si ritiene corretto ottenerla attraverso il metodo di capitalizzazione del reddito descritto e svolto compiutamente al successivo punto b..

Per quanto riguarda il lotto di terreno adiacente si tiene conto dei valori di mercato e delle stime redatte dal Comune di Rende per la determinazione dei valori ai fini IMU.

a. Market Comparison Approach (MCA) – Ufficio al piano primo

L'MCA è un metodo di stima del valore di mercato di un immobile, che si basa su procedimenti comparativi di tipo pluriparametrico. Il metodo postula che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Ai fini della comparazione, su cui il metodo si basa, vi è da un lato l'immobile oggetto di stima cosiddetto *subject* (del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo) e dall'altro un campione omogeneo costituito da unità immobiliari confrontabili cosiddette *comparables*; di ognuna di queste deve essere noto il prezzo, l'epoca di compravendita e le caratteristiche prese in considerazione per il *subject* di cui occorre calcolare il valore di mercato.

L'immobile oggetto di stima (in gergo estimativo: *subject*) è sito, come già più volte specificato, in via Marco Polo – Zona Industriale di C/da Lecco, Rende (CS). La descrizione del Bene immobile viene illustrata in maniera schematica, come richiesto anche dal Metodo MCA, attraverso una serie di tabelle utilizzate per la raccolta dei dati.

Tabella 1

CARATTERI LOCAZIONALI – Localizzazione	
Comune di	RENDE
Zona	SEMI-PERIFERICA
Servizi pubblici	ASL, uffici periferici regionali, ecc.
Tipologia urbana	INDUSTRIALE-COMMERCIALE-DIREZIONALE
Infrastrutture	PRIMARIE

Tabella 2

CARATTERI POSIZIONALI	
	Edificio
Epoca di costruzione	2007
Epoca sopraelevazioni e ampliamenti	/
Epoca altri interventi	/
Numero piani (livelli)	3 (piano terra, piano primo, piano secondo)
Cortili, spazi esterni	SI
Caratteristiche tipologiche	FABBRICATO DIREZIONALE COMMERCIALE
Caratteristiche strutturali	IN CEMENTO ARMATO
Impianti tecnologici	DOTAZIONE ORDINARIA
Stato di manutenzione	BUONO
Stile architettonico	GRADEVOLE

Tabella 3

CARATTERI TIPOLOGICI - Unità immobiliare						
Ubicazione e dati quali-quantitativi						
Via e n. civ.	VIA M. POLO 37 – C/DA LECCO					
Superfici interna lorda	870					
Superfici balconi e terrazze	/					
Superfici esterne	CORTE COMUNE (in ragione millesimi di proprietà)					
Cantine	/					
Soffitte	/					
Garage	box auto	/	posti auto	SCOPERTI (interni a corte comune)		
Vani e locali accessori	(BAGNI UOMO/DONNA)					
Livello o piano f.t.	1° PIANO (2° LIVELLO F.T.)					
Esposizione prevalente	OVEST					
Prospicenza	LINEA FERROVIARIA (CS-SIBARI)					
Panoramicità	LIMITATA SU TERRENI AD USO AGRICOLO					
Luminosità	BUONA					
Stato di manutenzione	BUONO					
Scala colleg. piani (int./ester.)	INTERNA DI PREGIO (CON ELEMENTI PER L'ABBATTIMENTO BARRIERE ARCH.)					
Pavimenti	NON PRESENTI (nell' <i>open space</i>)					
Porte	SOLO PORTONCINO D'INGRESSO (BLINDATO)					
Finestre	IN METALLO CROMATO					
Rivestimenti	CERAMICA BAGNI					
Divisione interna	NON PRESENTE					
Accessibilità	NON DIRETTAMENTE DA STRADA PRINCIPALE MA DA STRADA STERRATA					
Impianti						
Idrico	SI (PREDISPOSIZIONE)					
Elettrico	SI (PREDISPOSIZIONE)					
Termico	SI (PREDISPOSIZIONE)					
Climatizzazione	SI (PREDISPOSIZIONE)					
Citofonico	SI					
Ascensore	SI					
Dati catastali						
Vani, superficie, categoria	/	VANI	233	MQ	categoria	A/10
Particella, Fgl. di Mappa, sub.	p.IIIa	1108	foglio	21	subalterno	12
Rendita	€ 2.995,45					
Zona OMI						
Denominazione	IBRIDA (ZONA E1 - B1)					
Val. di mercato (€/mq) uffici	max	€ 1.700,00	min	€ 1.100,00	med	€ 1.400,00
Val. di mercato (€/mq) capan. industr.	max	€ 710,00	min	€ 410,00	med	€ 560,00
Saggio di capitalizzazione	uffici	7	capannoni	6	med	6,5

Tabella 4

CARATTERI ECONOMICI	
Situazione locativa	
Locali liberi	SI (Per come accertato in fase di sopralluogo)
Locali affittati (a uso)	/
Canone di affitto	/
Periodicità	/
Deposito cauzionale	/
Altre condizioni	/
Quota millesimale di proprietà	
NON nota	
Servitù reali dell'edificio	
/	
Servitù reali dell'unità	
/	

Tabella 5

CARATTERI SOGGETTIVI	
Venditore	
Modalità di possesso	COSTRUTTORE SU TERRENO DI PROPRIETA'
Causa di vendita	FORZATA: PROCEDURA FALLIMENTARE
Altro	/
Acquirente	
Causa di acquisto	RIENTRO DEL CREDITO
Altro	/
Possessore (affitto, usufrutto, diritto di superficie)	
Motivi del possesso	/

Le unità immobiliari oggetto di stima all’atto del sopralluogo si presentano la sub 10 non completa, la sub 27 completa con problemi di infiltrazioni, la sub 28 completa. La tabella riepilogativa del *Subject* ai fini della stima è la seguente:

Tabella 6

SUBJECT - uso ufficio	
Data di compravendita	/
Superficie commerciale mq	870
Superfici balconi, terrazzi	/
Superficie garage	/
Posto auto (coperto/scoperto)	scoperto in area di corte comune
Numero servizi	1 per uomo, 1 per donna
Livello piano	2° livello (1° piano)
Superfici uso comune	corte, scale, lastrico di copertura
Impianti edificio	ordinari
Impianti Unità	tutti
Stato manuten. Edificio	buono
Stato grezzo/rifinito Unità	da rifinire
Affacci	ovest (terreni agricoli), est (su corte <i>internata</i>)
Esposizione preval.	ovest
Panorama	limitato su terreni a uso agricolo
Forme inquinamento	vicinanza ex-legnochimica

- Mercato immobiliare della zona

La zona in cui è ubicato il fabbricato industriale di cui fanno parte le unità immobiliari sottoposte a pignoramento è nota come “zona industriale” di C/da Lecco. In particolare però occorre sottolineare che essa, soprattutto negli ultimi anni (almeno da un decennio), ha assunto caratteri diversificati delineando due fondamentali tipologie di costruito: il classico capannone industriale e il fabbricato architettonicamente più curato (a più piani) con caratteristiche di tipo direzionale-commerciale. La vicinanza con l’Università della Calabria, ma anche con la cosiddetta “prosecuzione di Viale Parco” verso Settimo di Montalto generano stimoli positivi contribuendo a mantenere buona – nonostante la crisi generale e la congiuntura economica odierna – la dinamicità nel mercato immobiliare sia delle compravendite che delle locazioni.

- Campione estimativo nota¹

- i. *Unità immobiliare A*

L’unità immobiliare A presa a riferimento appartiene allo stesso stabile in cui è ubicato il *Subject*. Per essa sono noti i seguenti dati raccolti in tabella:

Tabella 7

COMPRAVENDITA	N. 31323 REP – N. 14305 RAC
DATA	15/04/2009
IDENTIFICATIVI CATASTALI	COMUNE DI RENDE FGL. 21 P.LLA 1108 SUB 2 Z.C. 2, CAT. A/10, CL. 2, VANI 8, SUP. CAT. 108 MQ, R.C. 2.396,36 €
INDIRIZZO	CONTRADA LECCO
PIANO	TERRA
PREZZO	110.000,00 €

I dati di sintesi dell'immobile preso a riferimento sono riportati nella tabella a seguire:

Tabella 8

UNITA' A - uso ufficio	
Data di compravendita	aprile 2009
Superficie commerciale mq	108
Superfici balconi, terrazzi	/
Superficie garage	/
Posto auto (coperto/scoperto)	scoperto in area di corte comune
Numero servizi	/
Livello piano	1° livello (piano terra)
Superfici uso comune	corte
Impianti edificio	ordinari
Impianti Unità	tutti
Stato manuten. Edificio	buono
Stato grezzo/rifinito	rifinito
Affacci	est (su area di corte), ovest (su corte <i>internata</i>)
Esposizione preval.	est
Panorama	limitato su area di corte
Forme inquinamento	vicinanza ex-legnochimica

¹ I dati sono stati rilevati da sopralluoghi svolti di persona, dalla consultazione delle planimetrie e dagli atti di compravendita consultati c/o Agenzia Territorio CS.

ii. Unità immobiliare B

L'unità immobiliare B presa a riferimento appartiene ad uno stabile industriale simile per tipologia, sia funzionale che costruttiva, al *Subject* e ubicato in posizione ad esso abbastanza vicina. Per essa sono noti i seguenti dati raccolti in tabella:

Tabella 9

COMPRAVENDITA	N. 51613 REP – N. 8062 RAC
DATA	24/01/2006
IDENTIFICATIVI CATASTALI	COMUNE DI RENDE FGL. 21 P.LLA 905 SUB 22 Z.C. 2, CAT. A/10, CL. 1, VANI 4,5, SUP. CAT. 131 MQ, R.C. 1.150,41 €
INDIRIZZO	CONTRADA LECCO
PIANO	1
PREZZO	189.000,00 €

I dati di sintesi dell'immobile preso a riferimento sono riportati nella tabella a seguire:

Tabella 10

UNITA' B - uso ufficio	
Data di compravendita	gennaio 2006
Superficie commerciale	131
Superfici balconi, terrazzi	/
Superficie garage	/
Posto auto (coperto/scoperto)	/
Numero servizi	1
Livello piano	2° livello (1° piano)
Superfici uso comune	scale
Impianti edificio	ordinari con ascensore
Impianti Unità	tutti
Stato manutenz. Edificio	buono
Stato grezzo/rifinito	unità rifinita
Affacci	/
Esposizione preval.	sud
Panorama	ampio a sud-est (colline pre-Sila)
Forme inquinamento	/

iii. Unità immobiliare C

L'unità immobiliare C presa a riferimento è una "unità mediamente rappresentativa" di una grossa vendita avvenuta nel fabbricato industriale costruito da Pindal Srl che per la precisione ha riguardato n. 6 (sei) immobili indipendenti (ad uso ufficio) per un totale imponibile di 779.340,00 € (settecentosettantanovemilatrecentoquaranta/00 euro). Poiché gli immobili interessati dalla vendita hanno "più o meno" la stessa taglia in termini di rendita catastale, si è pensato ragionevolmente di dividere il costo totale per sei, ottenendo il costo dell'unità mediamente rappresentativa risultante pari a c.ca 130.000,00 €. Tale Unità C così definita appartiene ovviamente allo stesso stabile in cui è ubicato il *Subject* e posta virtualmente al piano secondo in

quanto nella vendita erano numericamente maggiori gli immobili posti al piano secondo. I dati fondamentali della macro-vendita sono resi noti nella seguente tabella:

Tabella 11

COMPRAVENDITA	N. 32696 REP – N. 15278 RAC
DATA	10/12/2009
IDENTIFICATIVI CATASTALI (IMMOBILE 1)	COMUNE DI RENDE FGL. 21 P.LLA 1108 SUB 13 Z.C. 2, CAT. A/10, CL. 2, VANI 7, SUP. CAT. 153 MQ, R.C. 2.096,82 €
INDIRIZZO	CONTRADA CONCIO STOCCHI
PIANO	1
IDENTIFICATIVI CATASTALI (IMMOBILE 2)	COMUNE DI RENDE FGL. 21 P.LLA 1108 SUB 16 Z.C. 2, CAT. A/10, CL. 2, VANI 4,5, SUP. CAT. 85 MQ, R.C. 1.347,95 €
INDIRIZZO	CONTRADA CONCIO STOCCHI
PIANO	2
IDENTIFICATIVI CATASTALI (IMMOBILE 3)	COMUNE DI RENDE FGL. 21 P.LLA 1108 SUB 17 Z.C. 2, CAT. A/10, CL. 2, VANI 6,5, SUP. CAT. 140 MQ, R.C. 1.947,04 €
INDIRIZZO	CONTRADA CONCIO STOCCHI
PIANO	2
IDENTIFICATIVI CATASTALI (IMMOBILE 4)	COMUNE DI RENDE FGL. 21 P.LLA 1108 SUB 19 Z.C. 2, CAT. A/10, CL. 2, VANI 6,0, SUP. CAT. 152 MQ, R.C. 1.797,27 €
INDIRIZZO	CONTRADA CONCIO STOCCHI
PIANO	2
IDENTIFICATIVI CATASTALI (IMMOBILE 5)	COMUNE DI RENDE FGL. 21 P.LLA 1108 SUB 21 Z.C. 2, CAT. A/10, CL. 2, VANI 6,5, SUP. CAT. 145 MQ, R.C. 1.947,04 €
INDIRIZZO	CONTRADA CONCIO STOCCHI
PIANO	2
IDENTIFICATIVI CATASTALI (IMMOBILE 6)	COMUNE DI RENDE FGL. 21 P.LLA 1108 SUB 22 Z.C. 2, CAT. A/10, CL. 2, VANI 4, SUP. CAT. 76 MQ, R.C. 1.198,18 €
INDIRIZZO	CONTRADA CONCIO STOCCHI
PIANO	2
PREZZO	779.340,00 €

I dati di sintesi dell’immobile preso a riferimento come “unità mediamente rappresentativa” sono riportati nella tabella a seguire:

Tabella 12

UNITA' C - uso ufficio	
Data di compravendita	dicembre 2009
Superficie commerciale mq	130 (c.ca la media tra quelle in Tab.11)
Posto auto (coperto/scoperto)	scoperto in area di corte comune
Numero servizi	/
Livello piano	2° livello (3° piano)
Superfici uso comune	corte
Impianti edificio	ordinari
Impianti Unità	tutti
Stato manutenz. Edificio	buono
Stato grezzo/rifinito	rifinito
Panorama	limitato su terreni a uso agricolo
Forme inquinamento	vicinanza ex-legnochimica

- Definizione delle caratteristiche

Il campione preso in considerazione è abbastanza omogeneo è comparabile all'immobile oggetto di stima. Sono state comunque individuate alcune peculiarità apprezzate dagli acquirenti che rendono le unità immobiliari di confronto leggermente diverse dal *subject* ovvero dall'immobile oggetto di stima.

Tabella 13

Tabella caratteristiche		
Data	(DAT)	Contata in mesi retrospettivamente a partire dal momento di stima
superficie coperta	(SUP)	m ²
corte esterna fruibile per parcheggi	(COR)	scala binaria (0=non dichiarata in atto, 1=si dichiarata in atto)
livello f.t.	(LIV)	numero livello (0, 1, 2, ...) con preferenza per i piani più alti
ambiente esterno	(AMB)	1, 2 due livelli (crescenti) di salubrità
rumorosità dall'esterno	(RUM)	1, 2, 3, ... livelli crescenti di rumori per vicinanza con strada trafficata
accessibilità diretta da strada principale	(ACC)	scala binaria (0=no, 1=si)
rifiniture interne	(RIF)	scala da 0 (grezzo) a 10 (completo chiavi in mano)
architettonico sull'esterno	(ARCH)	scala da 0 (scarso) a 10 (molto gradevole)

- Compilazione tabella dei dati

In base alla definizione delle caratteristiche si costruisce la tabella dei dati che va compilata sia per gli immobili di confronto che per l'immobile in stima. Per ogni caratteristica si inserisce un valore numerico o un punteggio, quest'ultimo esprime il grado con il quale la caratteristica è posseduta dall'immobile.

Tabella 14

TABELLA DEI DATI				
	subject	unità A	unità B	unità C
(PRZ)*	X	110.00	189.00	130.00
(DAT)	0	36	75	28
(SUP)	870	108	131	130
(COR)	1	1	0	1
(LIV)	1	0	1	2
(AMB)	1	1	2	1
(RUM)	0	0	3	0
(ACC)	0	0	1	0
(RIF)	5	7	10	7
(ARCH)	5	5	3	5
(*) in € X 1000				

Per i valori numerici occorre far riferimento alla tabella 13.

- Prezzi marginali

- Δ(DAT)

Per la compilazione della tabella dei prezzi marginali viene affrontato il problema dell'aggiornamento dei prezzi di mercato necessario per attualizzare le compravendite di cui si dispone. Si è considerato come base di partenza l'indice FOI (v. Allegato) indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati e in particolare la Variazione Percentuale media annua tra il generico mese di un anno e lo stesso mese dell'anno precedente = 0,019. Tale valore si assume come soglia minima. In mancanza di dati statistici relativi al mercato immobiliare della zona, il saggio medio annuo è stimato pari a: 0,03.

- Δ (SUP) Il prezzo marginale riferito alla superficie considera un valore complementare pari ad 1 e conseguentemente si calcola come rapporto tra il prezzo di compravendita e la superficie compravenduta il tutto moltiplicato per una superficie residua. Si sceglie poi il prezzo medio minore in quanto è da ritenere che per gli immobili la curva del prezzo marginale è posta al di sotto delle curva del prezzo medio.

- Δ (COR) Per l'unità B non risulta dall'atto di compravendita la fruibilità dell'area di corte esterna rispetto a quanto risulta per il Subject. Si considera un costo percentualmente legato al valore dell'immobile nella misura percentuale del 3%. Segno atteso per l'unità B (+).

- Δ (LIV) Si considera una differenza di valore di 1.000,00 € dal piano più basso al piano più alto. Il mercato degli immobili ad uso ufficio nella zona preferisce i piani più alti. Segno atteso per l'unità C (-).

- Δ (AMB) Vicinanza alla legnochimica; si considerano due livelli (crescenti) di salubrità e un costo associato di 1.000,00 € necessario per l'impiantistica idonea a migliorare la salubrità degli ambienti di lavoro. Segno atteso per l'unità B (-).

- Δ (RUM) Si considera su ogni punto (di una ipotetica scala cardinale) un costo minimo di 1.000,00 € occorrenti per mettere in atto una migliore coibentazione dell'unità B rispetto al Subject. Segno atteso per l'unità B (+).

- Δ (ACC) In riferimento a tale caratteristica si tiene conto che l'unità B possiede un maggior valore, rispetto al Subject; si considera un costo stimabile intorno a 20.000,00 € coincidente con il costo minimo da affrontare per migliorare l'accessibilità verso il fabbricato al cui interno è ubicato l'immobile oggetto di stima (sistemazione strada sterrata). Segno atteso per l'unità B (-).

- Δ (RIF) Si considera su ogni punto (di una ipotetica scala cardinale) un costo percentualmente legato al valore dell'immobile; in particolare da indagini effettuate di persona, risulta che l'unità B all'atto della vendita fosse rifinita in ogni sua parte. La percentuale di calcolo è stata posta pari a 2,5 %. Segno atteso per l'unità B (-).

- Δ(ARCH) Tale caratteristica riguarda gli edifici nel loro complesso. Si considera su ogni punto (di una ipotetica scala cardinale) un costo di 10.000,00 euro occorrente in termini di progettazione

ad esempio all'unità B (presa a riferimento) per compensare l'aspetto architettonicamente di minor pregio estetico del fabbricato di cui fa parte rispetto al contesto edilizio in cui invece si inserisce il Subject. Segno atteso per l'unità B (+).

La tabella di calcolo dei prezzi marginali viene resa in allegato.

- Tabella di valutazione

Tabella 15

TABELLA DI VALUTAZIONE					
			unità A	unità B	unità C
	(PRZ)*	X	110,00	189,00	130,00
Δ	(DAT)	0	9,91	35,56	9,12
Δ	(SUP)	870	125,00	102,00	103,00
Δ	(COR)	1	0,00	2,26	0,00
Δ	(LIV)	1	1,00	0,00	-1,00
Δ	(AMB)	1	0,00	-1,00	0,00
Δ	(RUM)	0	0,00	15,00	0,00
Δ	(ACC)	0	0,00	-20,00	0,00
Δ	(RIF)	5	-5,50	-23,63	-6,50
Δ	(ARCH)	5	0,00	20,00	0,00
PREZZI CORRETTI			240,41	319,20	234,62

Val. di mercato (MCA)_{MEDIO} = € 988.512,49 di cui:

Foglio 21 p.IIa 1108 sub 10 = € 160.207,20;

Foglio 21 P.IIa 1108 sub 12 = € 264.739,55;

Foglio 21 P.IIa 1108 sub 18 = € 331.776,60;

Foglio 21 P.IIa 1108 sub 27 = € 79.735,48;

Foglio 21 P.IIa 1108 sub 29 = € 57.947,28.

rif. unità immobiliari oggetto di fallimento poste al piano primo e secondo con destinazione dichiarata ad uso ufficio.

- Verifica

Data l'uniformità del campione di compravendite, una verifica dell'attendibilità del risultato ottenuto si può svolgere con l'impiego della stima sintetica per parametri tecnici. La formula di calcolo è la seguente:

$$\text{Valore di stima in verifica} = [\sum \text{PRZ} / (\sum \text{SUP} * \text{val.compl.})] * (\text{SUP} * \text{val.compl.})_{\text{SUBJECT}} = € 1.011.445,95$$

Il risultato della verifica indica un valore di stima maggiore del 2,32% del risultato di sistema. Poiché l'errore è inferiore alla soglia ammissibile (4,46%) il valore di stima rassegnato è attendibile.

Il procedimento monoparametrico non tiene conto di tutte le caratteristiche che influenzano il prezzo.

b. Stima per capitalizzazione del reddito – Locali Deposito al piano terra

Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito si fonda sulla capitalizzazione del reddito di un definito bene immobiliare. Per l’immobile oggetto di pignoramento posto a piano terra ad uso deposito, la stima del potenziale reddito è stata svolta nel mercato degli affitti immobiliari dove si rilevano i contratti degli immobili simili. In particolare è stata consultata la banca dati OMI più aggiornata per la zona di interesse (Zona ibrida B1-E1) in riferimento alla tipologia immobiliare più simile a quella oggetto di stima ed è stato trovato un *range* di valori degli affitti tra 3,2 ÷ 4,2 €/mq/mese. Nel caso del magazzino-deposito oggetto di valutazione c’è da dire che nel mercato immobiliare della zona si registra piuttosto una richiesta di fitto che di acquisto. La richiesta di acquisto è maggiormente orientata sugli uffici o meglio ancora per il blocco “uffici ai piani alti e magazzino deposito al piano terra”: ad esempio è il caso di una impresa di costruzioni che ha bisogno di un deposito per attrezzature e di uffici di tipo tecnico-amministrativi.

In riferimento alla Zona E1 della banca dati OMI non è presente la tipologia edilizia “depositi/magazzini”. Per tale ragione si considera la Zona B1 che seppur relativamente distante (spazialmente) dalla zona industriale cosiddetta di C/da Lecco, presenta delle peculiarità di mercato immobiliare molto simili limitatamente ai fabbricati con struttura in cemento armato a più piani con destinazioni previste di tipo commerciale-direzionale-deposito. La verifica dei risultati – come si vedrà – tende comunque a considerare i valori minimi nel *range* di valori resi disponibili dalla banca dati OMI proprio per tener conto della circostanza secondo cui la zona dove è ubicato l’immobile oggetto di stima è comunque meno appetibile rispetto alla Zona B1 in cui potrebbe trovarsi un immobile dello stesso tipo.

Ai fini dell’applicazione del metodo di stima, il reddito netto da capitalizzare si ottiene considerando in detrazione le imposte dovute e le altre spese annue. Nella tabella che segue vengono raccolte le varie possibili voci di spesa.

Tabella 16

Categorie di spesa
1) Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria
2) Spese per servizi e amministrazioni
3) Alee per sfitti e inesigibilità
4) Spese per assicurazioni
5) Aliquote di ammortamento
6) Aliquote per imposte e tasse

Ai fini del calcolo si considera un saggio di capitalizzazione medio di 0,06 rilevato dalla banca dati OMI per la zona di interesse come più sopra meglio specificata e descritta. La superficie utilizzabile lorda su cui calcolare la rendita mensile è di 24 più la superficie esterna di “corte comune” associata al magazzino, che in assenza di tabelle millesimali viene valutata in prima approssimazione in applicazione del rapporto tra superficie commerciale del magazzino oggetto di stima e superficie commerciale complessiva delle unità interne al fabbricato. Di seguito si riporta la tabella di calcolo:

Tabella 17

superfici	(mq)	coeff. raggu.	sup ragguagl. mq	Prz. unit. €/mq/mese	Prz. unit. anno €/mq	Prz merc. parz. €
superficie commerciale (_)	92	1	92,00	3,70	44,40	4.085,56
balconi, terrazzi (_)	0	0	0			0,00
superficie seminterrati	0	0	0			0,00
superficie sottotetto	0	0	0			0,00
corte comune (quota-parte)	88,28	0,2	4,61			781,95
reddito annuo lordo						4.867,51
Detrazioni						
Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, Spese per servizi - amministrazioni - condominio, Alee per sfitti e inesigibilità, Spese per assicurazioni, Aliquota di ammortamento, Aliquota per imposte e tasse						
totale aliquota % a detrarre						30,00%
saggio di capitalizzazione medio						
banca dati OMI - zona IBRIDA (ZONA E1 - B1)						0,06
Valore di mercato dell'immobile oggetto di stima						€ 56.787,73
Verifica prz/mq						€ 617,41

Val. di mercato (Metodo Capitaliz. Reddito) = € 56.787,73, di cui:

Foglio 21 p.lla 1108 sub 9 = € 38.269,99;

Foglio 21 p.lla 1108 sub 11 = € 14.814,19;

Foglio 21 p.lla 1108 sub 14 = € 1.851,77;

Foglio 21 p.lla 1108 sub 20 = € 1.851,77;

rif. unità immobiliari oggetto di fallimento poste al piano terra con destinazione ad uso deposito/magazzino.

La verifica condotta sul prezzo a metro quadrato porta ad un valore unitario di 617,41€/mq che è verosimilmente più vicino – come ci si aspettava – al valore minimo del *range* di riferimento per la Zona B1 dell’OMI semestre 2011/2 (630,00 €/mq ÷ 850 €/mq).

c. Riepilogo valori di mercato e stima costi difformità urbanistiche non preclusive per il Rogito

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare dichiarata ad uso ufficio posta al piano primo di un fabbricato sito nella zona Industriale di Rende via M. Polo di c/da Lecco è:

$V_{I, \text{UFFICIO}} = € 988.512,49$ di cui:

Foglio 21 p.lla 1108 sub 10 = € 160.207,20;

Foglio 21 P.lla 1108 sub 12 = € 264.739,55;

Foglio 21 P.lla 1108 sub 18 = € 331.776,60;

Foglio 21 P.lla 1108 sub 27 = € 79.735,48;

Foglio 21 P.lla 1108 sub 29 = € 57.947,28.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare ad uso deposito posta al piano terra di un fabbricato sito nella zona Industriale di Rende via M. Polo di c/da Lecco è:

$V_{II, \text{MAGAZZINO/DEPOSITO}} = € 56.787,73$, di cui:

Foglio 21 p.lla 1108 sub 9 = € 38.269,99;

Foglio 21 p.lla 1108 sub 11 = € 14.814,19;

Foglio 21 p.lla 1108 sub 14 = € 1.851,77;

Foglio 21 p.lla 1108 sub 20 = € 1.851,77.

La quantificazione di spese e competenze tecniche da impegnare e impiegare *a posteriori* al Rogito è differente a seconda dell'immobile che si considera.

Per le unità immobiliari posta al piano primo e secondo dichiarate ad uso ufficio la difformità urbanistica è risolvibile – in base a quanto argomentato al prf. 2 della presente perizia – con un costo abbastanza contenuto dipendente dalla sanzione (non superiore a c.ca 500,00 €) che l'ufficio urbanistica del Comune di Rende riterrà di applicare più le competenze per il tecnico esterno incaricato alla risoluzione del problema:

Stima_I costi difformità urbanistiche non preclusive per il Rogito = 1.000,00 €

Stima_I costi relative ai danni presenti dovuti ad infiltrazioni = 30.000,00 €

Per le unità immobiliari poste al piano terra ad uso deposito la difformità urbanistica anche qui è risolvibile – in base a quanto argomentato al prf. 2 della presente perizia – con un costo però più consistente dipendente dalla sanzione che l'ufficio urbanistica del Comune di Rende riterrà di applicare, ma anche dal calcolo di nuovi oneri di costruzione associati alla richiesta di nuovo permesso di costruire, più le competenze per il tecnico esterno incaricato alla risoluzione del problema:

Stima_{II} costi difformità urbanistiche non preclusive per il Rogito = 3.000,00 €

Lotto di terreno

Per quanto riguarda il lotto di terreno si tiene conto dei prezzi di mercato nell'area, ivi compreso il valore che il Comune di Rende applica per la determinazione di valori delle aree ai fini imu, tenuto conto di tali fattori, una stima attendibile al mq di un'area fabbricabile con caratteristiche analoghe a quella oggetto di stima è un prezzo al mq di € 100,00 che moltiplicato per i mq del lotto di determina un valore di **€ 113.500,00**.

Corte fabbricato ed area di pertinenza

Per quanto riguarda la corte del fabbricato e l'area di pertinenza di terreno si tiene conto dei prezzi di mercato nell'area, ivi compreso il valore che il Comune di Rende applica per la determinazione di valori delle aree ai fini imu, compreso i costi relativi alla sistemazione esterna di tale area, che si presenta agibile e funzionale, tenuto conto di tali fattori, una stima attendibile al mq di un'area fabbricabile con caratteristiche analoghe a quella oggetto di stima è un prezzo sintetico al mq di € 150,00 che moltiplicato per i mq dell'area libera di determina un valore a corpo di € 300.000,00.

5. PARERE TECNICO SULLA DIVISIBILITÀ DEI SINGOLI BENI IMMOBILI

Unità immobiliare ad uso ufficio al piano primo – catasto fabbricati Comune di Rende – fgl. 21, p.la 1108 sub. 10, sub 12, sub18, sub 27, sub 28 e sub 29 Zona Cens. 2, Categoria A/10:

Le unità in questione non si prestano ad essere divise in 2 o più unità in quanto non è possibile creare i relativi accessi indipendenti.

Unità immobiliare ad uso deposito al piano terra – catasto fabbricati Comune di Rende – fgl. 21, p.la 1108 sub. 9, sub 11, sub 14 e sub 18 Zona Cens. 2, Categoria C/2:

Le unità in questione sono già di per sé di consistenza limitata per essere ulteriormente divise in 2 o più unità, inoltre una eventuale divisione (l'unica possibile con asse est-ovest) porterebbe ad una modifica del prospetto difficilmente autorizzabile.

Si conferma dunque parere tecnico in merito alla **non separabilità** dei singoli beni immobili oggetto di stima.

6. REGIME FISCALE SULL'EVENTUALE TRASFERIMENTO DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Cessione immobile strumentale: CAT. B, C, D, E, A/10

1)

IMMOBILE STRUMENTALE			
DA	IMPRESA COSTRUTTRICE - IMPRESA DI RISTRUTT. ENTRO 4 ANNI DALL'ULTIMAZIONE	A	QUALSIASI

IVA 20% OVVERO LA % PIÙ AGGIORNATA COME PER LEGGE
REGISTRO FISSA
IPO-CATASTALE 4%

2)

IMMOBILE STRUMENTALE			
DA	ALTRA IMPRESA	A	PRIVATO

IVA 20% OVVERO LA % PIÙ AGGIORNATA COME PER LEGGE
REGISTRO FISSA
IPO-CATASTALE 4%

3)

IMMOBILE STRUMENTALE			
DA	ALTRA IMPRESA	A	IMPRESA CON PRO-RATA DI DETRAIBILITA' <= 25%

IMPONIB. - REV. CHARGE
REGISTRO FISSA
IPO-CATASTALE 4%

4)

IMMOBILE STRUMENTALE			
DA	ALTRA IMPRESA	A	IMPRESA CON PRO-RATA DI DETRAIBILITA' > 25%

N. 2 POSSIBILITÀ
a. REGIME IVA NATURALE: ESENZIONE
IVA ESENTE
REGISTRO 7%
IPO-CATASTALE 4%
b. POSSIBILE OPZIONE DI IMPONIBILITÀ
IVA OPZ. IMPONIBILE: REV. CHARGE
REGISTRO FISSA
IPO-CATASTALE 4%

Il caso in specie è il primo. Per ogni altra delucidazione sul regime fiscale, il sottoscritto tecnico, rimanda responsabilmente a consulenza più specifica di tipo economico-commerciale.

7. PROSPETTO RIASSUNTIVO DI STIMA E CONSISTENZA

Catasto fabbricati Comune di Rende (CS):

Fgl. 21 p.la n. 1108 sub 10 – z. cens. 2 – cat. A/10 – cl. 2 – cons. 6 vani – rend. Euro 1.797,27 – “Corte comune recintata” (in proporzione millesimi di proprietà)

Fgl. 21 p.la n. 1108 sub 12– z. cens. 2 – cat. A/10 – cl. 2 – cons. 10 vani – rend. Euro 2.995,45 – “Corte comune recintata” (in proporzione millesimi di proprietà)

Fgl. 21 p.lla n. 1108 sub 18 – z. cens. 2 – cat. A/10 – cl. 2 – cons. 11,5 vani – rend. Euro 3.444,77 – “Corte comune recintata” (in proporzione millesimi di proprietà)

Fgl. 21 p.lla n. 1108 sub 27 – z. cens. 2 – cat. A/10 – cl. 2 – cons. 3,5 vani – rend. Euro 894,76 – “Corte recintata” (in proporzione millesimi di proprietà)

Fgl. 21 p.lla n. 1108 sub 28 – z. cens. 2 – cat. A/10 – cl. 2 – cons. 5,5 vani – rend. Euro 1.406,05 – “Corte comune recintata” (in proporzione millesimi di proprietà)

Fgl. 21 p.lla n. 1108 sub 29 – z. cens. 2 – cat. A/10 – cl. 2 – cons. 3 vani – rend. Euro 766,94 – “Corte comune recintata” (in proporzione millesimi di proprietà)

Catasto Terreni Comune di Rende (CS):

Foglio 21 p.lla 1109 are 11.35 Rd € 8,79 Ra € 3,52

Trattasi di unità immobiliare ampia ad uso ufficio, non completamente rifinita, ben illuminata dalla luce naturale, dotata di due bagni rifiniti solo a livello di rivestimenti. L'ingresso è unico dal pianerottolo del primo piano delle scale che risultano ampie e dotate di ascensore oltre che di elementi per l'ab. bar. arch.. Entrando nell'unità immobiliare c'è una saletta da cui poi si accede in una spaziosa sala attualmente “open space” con possibilità concreta di essere suddivisa in maniera funzionale come già predisposto a livello catastale. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è in posizione “tranquilla” rispetto ai rumori prodotti dal traffico: si colloca a circa mezzo chilometro a sud ex Legnochimica – via M. Polo c/da Lecco di Rende (CS).

Diritto acquisito alla massa: proprietà.

La quota di proprietà di 1/1 su tale immobile è pervenuta alla ██████████ per realizzazione di fabbricato industriale regolarmente autorizzato, a cui appartiene l'unità immobiliare, su area di proprietà della ██████████ identificata, alla data del Permesso di costruire, nel catasto terreni del Comune di Rende al fgl. 21 p.lla 884 di are 50.00, quest'ultima pervenuta alla ██████████ per acquisto con Atto a rogito Notaio Leucio Gissona del 16 gennaio 2007, Repertorio n. 304377, registrato a Cosenza il 31 gennaio 2007 serie 1 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 24 gennaio 2007 ai nn. 3485 RG e 2716 RP.

Nel vigente P.R.G. del Comune di Rende il lotto ricade in zona industriale D1.

Il Permesso di costruire del fabbricato al cui interno è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima è il n. 274/2007. Per l'intero fabbricato (e quindi anche per l'unità oggetto di stima) è stato rilasciato regolare certificato di agibilità 310/06-mag.-2011 dal Comune di Rende.

La Separabilità dell'immobile non è possibile per i motivi meglio esplicitati nel *corpus* della relazione.

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione monetaria del bene immobile è: M.C.A. con verifica del risultato. Le fonti ufficiali dei dati utilizzati nel calcolo sono: Osservatorio O.M.I. e Atti di compravendita.

V= € 988.512,49 di cui:

Foglio 21 p.lla 1108 sub 10 = € 160.207,20;

Foglio 21 P.lla 1108 sub 12 = € 264.739,55;

Foglio 21 P.IIa 1108 sub 18 = € 331.776,60;
Foglio 21 P.IIa 1108 sub 27 = € 79.735,48;
Foglio 21 P.IIa 1108 sub 29 = € 57.947,28.

quota di proprietà della Società PINDAL srl, 1/1:

$V_{I\ 1/1} = € 988.512,49$ di cui:

Foglio 21 p.IIa 1108 sub 10 = € 160.207,20;

Foglio 21 P.IIa 1108 sub 12 = € 264.739,55;

Foglio 21 P.IIa 1108 sub 18 = € 331.776,60;

Foglio 21 P.IIa 1108 sub 27 = € 79.735,48;

Foglio 21 P.IIa 1108 sub 29 = € 57.947,28.

Stima_I costi difformità urbanistiche non preclusive per il Rogito = 1.000,00 €

(a carico parte acquirente risolvibili successivamente alla stipula dell'Atto)

Catasto fabbricati Comune di Rende (CS):

Fgl. 21 p.IIa n. 1108 sub 11 – z. cens. 2 – cat. C/2 – cl. 2 – cons.: netta 20 mq; lorda 24 mq – rend. Euro 72,30 – “Corte comune recintata” (in proporzione millesimi di proprietà)

Fgl. 21 p.IIa n. 1108 sub 11 – z. cens. 2 – cat. C/2 – cl. 2 – cons.: netta 55 mq; lorda 62 mq – rend. Euro 198,84 – “Corte comune recintata” (in proporzione millesimi di proprietà)

Fgl. 21 p.IIa n. 1108 sub 14 – z. cens. 2 – cat. C/2 – cl. 2 – cons.: netta 1 mq; lorda 3 mq – rend. Euro 3,52 – “Corte comune recintata” (in proporzione millesimi di proprietà)

Fgl. 21 p.IIa n. 1108 sub 11 – z. cens. 2 – cat. C/2 – cl. 2 – cons.: netta 1 mq; lorda 3 mq – rend. Euro 3,52 – “Corte comune recintata” (in proporzione millesimi di proprietà)

Trattasi di un magazzino deposito dotato di piccolo bagno con doppio ingresso “porta-vetrina” munito di saracinesca, di cui uno principale da cortile esterno e l'altro da area di corte più “internata”. Il locale è al pian terreno di un fabbricato a 3 (tre) livelli, ubicato circa mezzo chilometro più a sud rispetto area ex legnochimica, via M. Polo – c/da Lecco – Rende (CS).

Diritto acquisito alla massa: proprietà.

La quota di proprietà di 1/1 su tale immobile è pervenuta alla ██████████ per realizzazione di fabbricato industriale regolarmente autorizzato, a cui appartiene l'unità immobiliare, su area di proprietà della ██████████ identificata, alla data del Permesso di costruire, nel catasto terreni del Comune di Rende al fgl. 21 p.IIa 884 di are 50.00, quest'ultima pervenuta alla ██████████ per acquisto con Atto a rogito Notaio Leucio Gissona del 16 gennaio 2007, Repertorio n. 304377, registrato a Cosenza il 31 gennaio 2007 serie 1 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 24 gennaio 2007 ai nn. 3485 RG e 2716 RP.

Nel vigente P.R.G. del Comune di Rende il lotto ricade in zona industriale D1.

Il Permesso di costruire del fabbricato al cui interno è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima è il n. 274/2007. Per l'intero fabbricato (e quindi anche per l'unità oggetto di stima) è stato rilasciato regolare certificato di agibilità 310/06-mag.-2011 dal Comune di Rende.

La Separabilità dell'immobile non è possibile per i motivi meglio esplicitati nel *corpus* della relazione.

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione monetaria del bene immobile è: Capitalizzazione del Reddito con verifica del risultato. Le fonti ufficiali dei dati utilizzati nel calcolo sono: Osservatorio O.M.I.

V = € 56.787,73, di cui:

Foglio 21 p.lla 1108 sub 9 = € 38.269,99;

Foglio 21 p.lla 1108 sub 11 = € 14.814,19;

Foglio 21 p.lla 1108 sub 14 = € 1.851,77;

Foglio 21 p.lla 1108 sub 20 = € 1.851,77;

quota di proprietà della ██████████, 1/1: V $_{1/1}$ = € 56.787,73, di cui:

Foglio 21 p.lla 1108 sub 9 = € 38.269,99;

Foglio 21 p.lla 1108 sub 11 = € 14.814,19;

Foglio 21 p.lla 1108 sub 14 = € 1.851,77;

Foglio 21 p.lla 1108 sub 20 = € 1.851,77;

Stima_{II} costi difformità urbanistiche non preclusive per il Rogito = 3.000,00 €

(a carico parte acquirente risolvibili successivamente alla stipula dell'Atto.

Lotto di terreno

V= 113.500,00 €

Quota di proprietà della ██████████, 1/1

V $_{1/1}$ = 113.500,00 €

Corte di pertinenza

V= 300.000,00 €

Quota di proprietà della ██████████, 1/1

V $_{1/1}$ = 300.000,00 €

8. TESTI E SITI INTERNET CONSULTATI

- Sintesi operativa di estimo urbano, industriale, locativo e fiscale con perizie e atti di consulenza di Faust Romano; Maggioli Editore, 1994.
- La stima immobiliare di Marco Simonotti; Torino UTET 1997
- www.istat.it
- www.agenziaterritorio.it

9. ALLEGATI

Documentazione fotografica

Calcoli M.C.A.; A3-2 Calcoli Metodo di capitalizzazione del reddito

Ricerca di mercato: annunci immobiliari

Tabelle Zone OMI A6

Indice FOI - ISTAT

Permesso di Costruire n. 274/2007

Certificato di agibilità prot. 310/06-mag.-2011

Stralcio PRG (legenda e planimetria)

Visure catastali, piante catastali e dati DOC.FA, estratto di mappa

Ispezione ipotecaria

Nel rassegnare la presente relazione ringrazio l'Ill.mo Giudice per la fiducia accordatami,

chiedendo scusa per gli inconvenienti verificatisi per il ritardo.

Rende, lì _ 19/11/2018


IL TECNICO INCARICATO
Dott. Ing. Francesco STELLATO



