

CONSULENZA DI STIMA ALLO STATO ODIERNO DI UN
COMPLESSO DI UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL
COMPENDIO [REDACTED] IN CROTONE ALLA LOCALITA'
"TRAFINELLO - FARINA "

RELAZIONE DI STIMA

APPENDICE "A"

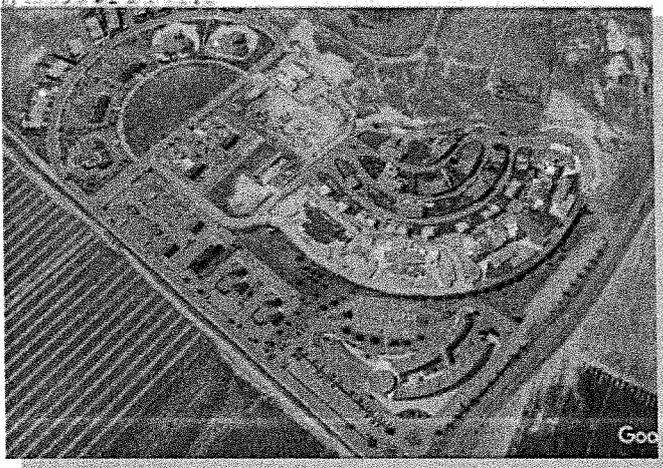
INDICE

A- Premessa	Pag. 1
B- Descrizione degli immobili	Pag. 2
B.1- Complesso di dodici unità immobiliari:	Pag. 2
B.2- Appartamenti in fabbricato di 10 alloggi:	Pag. 4
B.3- Appartamenti in fabbricato di 30 alloggi:	Pag. 4
B.4- Appartamenti in edificio "Torre Arancio":	Pag. 5
B.5- Appartamenti in edificio "Torre Gialla":	Pag. 6
B.6- Immobili del Centro Direzionale:	Pag. 7
C- Analisi del mercato immobiliare:	Pag. 10
D- Metodologia estimativa:	Pag. 12
E- Calcolo del Valore degli Immobili:	Pag. 15
F- Conclusioni	Pag. 26
ALLEGATI	Pag. 28
Da n° 1 a n° 12	Complesso "12 Ville"
Da n° 13 a n° 15	Complesso " 10 Alloggi"
Da n° 16 a n° 17	Complesso " 30 Alloggi"
Da n° 18 a n° 20	Complesso " Torre Arancio"
Da n° 21 a n° 24	Complesso " Torre Gialla"
N° 25	Box e Cantinole vari edifici
Da n° 26 a n° 35	Complesso " Centro Direzionale"
N° 36	Sentenza n° 315/2018 Trib. Crotone.-

RELAZIONE DI STIMA DEL PROBABILE VALORE DI MERCATO DI ALCUNI BENI DI PROPRIETA' DELLA " [REDACTED] "

A- Premessa

E' richiesta l'effettuazione della stima del probabile valore di mercato, ad oggi, di alcuni cespiti immobili, facenti tutti parte di un intervento urbanistico, articolato, ed oggetto di preordinata pianificazione regolata da preventivo atto convenzionale con il Comune di Crotona, ubicato alla periferia Sud della Città e comprendente, oltre alla infrastrutturazione dell'area, sia edifici di civile abitazione, a torre, a schiera e singole unità, sia edifici dedicati al terziario ed alle attività commerciali, queste ultime integrate in una unica struttura.



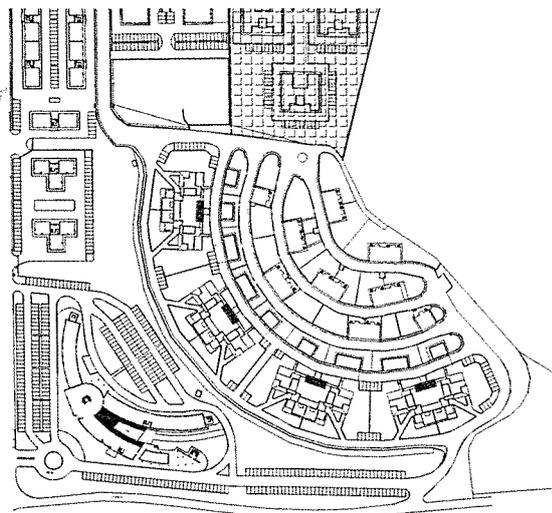
In particolare viene richiesta la valutazione dei seguenti immobili:

1. Complesso di dodici unità abitative comprendenti fabbricati unifamiliari e bifamiliari;
2. N°3 appartamenti ubicati ai piani 2°, 3° e 4° di un edificio a sei piani fuori terra di complessivi 10 alloggi oltre a n° 3 box al piano terreno;
3. N° 2 appartamenti posti ai piani 2° e 3° di un edificio a torre di complessivi 6 piani f.t. e 30 alloggi, oltre ad un box al piano terreno;
4. N° 3 appartamenti ai vari piani dell'edificio denominato " Torre Arancio" di 6 piani f.t., e complessivi 15 appartamenti, oltre a n° 4 box al piano terreno ed una cantinola, sempre al piano terreno;
5. N° 4 appartamenti ai vari piani dell'edificio denominato " Torre Gialla" di 6 piani f.t., e complessivi 15 appartamenti, oltre a n° 6 box al piano terreno e n°2 cantinole, sempre al piano terreno;
6. N° 10 unità immobiliari, ubicate ai vari piani dell'edificio denominato " centro direzionale" e destinati a:
 - a. Bar con sala;
 - b. Uffici attualmente utilizzati;

- c. Ambienti dedicati a "Clinica Veterinaria";
 - d. Superficie internamente non ancora corredata da finiture, accatastata quale magazzino/locati deposito;
 - e. Locale commerciale adibito attualmente alla vendita di arredamenti.
7. Tre unità immobiliari posti al piano primo dell'edificio " Centro Direzionale", adibiti ad uffici.
8. N° 2 unità Immobiliari sempre nel corpo del " Centro Direzionale", al secondo piano, a destinazione ufficio l'uno, e laboratorio orafa l'altro;
9. Villa unifamiliare identificata al foglio di mappa n°50 del comune di Crotona, particella n°992 sub1, oggetto di contenzioso di cui alla sentenza n°315/2018 pubblicata il 12.03.2018 R.G. n° 2504/2009.
- 10.

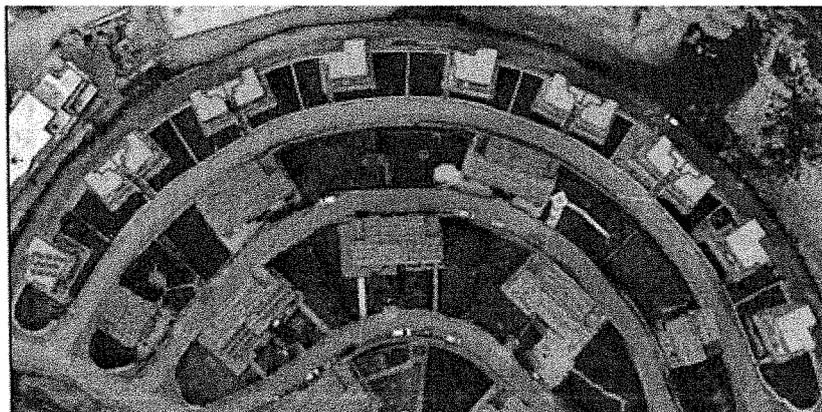
B- Descrizione degli immobili

Di seguito si riporta una breve e sintetica descrizione dei singoli immobili in considerazione rimandando, per i dettagli, ai relativi allegati i quali comprendono, per ogni singolo immobile, una scheda di rilevazione delle principali caratteristiche, la descrizione dello stato generale e, ove necessario, particolareggiato, alcune riprese fotografiche significative e, a seguire, estratto di visura catastale nonché planimetria catastale.



B.1- Complesso di dodici unità immobiliari:

Le dodici unità abitative sono rispettivamente identificate catastalmente tutte al foglio n. 50 con le seguenti particelle e subalterni:



1. part. n. 1065 sub 1;
3. part. n. 1067 sub 2;
5. part. n. 1068 sub 2;
7. part. n. 1070 sub 1;
9. part. n. 1071 sub 2;
11. part. n. 1072 sub 2;

2. part. n. 1066 sub 1;
4. part. n. 1068 sub 1;
6. part. n. 1069 sub 1;
8. part. n. 1071 sub 1;
10. part. n. 1072 sub 1;
12. part. n. 1073 sub 1.-

L'intero complesso edilizio, tutto edificato, ed indicato in figura, si presenta contornato dalla viabilità di piano, già realizzata, comprese le rampe ad ovest e ad est, che collegano le due direttrici principali, con forma semicircolare, alle diverse quote rispetto al fronte ed al retro degli edifici già realizzati.

Le singole unità immobiliari sono essenzialmente costituite da due tipologie: villa singola e villa bifamiliare.

Tutte e due le tipologie si compongono di un piano seminterrato, di un piano terra (I° f.t.) e di un primo piano (II° f.t.), con differenze dimensionali abbastanza significative e relative sia alle superfici interne sia alla corte, utilizzata come zona giardino.

Dalla strada di piano a quota superiore si accede al piano terra di ciascuna villa, e dalla strada di piano a quota inferiore si accede ai box auto e quindi al seminterrato.

La villa unifamiliare è suddivisa nel seguente modo:

- piano seminterrato:

- box auto con ingresso attraverso una serranda basculante in alluminio, una zona cantina, un disimpegno, un lavabo e la scala interna collegante il piano seminterrato al piano terra;

- piano terra:

- costituito da un ingresso soggiorno, cucina bagno e veranda esterna con accesso al giardino, oltre che una scala interna collegante il piano terra al primo piano;

- primo piano:

- costituito da tre stanze da letto, disimpegno e bagno, oltre a due balconi.

La villa bifamiliare è suddivisa nel seguente modo:

- piano seminterrato:

- box auto con ingresso attraverso una serranda basculante in alluminio, una zona cantina, un disimpegno, un lavatoio e la scala interna collegante il piano seminterrato al piano terra.

- piano terra:

- costituito da un ingresso soggiorno, cucina bagno e veranda esterna con accesso al giardino, oltre che una scala interna collegante il piano terra al primo piano;

- primo piano:

- costituito da due stanze da letto, disimpegno e bagno, oltre che due balconi.

L'accesso alla villa bifamiliare avviene attraverso un cancello posto a bordo strada e poi salendo una serie di gradini che portano ad un disimpegno con gli ingressi diametralmente opposti tra loro.

Come già detto le due tipologie differiscono solo per diverse dimensioni, sono realizzate tutte con strutture portanti in cemento armato, muri di tamponatura in laterizi così

come i tramezzi e hanno tutte la coperture a terrazzo. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera.-

B.2- Appartamenti in fabbricato di 10 alloggi:

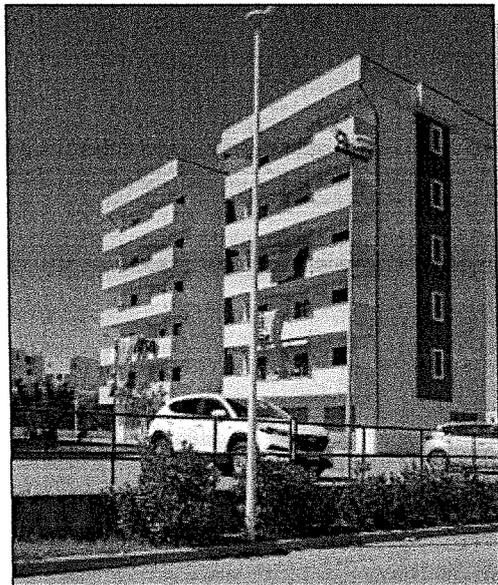
Si tratta di un edificio di sei piani f.t. di cui il piano terreno adibito a box auto, ubicato nelle adiacenze del Centro Direzionale dell'area di intervento. Gli appartamenti in questione si trovano:

B.2.1- Al secondo piano, particella n°834 sub.38 del foglio n°50, con doppia esposizione Est-Ovest, di superficie commerciale mq. 130,00, composto da: cucina, doppi servizi, ripostiglio e n°3 camere con 2 balconi corredati da muretti e ringhiera, le cui caratteristiche essenziali, nonché lo stato generale e complessivo, sono riportati in allegato n° 13;

B.2.2- Al terzo piano, particella n°834 sub.40 del foglio n°50, appartamento del tutto simile al precedente sia per esposizione che per pezzatura e composizione. La superficie commerciale è di mq. 130,00 e le caratteristiche sono riportate in allegato n°14;

B.2.3- Al quarto Piano, particella n°834 sub.42 del foglio n°50, appartamento ancora identico ai precedenti con superficie di mq. 130,00 e con caratteristiche riportate in allegato n°15;

B.2.4- N° 3 box auto, particelle foglio n°50 n°834, subb.: 30, 32 e 34 ubicati al piano terreno, tutti con eguali caratteristiche, muniti di accesso con serranda basculante in alluminio e dimensioni di circa mq. 27,00 per quanto riguarda il sub. 30 e di mq. 23,00 per i sub. 32 e 34. I box hanno pavimenti in grès 33x33 cm., pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, impianto elettrico semplice con punto luce ed elettrico.



B.3- Appartamenti in fabbricato di 30 alloggi:

E' un edificio di sei piani f.t. di cui il piano terreno adibito a box auto, anch'esso ubicato nelle adiacenze del Centro Direzionale dell'area di intervento. Gli appartamenti in questione si trovano:

B.3.1- Al secondo piano, particella n°930 sub.12 del foglio n°50, con esposizione ad Ovest ed a Sud, di superficie commerciale mq. 95,00, composto da: cucina con balcone e chiusura con muretto e ringhierina



superiore, doppi servizi, ripostiglio e n°3 camere, le cui caratteristiche essenziali, nonché lo stato generale e complessivo, sono riportati in allegato n° 16;

B.3.2- Al terzo Piano, particella n°930 sub.14 del foglio n°50, con esposizione Principale a Sud ed a Nord, di superficie commerciale mq. 95,00, composto da: cucina con balcone e chiusura con muretto e ringhiera superiore, doppi servizi, ripostiglio e n°3 camere, le cui caratteristiche essenziali, nonché lo stato generale e complessivo, sono riportati in allegato n° 17;

B.3.3- Box al piano terreno, particella n°930 sub 5, di mq. Complessivi circa 73,00, condiviso da n° 5 proprietari, con ingresso costituito da porta basculante in alluminio ad est, ed ulteriori n° 3 ingressi sul lato Sud. Le caratteristiche sono del tutto simili agli altri box dell'intero intervento, con pavimenti in grès 33x33 cm., pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, impianto elettrico semplice.

B.4- Appartamenti in edificio "Torre Arancio":

L'edificio denominato " Torre Arancio", è un corpo di fabbrica di 6 piani fuori terra col piano terreno dedicato completamente a box auto, e complessivi 19 appartamenti.

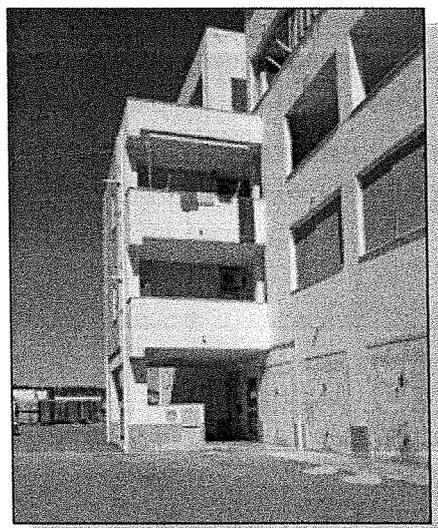
Gli appartamenti in interesse sono:

B.4.1- Appartamento fg. N°50 particella n°1076 sub. 37, di mq. 80,00 al piano secondo, composto da soggiorno-cucina e bagno con esposizione Sud-Est ed accesso a vasto terrazzo di mq. Circa 18,00 , oltre a due camere. L'appartamento allo stato non risulta utilizzato e le caratteristiche principali, nonché lo stato generale e complessivo, sono riportati in allegato n° 18;

B.4.2- Appartamento fg. N°50 particella n°1076 sub. 45, di mq. 66,00 al piano quarto, composto da soggiorno-cucina e bagno con esposizione Nord-Est ed accesso a terrazzo di mq. Circa 10,00 , oltre ad una camera. L'appartamento allo stato non risulta utilizzato e mancante di sanitari ed infissi interni. Le caratteristiche principali, nonché lo stato generale e complessivo, sono riportati in allegato n° 19;

B.4.3- Appartamento fg. N°50 particella n°1076 sub. 49, di mq.83,00 al piano quinto, composto da soggiorno-cucina e bagno con esposizione Nord-Est ed accesso a ampio terrazzo di mq. Circa 34,00 , oltre ad una camera. L'appartamento allo stato non risulta utilizzato e mancante di radiatori, sanitari ed infissi interni. Le caratteristiche principali, nonché lo stato generale e complessivo, sono riportati in allegato n° 20;

B.4.4- Box al piano terreno, part. 1076 sub. 7 costituito da unico ambiente con chiusura ingresso basculante in alluminio sul lato Sud-Est, di mq. Circa 17,00, completo di pavimenti, intonaci, tinteggiature e semplice impianto elettrico con presa, interruttore e punto-luce;



B.4.5- Box al piano terreno, part. 1076 sub. 9 costituito da unico ambiente con chiusura ingresso basculante in alluminio sul lato Nord-Est, di mq. Circa 18,00, completo di pavimenti, intonaci, tinteggiature e semplice impianto elettrico con presa, interruttore e punto-luce;

B.4.6- Box al piano terreno, part. 1076 sub. 10 costituito da unico ambiente con chiusura ingresso basculante in alluminio sul lato Sud-Est, di mq. Circa 17,00, completo di pavimenti, intonaci, tinteggiature e semplice impianto elettrico con presa, interruttore e punto-luce;

B.4.7- Box al piano terreno, part. 1076 sub. 20 costituito da unico ambiente con chiusura ingresso basculante in alluminio sul lato Sud-Ovest, di mq. Circa 18,00, completo di pavimenti, intonaci, tinteggiature e semplice impianto elettrico con presa, interruttore e punto-luce;

B.4.8- Cantinola part. 1076 sub. 26 di mq. 5,00, con porta di ingresso in ferro zincato ed accesso dal vano scale del fabbricato. Non sono presenti luci od aperture in esterno e risulta pavimentata, intonacata e tinteggiata, con impianto luce semplice.

B.5- Appartamenti in edificio "Torre Gialla":

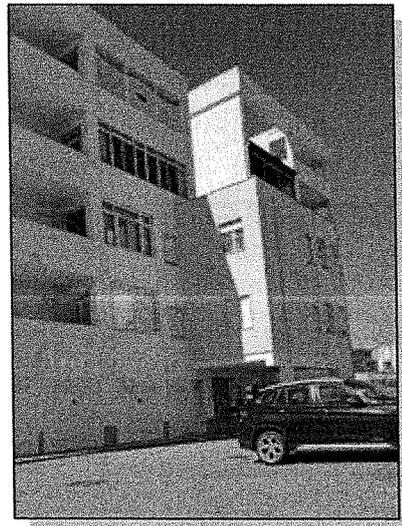
L'edificio denominato " Torre Gialla", è gemello del denominato Torre Arancio e posto di fronte a quello. Di 6 piani fuori terra col piano terreno dedicato completamente a box auto, e complessivi 19 appartamenti.

Gli appartamenti in interesse sono:

B.5.1- Appartamento fg. N°50 particella n°1075 sub. 33, di mq.74,00 al piano primo, composto da soggiorno-cucina e piccolo ripostiglio con accesso a Nord-Est su Terrazzo di pertinenza di circa 8 mq., disimpegno, bagno , due camere. L'appartamento allo stato non risulta utilizzato e necessita di piccoli interventi manutentivi. Le caratteristiche principali, nonché lo stato generale e complessivo, sono riportati in allegato n° 21;

B.5.2- Appartamento fg. N°50 particella n°1075 sub. 41, di mq. 82,00 al piano terzo, composto da soggiorno-cucina con esposizione a Sud-Ovest ed accesso a terrazzo di pertinenza di circa 12 mq., bagno e piccolo disimpegno, due camere delle quali una, esposta a Nord-Est, corredata da piccolo terrazzino; Le caratteristiche principali, nonché lo stato generale e complessivo, sono riportati in allegato n° 22;

B.5.3- Appartamento fg. N°50 particella n°1075 sub. 45, di mq. 66,00 al piano quarto, composto da soggiorno-cucina con esposizione a Sud-Ovest ed accesso a terrazzo di pertinenza di circa 10 mq., bagno e piccolo disimpegno, ed una camera; L' appartamento risulta non utilizzato e mancante dei sanitari.- Le caratteristiche principali, nonché lo stato generale e complessivo, sono riportati in allegato n° 23;



B.5.4- Appartamento fg. N°50 particella n°1075 sub. 48, di mq. 90,00 al piano quinto, composto da soggiorno-cucina con accesso al terrazzo, bagnetto esterno con accesso da terrazzo di circa 28 mq., bagno e due camere, una delle quali, esposta a Nord-Est, con accesso a ulteriore piccolo terrazzo. L'appartamento allo stato non risulta utilizzato e manca di infissi interni e sanitari. La composizione, nonché la superficie, risultano differenti dalle planimetrie fornite e relative a quanto accatastato. Le caratteristiche principali, nonché lo stato generale e complessivo, sono riportati in allegato n° 24;

B.5.5- Box al piano terreno, part. 1075 sub. 4 costituito da unico ambiente con chiusura ingresso basculante in alluminio sul lato Nord-Est, di mq. Circa 18,00, completo di pavimenti, intonaci, tinteggiature e semplice impianto elettrico con presa, interruttore e punto-luce;

B.5.6- N° 4 Box al piano terreno, part. 1075 sub. 10, 14 15 e 16 , costituiti da unico ambiente con chiusura ingresso basculante in alluminio sul lato Sud-Ovest, di mq. Da 17,00 a 19,00, completi di pavimenti, intonaci, tinteggiature e semplice impianto elettrico con presa, interruttore e punto-luce;

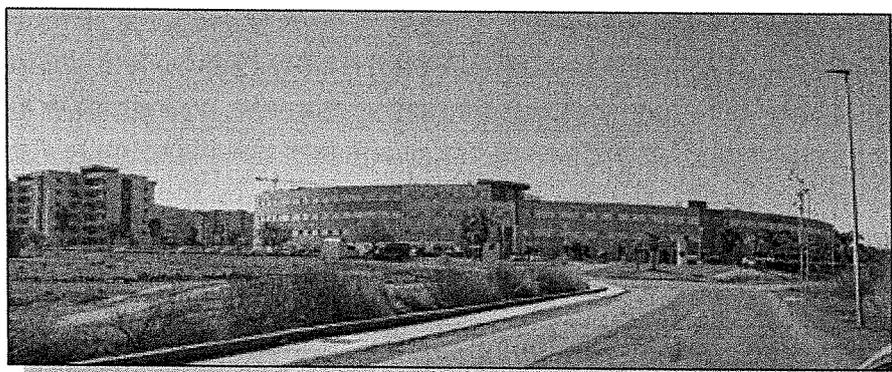
B.5.7- Box al piano terreno, part. 1075 sub. 7 costituito da unico ambiente con chiusura ingresso basculante in alluminio sul lato Nord-Ovest, di mq. Circa 17,00, completo di pavimenti, intonaci, tinteggiature e semplice impianto elettrico con presa, interruttore e punto-luce;

B.5.8- N° 2 cantinole, di mq. 6,00, con porta di ingresso in ferro zincato ed accesso dal vano scale del fabbricato. Non sono presenti luci od aperture in esterno e risultano pavimentate, intonacate e tinteggiate, con impianto luce semplice.

B6- Immobili del Centro Direzionale:

L'edificio denominato "Centro Direzionale" è un fabbricato di notevole estensione planimetrica di forma semicircolare ubicato all'ingresso dell'ampia area di intervento edilizio denominato " Poggio Verde". A tre piani fuori terra per parte, e per parte a

quattro piani fuori terra, ospita tutta una serie di spazi e di unità immobiliari con le più varie destinazioni per lo più di



terziario (uffici, ambulatori, sedi di ordini professionali, etc.) e commerciale (bar, negozi, magazzini etc.), nonché sedi di società di gestione reti pubbliche e camera di commercio provinciale. Il sito è raggiungibile dalla strada principale che si dirama dalla via Nazioni Unite che serve gran parte della città Sud, e l'edificio è inserito tra ampi parcheggi.

B.6.1- Immobile fg. 50 partic. 970 sub 34- Si tratta di un locale sito al piano terreno, di superficie mq. 82,00 adibito a vendita di arredamenti. Si tratta di un unico vano con annesso w.c. e piccolo ripostiglio. Con ingresso da Nord-Est, si sviluppa sino alla parte centrale dell'edificio, di forma circolare omotetica al perimetro dell'area delle scale centrali dell'edificio, di forma elicoidale, per cui una delle pareti risulta curva a sezione di cerchio. Le caratteristiche principali, nonché lo stato generale e complessivo, sono riportati in allegato n° 26;

B.6.2- Immobile fg. 50 partic. 970 sub 66- La superficie in esame, estesa complessivamente mq. 223,00 è attualmente destinata a Bar con relativa sala e servizi ed occupa la parte mediana del piano terra dell'edificio, confinante con l'ingresso generale del fabbricato e l'area della scalinata centrale e degli ascensori, dalla quale area non è separata fisicamente. L'accesso all'area è garantito da una parte dall'ingresso principale dell'edificio e dallo spazio dell'androne e delle scale, da altra parte, invece posteriore a Sud-Ovest, si accede ancora direttamente alla sala. La parte del Bar è separata dalla sala solo con arredi e si rilevano una cucina ed un bagno privato. In prossimità dell'ingresso posteriore sono ubicati i servizi igienici per il pubblico ed un'area adibita a magazzino-deposito, con accesso diretto dall'esterno. Le caratteristiche principali, nonché lo stato generale e complessivo, sono riportati in allegato n° 27;

B.6.3- Immobile fg. 50 partic. 970 sub 74 – Si tratta di un'area attualmente occupata da uffici di gestione reti pubbliche, estesa mq. 345,00 suddivisa in dodici ambienti ufficio con corridoio cieco centrale e tre locali servizi igienici, oltre ad un piccolo archivio. Agli uffici si accede attraverso tre ingressi distinti ubicati su tre diversi lati. Si rimanda all'Allegato n° 28 per le caratteristiche essenziali e le condizioni delle finiture e degli impianti;

B.6.4- Immobile fg. 50 partic. 970 sub 80 – Al piano terra, di mq. Complessivi circa 172,00 ma di consistenza catastale mq. 156,00, l'immobile è dedicato ad utilizzo di clinica veterinaria, con ingresso principale a Nord-Est, è suddiviso in 12 ambienti oltre a spogliatoio e due servizi igienici. Tra gli ambienti sono presenti le attrezzature per sala rx, sala operatoria, sala visite, attesa e quanto necessario all'ordinaria attività propria della clinica. Le caratteristiche principali, nonché lo stato generale e complessivo, sono riportati in allegato n° 29;

B.6.5- Immobile fg. 50 partic. 970 sub 82 – Si tratta di immobile accatastato come deposito/magazzino (C2) di consistenza circa 64 mq., pure al piano terreno con ingresso a Nord-Est sulla cui parete esterna è pure ricavata una finestra. Il locale presenta due ulteriori finestre sulla parete opposta all'ingresso, sul lato S-O. Di detto immobile è stato fornito preliminare di vendita sottoscritto dalle parti che si riporta in allegato n.30, al rustico, per un importo di €. 50.000,00.- All'atto del sopralluogo sono state rilevate variazioni delle partizioni interne rispetto alle risultanze catastali. In

particolare, sono modificate le aperture esterne, e sono state realizzate partizioni interne. Allo stato l'interno risulta ancora allo stato grezzo. Per i particolari, si rimanda alla scheda sintetico-descrittiva riportata in all. n°30;

B.6.6- Immobile fg. 50 partic. 970 sub 41 – Il cespite si trova al primo piano dell'edificio, e al momento risulta adibito ad ufficio. Ha consistenza di mq. 107,00 catastalmente censiti ed è suddiviso in tre locali oltre al vano servizio. Vi si accede dal corridoio esterno dell'edificio dallo sbarco delle scale. E' perfettamente rifinito e mantenuto e si rimanda alla scheda sintetica di rilievo dell' allegato n°31;

B.6.7- Immobile fg. 50 partic. 970 sub 42 – Si tratta di uffici con ingresso diretto dall'androne e dagli ascensori. Di estensione catastale di circa 101,00 mq. È composto da una sala convegni/riunioni, un locale ufficio ed uno servizio e ripostiglio. La suddivisione degli spazi interni verificata in sede di sopralluogo risulta diversa da quella risultante dall'accatastamento relativo il quale riporta un unico ambiente con bagno e ripostiglio. Le caratteristiche principali, nonché lo stato generale e complessivo, sono riportati in allegato n° 32;

B.6.8- Immobile fg. 50 partic. 970 sub 75 – Si tratta di un'area attualmente occupata da uffici di gestione reti pubbliche, estesa mq. 345,00 suddivisa in dodici ambienti ufficio con corridoio cieco centrale e tre locali servizi igienici. Agli uffici si accede attraverso due ingressi distinti ubicati su due diversi lati. Si rimanda all'Allegato n° 33 per le caratteristiche essenziali e le condizioni delle finiture e degli impianti;

B.6.9- Immobile fg. 50 partic. 970 sub 51 – Si tratta di uffici al secondo piano, con ingresso diretto dall'androne e dagli ascensori. Di estensione catastale di circa 101,00 mq. È composto da una sala convegni/riunioni, un locale ufficio ed uno servizio e ripostiglio. La suddivisione degli spazi interni verificata in sede di sopralluogo risulta diversa da quella risultante dall'accatastamento relativo il quale riporta un unico ambiente con bagno e ripostiglio. Le caratteristiche principali, nonché lo stato generale e complessivo, sono riportati in allegato n° 34;

B.6.10- Immobile fg. 50 partic. 970 sub 50 – E' ubicato al secondo piano dell'edificio e consiste di un unico ambiente oltre a bagno e ripostiglio, di superficie circa mq. 109. Risulta mancante dell'intonaco dell'intradosso solaio, nonché delle porte interne e dei pezzi sanitari. Le caratteristiche principali, nonché lo stato generale e complessivo, sono riportati in allegato n° 35;

C- Analisi del mercato immobiliare:

Si ritiene opportuno in questa sede, al solo fine di chiarire quali siano i confini entro cui possono essere considerati i metodi estimativi da prediligere per ogni specifico caso, ripercorrere, ancorché solo superficialmente e da un punto di vista qualitativo (e rimandando, se del caso, a più approfondite ricerche determinanti parametri esatti), l'evoluzione del quadro generale del mercato immobiliare specificatamente della città di Crotona, sino dal 2002 ad oggi, al fine di evidenziarne l'enorme cambiamento avvenuto, nel senso di una sempre più crescente diminuzione della "domanda", sino a valori odierni risibili, a fronte di una sempre più crescente "offerta" che ha provocato un evidente crollo dei prezzi.-

Nel 2001, la città di Crotona adottava un nuovo Strumento di pianificazione Urbanistica (P.R.G.) che veniva poi definitivamente approvato nel 2003 .- Tale nuova Pianificazione territoriale avveniva dopo un periodo di circa 30 anni durante i quali, a parte una Variante Generale al vecchio P.R.G., null'altro in tal senso era stato fatto, con ciò provocando una distorsione del mercato immobiliare evidentissima con costi di mercato del "metroquadro" in edilizia elevatissimi in quanto nessuna "offerta" era possibile nei confronti di una "domanda" che, in mancanza quasi assoluta di soddisfazione, andava sempre più incrementandosi col tempo.- Il nuovo P.R.G., poi definitivamente approvato nel 2003, portava una ventata di novità nel campo, riservando grande parte del territorio alle nuove edificazioni in ogni campo di attività. Tralasciando considerazioni personali su tali scelte urbanistiche, vi è però il fatto storico ed incontestabile che negli anni 2003- 2006, e sino ancora al 2007, turbe di probabili e possibili acquirenti di residenze si riversavano su ogni nuovo "prodotto edilizio" che si affacciava sul mercato, **assai prima del possibile inizio delle attività costruttive.-**

Di contro, già al 2010, a seguito della saturazione del mercato locale che via via ha soddisfatto, nel tempo e con le ferventi attività edilizie, le esigenze rilevanti e pregresse e, non ultimo, a seguito dello stato di crisi economica in cui versava dal 2008 in specie il Sud in modo particolarissimo, si assiste ad una "domanda" via via prossima allo zero, e ad una "offerta" ancora relevantissima, con conseguenze pesanti sulla massa di cubatura invenduta e sui prezzi unitari di vendita.

Quanto succintamente riportato può rilevarsi anche dalla consultazione dei dati on-line del sito ufficiale dell'Agenzia del Territorio sia a livello regionale che locale. In particolare, e solo a titolo descrittivo del fenomeno, può farsi riferimento alle "Note Territoriali per Crotona" Pubblicate on-line sul citato sito nelle quali si riporta : *" Su base regionale il comparto residenziale è in continua crescita dal 2001 al 2006, nel 2007 si assiste alla prima battuta di arresto per poi decrescere significativamente nel 2008....."* ed ancora : *" I segnali di modesto arretramento, evidenziatosi nel 2007 stabiliscono lo spartiacque iniziale per il ciclo di incipiente discesa del numero di transazioni residenziali. Nel 2008 l'inversione di tendenza risulta palese e diffusa per la totalità delle province calabresi".* Ancora riporta la relazione trimestrale riferita al III

trim. 2010, a pag. 4, in relazione alle dinamiche del mercato di Crotona: “quest’ultima “schizza” in alto, in termini di incremento di transazioni con un balzo prodigioso tra il 2004 ed il 2005 e continua inarrestata la crescita fino al 2007” . E’ interessante, ai fini della conferma di quanto sino ad ora si è descritto, riportare la **nota n°4, a pagina 6 della citata relazione dell’Agenzia del Territorio**: “ La “stura” data a decenni di immobilizzo programmatorio in campo urbanistico (strumento urbanistico superato dalle realizzazioni; diffuso abusivismo di necessità) dalle prime concrete realizzazioni del Piano Regolatore del 2001 ed approvato nel 2003, ha così “acceso” i motori del mercato immobiliare cittadino crotonese, sospinto da interventi di lottizzazioni private approvate non senza contrasti e con alcuni problemi di strascichi giudiziari, con realizzazione prevalentemente orientate lungo il prolungamento della direttrice Sud per “mosaicatura” di brani di territorio inizialmente privi di infrastrutture di livello adeguato ”.-

Da tutto quanto descritto, consegue che già al 2010, la situazione del mercato immobiliare in Crotona era di forte stagnazione. Quindi solo per alcune tipologie edilizie, ed in particolare per le costruzioni di edilizia sovvenzionata ed agevolata, esisteva ed esiste qualche apertura tangibile di mercato.

A partire dal 2011 in poi, ad incremento della condizione di disagio e di immobilismo del mercato, ha contribuito l’acuirsi della crisi economica che ha investito l’intera comunità europea e che sino ad oggi ha fatto sentire tutti i suoi devastanti effetti.

La situazione descritta riverbera per le conseguenze dirette sulle compravendite, sino alla attualità. Infatti, dalla lettura delle “ Statistiche Regionali – Calabria 2018 “, a cura dell’ Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare, si evidenzia un persistente calo generale del numero di transazioni, ancora tra il 2017 ed il 2016 (con un – 3,5%). L’esame delle serie storiche delle NTN dal 2004 al 2018 rappresenta come, in tutta la provincia di Crotona, sia proprio la città capoluogo ad influenzare negativamente il mercato provinciale a causa della notevole contrazione del mercato cittadino, ed infatti è proprio nel capoluogo che si registra una quotazione media di circa €/mq. 990,00, ancora relativamente stabile rispetto all’anno precedente. In tale ambito però, è ancora da tener presente [cfr. OMI – statistiche Regionali – Calabria – pag. 32] come per l’area SUD del Capoluogo abbia fatto registrare una variazione negativa del numero di transazioni, del 2017 rispetto al 2016 di circa il 23%.

E’ solo nel 2018 che si può intravedere una certa inversione di tendenza ed una certa rivitalizzazione – ancorchè ancora timida – del mercato immobiliare di Crotona, ed in special modo relativamente alle aree di pregio ed a quelle periferiche.

All’attualità, i principali indicatori dei livelli dei prezzi per l’unità di misura metroquadro nella zona periferica Sud di Crotona indicano un valore, al Febbraio 2009, per ville o appartamenti, variabile da €/mq. 1.143,00 a €/mq. 1.146,00 [fonte: immobiliare.it] che conferma, in pratica, le quotazioni dell’anno precedente.

Tali valori sono compatibili con quelli espressi dalle relazioni OMI che riporta per il 2016 un valore per le abitazioni, ed anche per ville o villini variabile da circa 850,00 €. a circa

1.050,00 €/mq. [Fonte: Osservatorioimmobiliare.it – Mercato Immobiliare a Crotona – Aggiornamento Ottobre 2016]. Meno ottimistiche appaiono le analisi di “ *Borsinoimmobiliare.it* ” che indica per la località Farina/Poggio Pudano di Crotona, valori variabili da € 758,00 (abitazioni) a € 947,00 (ville e villini). Infine, l’ Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’ Agenzia delle Entrate , 1° Semestre 2018, Zona Periferica D1/D8, Microzona catastale n. 0/3 per tipologia “Abitazioni Civili” e ville/villini indica rispettivamente i **valori medi** variabili da **€/mq. 850,00/1.000,00 e 1.000,00/1.250,00**.

Tali ultimi valori medi indicati dall’ O.M.I., proprio in quanto “*medi*”, vanno tra l’altro poi ancora modificati sulla base delle effettive caratteristiche sia intrinseche che estrinseche dei beni e delle aree che vengono puntualmente trattate.

Nella stessa zona, sono generalmente registrati, per altre tipologie di immobili, i valori che si riportano, congruenti con i dati ufficiali dell’ Osservatorio del mercato Immobiliare e precisamente:

- Abitazioni civili: €/mq. 850,00/1.000,00;
- Ville e Villini: €/mq. 1.000,00/1.250,00;
- Uffici: €/mq. 1.150,00/1.450,00;
- Negozi: €/mq. 900,00/1.250,00;
- Box auto: €/mq. 450,00/600,00.-

D- Metodologia estimativa:

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale).

Un procedimento è diretto (o sintetico comparativo), l’altro indiretto (o analitico).

A proposito del reperimento ed utilizzazione dei dati elementari relativi ad ogni giudizio di stima è necessario apprendere dal mercato, nell’ambito del quale si va ad operare, tutti i dati storici che da esso si possono rilevare.

All’estimatore si richiede di far conoscere gli elementi emersi dalle indagini o informazioni che costituiscono la più efficace motivazione della oggettività del risultato della stima.

Per quanto riguarda i prezzi di mercato una fonte attendibile di dati elementari è rappresentata dalle valutazioni effettuate per beni analoghi da altri tecnici estimatori, allorquando accettate dagli interessati. Da rilevare infatti che l’accettazione di un dato ipotetico, quale possa essere il risultato di un giudizio di stima, da parte degli interessati trasforma il valore di previsione in dato storico da poter quindi essere utilizzato ai fini della comparazione.

In merito all’attendibilità del dato scaturito immediatamente dall’accettazione è da osservare come sia stato ripetutamente riconosciuta dalla giurisprudenza la coincidenza tra valore stimato ed accettato ed il giusto prezzo in una libera contrattazione di compravendita identificato nel più probabile prezzo di mercato. Nel merito, comunque,

soccorre sempre la verifica finale che può essere effettuata per comparazione – opportunamente caratterizzata ed efficacemente indirizzata – con le rilevazioni medie dell'Osservatorio Immobiliare.

Esistono, come nei casi che si stanno trattando, situazioni particolari che obbligano l'estimatore ad analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, che portano ad una certa fusione delle principali metodologie classiche, sintetica ed analitica, e che pertanto non sono immediatamente riconoscibili come appartenenti all'uno o all'altro dei processi deduttivi che vengono utilizzati, ma che mantengono inalterato l'enunciato base della scienza dell'estimo circa l'unicità del valore del bene.

Tanto risulta ancor più vero se solo si pongono a confronto e si incrociano, per la particolare ubicazione degli immobili, i parametri ufficiali di confronto desumibili dalle tabellazioni riferite a:

- Prezziario tipologico Regione Calabria anno 2013, che in relazione al generale andamento dei prezzi può ritenersi tutt'ora valido e che riporta, per immobili residenziali classe A 3, in edificio multipiano, un costo di costruzione per unità di superficie pari ad €/mq. 1.676,08. Tale valore, a base degli appalti nel campo pubblico, deve essere manipolato con l'applicazione –quanto meno – dei ribassi medi offerti in sede di gara pari a circa il 30%, e si perviene, pertanto, ad un costo di costruzione per unità di superficie, in cifra tonda, di €/mq. 1.170,00;
- Prezzo di compravendita per unità di superficie rilevato dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare, per Crotone, 1° Semestre 2018, Zona Periferica D1/D8, Microzona catastale n. 0/3 per tipologia "Abitazioni Civili" con destinazione Residenziale e stato conservativo ottimo, €/mq. 1.000,00;
- Prezzo medio di vendita imposto per realizzazioni degli interventi di edilizia sovvenzionata e per le tipologie previste, in cifra tonda: €/mq. 1.250,00.-

Tutti i valori, ancorchè non uguali (non sono stati considerati i livelli eventuali di utile d'impresa), sono però assolutamente confrontabili e farebbero ritenere attendibile e congruente, qualora trattati con l'applicazione di parametri "omogeneizzanti" le tre casistiche, una unica soluzione proprio intorno al valore medio di €/mq. 1.000,00 con riferimento alle abitazioni civili.

La differenza che si evidenzia tra il valore del "Costo di Costruzione" ed il "prezzo medio di vendita" rilevato, porterebbe a dedurre l'incongruità, visto che la realizzazione dei manufatti risulterebbe di costo superiore alla loro vendita. In effetti non è proprio così poichè deve tenersi conto del fatto che il valore del "costo di costruzione" riportato nel prezziario tipologico della Regione Calabria al 2013 fa riferimento ad edilizia pubblica la quale non risente affatto delle vicende del normale mercato immobiliare essendo per lo più, le costruzioni destinate *ab initio*, e quindi sottratte al mercato vero e proprio.

Deve rilevarsi inoltre, come un intervento edilizio quale quello che si prende in esame, per il particolare sito di ubicazione e per la particolare tipologia costruttiva dei singoli manufatti, sulla base del conto economico costi di vendita /costi di costruzione, sarebbe tutt'altro che remunerativo e quindi oggi difficilmente realizzabile.

Quanto sopra, e conseguentemente all'analisi effettuata sull'andamento del mercato immobiliare, per i vari immobili che sono qui considerati e che hanno caratteristiche, destinazione e finalità tanto differenti l'uno dall'altro, si ritiene di dover procedere alla determinazione del possibile valore di ciascun bene, a partire dai valori medi analizzati e con metodologia di confronto sintetico diretto ove possibile, applicando alla unità di superficie il prezzo medio di mercato opportunamente elaborato in funzione della specificità di ciascun bene.

Le unità immobiliari con necessità di interventi di poco conto o di normali piccole manutenzioni, saranno valutate applicando al valore medio di mercato già analizzato, parametri di riduzione proporzionali ai livelli di costo presumibile degli interventi necessari.

Per le unità immobiliari non ancora completate o con necessità di interventi massicci o comunque significativi, si ritiene di dover procedere alla determinazione del loro possibile valore, prescindendo dai valori medi delle compravendite per beni di caratteristiche comparabili, e di considerare un metodo semi analitico che si descrive:

- Sarà valutato il costo a nuovo, secondo la valutazione media scaturita dalla generale analisi del mercato, con le considerazioni dianzi svolte e, da questo, sarà detratta la quota percentuale relativa ai costi ancora necessari per il completamento o per la remissione in stato di agibilità effettiva, per i casi di verificato degrado di alcune delle componenti costruttive.

Nelle valutazioni che seguono è indicato il valore dell'immobile finito ed in buone condizioni, per come sopra infine ricavato, considerando per la valutazione, le superfici commerciali. Tali superfici sono ottenute sommando le superfici reali abitabili di ciascun immobile, e quelle rapportate, per le altre zone (seminterrati, balconi e terrazze e giardini/corti). Le superfici rapportate sono quelle derivate dalle "superfici lorde pavimento", cioè quelle che computano il carico urbanistico, decurtate di una percentuale di quelle, al fine di renderle omogenee rispetto al valore al metro quadro e precisamente:

- 50% della superficie reale per la zona seminterrato;
- 66% della superficie reale per balconi e terrazze;
- 90% della superficie reale per giardini e corti.

Inoltre, per gli immobili non ancora ultimati, sono stati calcolati gli importi necessari all'ultimazione e/o ripristino delle opere mancanti, valutate secondo l'incidenza media percentuale sul totale delle opere (rif. Tipologico Ufficiale Regione Calabria), ed indicando la percentuale ancora da eseguire. Dette percentuali sono moltiplicate per il costo di costruzione e per le superfici totali dell'immobile.

C- Calcolo del Valore degli Immobili:

In generale, viene applicato alla unità principale di computo (correntemente il parametro mq.), per ogni tipologia di immobile (abitazione, ufficio, negozio, box, etc.) il valore unitario di mercato per come trovato in precedenza.

Al valore descritto, viene inoltre applicato un fattore riduttivo "q" [= (1-r) con r= riduzione percentuale] che tiene conto:

- Del contesto dell'insediamento e dell'edificio in generale;
- Della condizione generale dell'immobile;
- Di eventuali lavori ed opere di completamento o di manutenzione necessarie;
- Delle superfici all'aperto di pertinenza (balconi, terrazzi etc.);
- Della esposizione e posizione in altezza nell'edificio;
- Della organizzazione e destinazione dei singoli volumi;
- Di ogni particolarità dell'immobile non generalizzabile.

Come in precedenza già descritto, inoltre, per le particolarità degli immobili non ancora completati o comunque necessitanti di interventi massicci per la loro agibilità (in particolare per il complesso di dodici ville unifamiliari e bifamiliari), sarà applicato un metodo semi-analitico che terrà conto dell'effettivo costo necessario al completamento.

E.1- Complesso di dodici unità abitative unifamiliari e bifamiliari:

Lo stato d'avanzamento dei lavori degli immobili da valutare, e lo stato di manutenzione delle opere sin qui realizzate, fatta eccezione per alcune delle strutture in esame che risultano completate e già utilizzate ed abitate (in particolare le strutture individuate alle particelle 1066 sub. 1, e 1073 sub.1), è pressochè il medesimo, come può evincersi dalle riprese fotografiche riportate in allegato ed è specificatamente tabellato e valutato di seguito, edificio per edificio, sulla base dei lavori ancora necessari per il completamento. In generale, però, possono rilevarsi le condizioni comuni a tutte le strutture osservate (a parte quelle già completate) e cioè:

- Mancano massetti-pavimenti, pavimentazioni, battiscopa e rivestimenti a meno di qualche box del seminterrato;
- Mancano i rivestimenti delle cucine, dei bagni e, in alcuni casi, dove altrimenti prevedibili;
- Manca la tinteggiatura interna (in qualche caso anche la parte di intonaco fino) e quella esterna abbisogna di massicci ripristini e ritocchi;
- Gli infissi esterni, laddove già montati debbono essere sottoposti a massicce azioni di revisione ed in qualche caso di ricostruzione e gli scuri esterni risultano tutti fortemente degradati e necessitano di importanti interventi di restauro;
- Gli infissi interni sono mancanti;
- I marciapiedi esterni necessitano tutti di revisione e, in parte di rifacimenti previa demolizione per evidenti avvallamenti e sconessioni anche a livello dei massetti;

- Le sistemazioni delle aree esterne di pertinenza sono totalmente assenti o gravemente carenti;
- Gli impianti termici presentano solo la posa delle tubazioni primarie e mancano radiatori, valvole e caldaie;
- Gli impianti elettrici presentano solo i cavidotti e le cassette a muro. Mancano completamente coperchi, apparecchi, prese, interruttori, placche etc.
- Gli impianti idrici e di scarico presentano la sola posa delle tubazioni e mancano totalmente gli elementi di arresto, le rubinetterie, i pezzi igienici (a parte le vasche da bagno)

Come detto, due unità risultano già in uso e/o stabilmente abitate. Per queste due unità, quindi, non sarà proposta alcuna procedura di verifica e valutazione, dovendosi intendere – per esse - acquisito come valore di mercato, quello riportato nelle relative scritture preliminari concluse (e riportate in copia in coda agli allegati), valore – tra l’altro – assolutamente congruente con quelli generalmente indicati per le altre unità immobiliari.

In particolare, nel seguito sarà riportato il valore intero di ciascun immobile, segnalando per quelli già utilizzati ed in qualche modo contrattualizzati, con apposita notazione, gli importi già corrisposti a titolo di anticipazione, per come è stato comunicato dalla proprietà.

Si avrà quindi:

VALORI COMMERCIALI A NUOVO		
Villa n. 1 civico 120		
Descrizione	Superficie	Superficie rapportata
Seminterrato	79,56	39,78
Piano Terra	45,92	45,92
Primo Piano	67,14	67,14
Balconi/Terrazze	40,64	13,41
Giardino/Corte	320,50	32,05
Totale Superficie Commerciale		198,30
Prezzo di mercato		€ 1.170,00
VALORE COMMERCIALE		€ 232.011,00

Unità Immobiliare n°1 - civico 120:

DESCRIZIONE	Incidenza media % sul complesso delle opere (rif. Tipologico ufficiale Regione Calabria)	% ancora da eseguirsi	Costo di Costr.ne al mq.	Sup. mq.	Importo
Villa civico n° 120					
Lavori da Eseguirsi (v. Allegati):					
Impianto di riscaldamento (completamento)	6,90%	80,00%	1.170,00	198,30	12.807,01
Impianto idrosanitario (completamento)	6,90%	80,00%	1.170,00	198,30	12.807,01
Impianto elettrico (completamento)	3,68%	70,00%	1.170,00	198,30	9.224,76
Pavimenti e rivestimenti (P.T. e 1° P.)	6,83%	90,00%	1.170,00	198,30	14.261,72
Tinteggiatura interna ed esterna (parziale)	6,83%	80,00%	1.170,00	198,30	12.677,08
Infissi interni ed esterni	12,92%	40,00%	1.170,00	198,30	11.990,33
Ripristini parziali di facciate	6,83%	30,00%	1.170,00	198,30	4.753,91
Rifacimento marciapiedi	1,50%	40,00%	1.170,00	198,30	1.392,03
Sistemazione a verde	3,50%	90,00%	1.170,00	198,30	7.308,35
				TOTALE €.	87.222,22

VALORI COMMERCIALI A NUOVO		
Villan. 4 civico 128		
Descrizione	Superficie	Superficie rapportata
Seminterrato	62,32	31,16
Piano Terra	33,60	33,60
Primo Piano	50,14	50,14
Balconi/Terrazze	18,68	6,16
Giardino/Corte	79,72	7,97
Totale Superficie Commerciale		129,03
Prezzo di mercato		€ 1.170,00
VALORE COMMERCIALE		€ 150.965,10

Unità Immobiliare n° 4 – Civico 128

DESCRIZIONE	Incidenza media % sul complesso delle opere (rif. Tipologico ufficiale Regione Calabria)	% ancora da eseguirsi	Costo di Costr. ne al mq.	Sup. mq.	Importo
Villa civico n° 128					
Lavori da Eseguirsi (v. Allegati):					
Impianto di riscaldamento (completamento)	6,90%	80,00%	1.170,00	129,03	8.333,27
Impianto idrosanitario (completamento)	6,90%	80,00%	1.170,00	129,03	8.333,27
Impianto elettrico (completamento)	5,68%	70,00%	1.170,00	129,03	6.062,37
Pavimenti e rivestimenti (P.T. e 1° P.)	6,83%	90,00%	1.170,00	129,03	9.279,82
Tinteggiatura interna ed esterna (parziale)	6,83%	80,00%	1.170,00	129,03	8.248,73
Infissi interni ed esterni	12,92%	40,00%	1.170,00	129,03	7.801,88
Ripristini parziali di facciate	6,83%	20,00%	1.170,00	129,03	2.062,18
Rifacimento marciapiedi	1,50%	40,00%	1.170,00	129,03	905,79
Sistemazione a verde	3,50%	90,00%	1.170,00	129,03	4.755,40
TOTALE €.					55.722,73

VALORI COMMERCIALI A NUOVO		
Villan. 5 civico 130		
Descrizione	Superficie	Superficie rapportata
Seminterrato	62,32	31,16
Piano Terra	33,60	33,60
Primo Piano	50,14	50,14
Balconi/Terrazze	18,68	6,16
Giardino/Corte	96,20	9,62
Totale Superficie Commerciale		130,68
Prezzo di mercato		€ 1.170,00
VALORE COMMERCIALE		€ 152.895,60

Unità Immobiliare n° 5 – Civico 130:

DESCRIZIONE	Incidenza media % sul complesso delle opere (rif. Tipologico ufficiale Regione Calabria)	% ancora da eseguirsi	Costo di Costr. ne al mq.	Sup. mq.	Importo
Villa civico n° 130					
Lavori da Eseguirsi (v. Allegati):					
Impianto di riscaldamento (completamento)	6,90%	80,00%	1.170,00	130,68	8.439,84
Impianto idrosanitario (completamento)	6,90%	80,00%	1.170,00	130,68	8.439,84
Impianto elettrico (completamento)	5,68%	70,00%	1.170,00	130,68	6.079,13
Pavimenti e rivestimenti (P.T. e 1° P.)	6,83%	90,00%	1.170,00	130,68	9.398,49
Tinteggiatura interna ed esterna (parziale)	6,83%	80,00%	1.170,00	130,68	8.354,21
Infissi interni ed esterni	12,92%	40,00%	1.170,00	130,68	7.901,64
Ripristini parziali di facciate	6,83%	20,00%	1.170,00	130,68	2.088,55
Rifacimento marciapiedi	1,50%	40,00%	1.170,00	130,68	917,37
Sistemazione a verde	3,50%	90,00%	1.170,00	130,68	4.816,21
TOTALE €.					56.435,29



VALORI COMMERCIALI A NUOVO		
Villan. 4 civico 128		
Descrizione	Superficie	Superficie rapportata
Seminterrato	62,32	31,16
Piano Terra	33,60	33,60
Primo Piano	50,14	50,14
Balconi/Terrazze	18,68	6,16
Giardino/Corte	79,72	7,97
Totale Superficie Commerciale		129,03
Prezzo di mercato		€ 1.170,00
VALORE COMMERCIALE		€ 150.965,10

Unità Immobiliare n° 4 – Civico 128

DESCRIZIONE	Incidenza media % sul complesso delle opere (rif. Tipologico o ufficiale Regione Calabria)	% ancora da eseguirsi	Costo di Costr.ne al mq.	Sup. mq.	Importo
Villa civico n° 128					
Lavori da Eseguirsi (v. Allegati):					
Impianto di riscaldamento (completamento)	6,90%	80,00%	1.170,00	129,03	8.333,27
Impianto idrosanitario (completamento)	6,90%	80,00%	1.170,00	129,03	8.333,27
Impianto elettrico (completamento)	5,88%	70,00%	1.170,00	129,03	6.002,37
Pavimenti e rivestimenti (P.T. e 1° P.)	6,83%	90,00%	1.170,00	129,03	9.279,63
Tinteggiatura interna ed esterna (parziale)	6,83%	80,00%	1.170,00	129,03	8.248,73
Infissi interni ed esterni	12,92%	40,00%	1.170,00	129,03	7.801,88
Ripristini parziali di facciate	6,83%	20,00%	1.170,00	129,03	2.062,18
Rifacimento marciapiedi	1,50%	40,00%	1.170,00	129,03	905,79
Sistemazione a verde	3,56%	90,00%	1.170,00	129,03	4.755,40
TOTALE €.					55.722,73

VALORI COMMERCIALI A NUOVO		
Villan. 5 civico 130		
Descrizione	Superficie	Superficie rapportata
Seminterrato	62,32	31,16
Piano Terra	33,60	33,60
Primo Piano	50,14	50,14
Balconi/Terrazze	18,68	6,16
Giardino/Corte	96,20	9,62
Totale Superficie Commerciale		130,68
Prezzo di mercato		€ 1.170,00
VALORE COMMERCIALE		€ 152.895,60

Unità Immobiliare n° 5 – Civico 130:

DESCRIZIONE	Incidenza media % sul complesso delle opere (rif. Tipologico ufficiale Regione Calabria)	% ancora da eseguirsi	Costo di Costr.ne al mq.	Sup. mq.	Importo
Villa civico n° 130					
Lavori da Eseguirsi (v. Allegati):					
Impianto di riscaldamento (completamento)	6,90%	80,00%	1.170,00	130,68	8.439,84
Impianto idrosanitario (completamento)	6,90%	80,00%	1.170,00	130,68	8.439,84
Impianto elettrico (completamento)	5,88%	70,00%	1.170,00	130,68	6.079,13
Pavimenti e rivestimenti (P.T. e 1° P.)	6,83%	90,00%	1.170,00	130,68	9.358,49
Tinteggiatura interna ed esterna (parziale)	6,83%	80,00%	1.170,00	130,68	8.354,22
Infissi interni ed esterni	12,92%	40,00%	1.170,00	130,68	7.901,84
Ripristini parziali di facciate	6,83%	20,00%	1.170,00	130,68	2.088,55
Rifacimento marciapiedi	1,50%	40,00%	1.170,00	130,68	917,37
Sistemazione a verde	3,56%	90,00%	1.170,00	130,68	4.816,21
TOTALE €.					56.435,29

VALORI COMMERCIALI A NUOVO		
Villa n. 6 civico 132		
Descrizione	Superficie	Superficie rapportata
Seminterrato	79,56	39,78
Piano Terra	45,92	45,92
Primo Piano	67,14	67,14
Balconi/Terrazze	40,64	13,41
Giardino/Corte	182,40	18,24
Totale Superficie Commerciale		184,49
Prezzo di mercato		€ 1.170,00
VALORE COMMERCIALE		€ 215.853,30

Unità Immobiliare n° 6 – Civico 132:

DESCRIZIONE	Incidenza media % sul complesso delle opere (rif. Tipologico o ufficiale Regione Calabria)	% ancora da eseguirsi	Costo di Costr.ne al mq.	Sup. mq.	Importo
Villa civico n° 132					
Lavori da Eseguirsi (v. Allegati):					
Impianto di riscaldamento (completamento)	6,90%	80,00%	1.170,00	184,49	11.915,10
Impianto idrosanitario (completamento)	6,90%	80,00%	1.170,00	184,49	11.915,10
Impianto elettrico (completamento)	5,68%	70,00%	1.170,00	184,49	8.582,33
Pavimenti e rivestimenti (P.T. e 1° P.)	6,83%	90,00%	1.170,00	184,49	13.268,50
Tinteggiatura interna ed esterna (parziale)	6,83%	80,00%	1.170,00	184,49	11.794,22
Infissi interni ed esterni	12,92%	40,00%	1.170,00	184,49	11.155,30
Ripristini parziali di facciate	6,83%	20,00%	1.170,00	184,49	2.948,56
Rifacimento marciapiedi	1,50%	40,00%	1.170,00	184,49	1.295,12
Sistemazione a verde	3,50%	90,00%	1.170,00	184,49	6.799,38
TOTALE €.					79.673,61

VALORI COMMERCIALI A NUOVO		
Villa n. 7 civico 134		
Descrizione	Superficie	Superficie rapportata
Seminterrato	79,56	39,78
Piano Terra	45,92	45,92
Primo Piano	67,14	67,14
Balconi/Terrazze	40,64	13,41
Giardino/Corte	220,00	22,00
Totale Superficie Commerciale		188,25
Prezzo di mercato		€ 1.170,00
VALORE COMMERCIALE		€ 220.252,50

Unità Immobiliare n° 7 – Civico 134:

DESCRIZIONE	Incidenza media % sul complesso delle opere (rif. Tipologico ufficiale Regione Calabria)	% ancora da eseguirsi	Costo di Costr.ne al mq.	Sup. mq.	Importo
Villa civico n° 134					
Lavori da Eseguirsi (v. Allegati):					
Impianto di riscaldamento (completamento)	6,90%	80,00%	1.170,00	188,25	12.157,94
Impianto idrosanitario (completamento)	6,90%	80,00%	1.170,00	188,25	12.157,94
Impianto elettrico (completamento)	5,68%	70,00%	1.170,00	188,25	8.757,24
Pavimenti e rivestimenti (P.T. e 1° P.)	6,83%	90,00%	1.170,00	188,25	13.538,92
Tinteggiatura interna ed esterna (parziale)	6,83%	80,00%	1.170,00	188,25	12.034,60
Infissi interni ed esterni	12,92%	40,00%	1.170,00	188,25	11.362,65
Ripristini parziali di facciate	6,83%	20,00%	1.170,00	188,25	3.008,65
Rifacimento marciapiedi	1,50%	40,00%	1.170,00	188,25	1.321,52
Sistemazione a verde	3,50%	90,00%	1.170,00	188,25	6.937,95
TOTALE €.					81.297,40

VALORI COMMERCIALI A NUOVO		
Villa n. 8 civico 136		
Descrizione	Superficie	Superficie rapportata
Seminterrato	62,32	31,16
Piano Terra	33,60	33,60
Primo Piano	50,14	50,14
Balconi/Terrazze	18,68	6,16
Giardino/Corte	112,90	11,29
Totale Superficie Commerciale		132,35
Prezzo di mercato		€ 1.170,00
VALORE COMMERCIALE		€ 154.849,50

Unità Immobiliare n° 8 – Civico 136:

DESCRIZIONE	Incidenza media % sul complesso delle opere (rif. Tipologico ufficiale Regione Calabria)	% ancora da eseguirsi	Costo di Costr.ne al mq.	Sup. mq.	Importo
Villa civico n° 136					
Lavori da Eseguirsi (v. Allegati):					
Impianto di riscaldamento (completamento)	6,90%	80,00%	1.170,00	132,35	8.547,69
Impianto idrosanitario (completamento)	6,90%	80,00%	1.170,00	132,35	8.547,69
Impianto elettrico (completamento)	5,68%	70,00%	1.170,00	132,35	6.156,82
Pavimenti e rivestimenti (P.T. e 1° P.)	6,83%	90,00%	1.170,00	132,35	9.513,60
Tinteggiatura interna ed esterna (parziale)	6,83%	80,00%	1.170,00	132,35	8.460,98
Infissi interni ed esterni	12,92%	40,00%	1.170,00	132,35	8.002,63
Ripristini parziali di facciate	6,83%	20,00%	1.170,00	132,35	2.113,24
Rifacimento marciapiedi	1,50%	40,00%	1.170,00	132,35	929,10
Sistemazione a verde	3,50%	90,00%	1.170,00	132,35	4.877,76
TOTALE €.					57.156,50

VALORI COMMERCIALI A NUOVO		
Villa n. 9 civico 138		
Descrizione	Superficie	Superficie rapportata
Seminterrato	62,30	31,16
Piano Terra	33,60	33,60
Primo Piano	50,14	50,14
Balconi/Terrazze	18,68	6,16
Giardino/Corte	116,70	11,67
Totale Superficie Commerciale		132,73
Prezzo di mercato		€ 1.170,00
VALORE COMMERCIALE		€ 155.294,10

Unità Immobiliare n° 9 – Civico 138:

DESCRIZIONE	Incidenza media % sul complesso delle opere (rif. Tipologico ufficiale Regione Calabria)	% ancora da eseguirsi	Costo di Costr.ne al mq.	Sup. mq.	Importo
Villa civico n° 138					
Lavori da Eseguirsi (v. Allegati):					
Impianto di riscaldamento (completamento)	6,90%	80,00%	1.170,00	132,73	8.572,23
Impianto idrosanitario (completamento)	6,90%	80,00%	1.170,00	132,73	8.572,23
Impianto elettrico (completamento)	5,68%	70,00%	1.170,00	132,73	6.174,49
Pavimenti e rivestimenti (P.T. e 1° P.)	6,83%	90,00%	1.170,00	132,73	9.545,93
Tinteggiatura interna ed esterna (parziale)	6,83%	80,00%	1.170,00	132,73	8.485,27
Infissi interni ed esterni	12,92%	40,00%	1.170,00	132,73	8.025,60
Ripristini parziali di facciate	6,83%	20,00%	1.170,00	132,73	2.121,32
Rifacimento marciapiedi	1,50%	40,00%	1.170,00	132,73	931,76
Sistemazione a verde	3,50%	90,00%	1.170,00	132,73	4.891,76
TOTALE €.					57.320,61

VALORI COMMERCIALI A NUOVO		
Villa n. 10 civico 140		
Descrizione	Superficie	Superficie rapportata
Seminterrato	62,32	31,16
Piano Terra	33,60	33,60
Primo Piano	50,14	50,14
Balconi/Terrazze	18,68	6,16
Giardino/Corte	121,90	12,19
Totale Superficie Commerciale		133,25
Prezzo di mercato		€ 1.170,00
VALORE COMMERCIALE		€ 155.902,50

Unità Immobiliare n° 10 -
Civico 140:

DESCRIZIONE	Incidenza media % sul complesso delle opere (rif. Tipologico ufficiale Regione Calabria)	% ancora da eseguirsi	Costo di Costr. ne al mq.	Sup. mq.	Importo
Villa civico n° 140					
Lavori da Eseguirsi (v. Allegati):					
Impianto di riscaldamento (completamento)	6,90%	80,00%	1.170,00	133,25	8.605,82
Impianto idrosanitario (completamento)	6,90%	80,00%	1.170,00	133,25	8.605,82
Impianto elettrico (completamento)	5,68%	70,00%	1.170,00	133,25	6.198,68
Pavimenti e rivestimenti (P.T. e 1° P.)	6,83%	90,00%	1.170,00	133,25	9.583,33
Tinteggiatura interna ed esterna (parziale)	6,83%	80,00%	1.170,00	133,25	8.518,51
Infissi interni ed esterni	12,92%	40,00%	1.170,00	133,25	8.057,04
Ripristini parziali di facciate	6,83%	20,00%	1.170,00	133,25	2.129,63
Rifacimento marciapiedi	1,50%	40,00%	1.170,00	133,25	935,42
Sistemazione a verde	3,50%	90,00%	1.170,00	133,25	4.910,93
TOTALE €.					57.545,17

VALORI COMMERCIALI A NUOVO		
Villa n. 11 civico 142		
Descrizione	Superficie	Superficie rapportata
Seminterrato	62,32	31,16
Piano Terra	33,60	33,60
Primo Piano	50,14	50,14
Balconi/Terrazze	18,68	6,16
Giardino/Corte	116,70	11,67
Totale Superficie Commerciale		132,73
Prezzo di mercato		€ 1.170,00
VALORE COMMERCIALE		€ 155.294,10

Unità Immobiliare n° 11 -
Civico 142:

DESCRIZIONE	Incidenza media % sul complesso delle opere (rif. Tipologico ufficiale Regione Calabria)	% ancora da eseguirsi	Costo di Costr. ne al mq.	Sup. mq.	Importo
Villa civico n° 142					
Lavori da Eseguirsi (v. Allegati):					
Impianto di riscaldamento (completamento)	6,90%	80,00%	1.170,00	132,73	8.572,23
Impianto idrosanitario (completamento)	6,90%	80,00%	1.170,00	132,73	8.572,23
Impianto elettrico (completamento)	5,68%	70,00%	1.170,00	132,73	6.174,49
Pavimenti e rivestimenti (P.T. e 1° P.)	6,83%	90,00%	1.170,00	132,73	9.545,93
Tinteggiatura interna ed esterna (parziale)	6,83%	80,00%	1.170,00	132,73	8.455,27
Infissi interni ed esterni	12,92%	40,00%	1.170,00	132,73	8.025,60
Ripristini parziali di facciate	6,83%	20,00%	1.170,00	132,73	2.121,32
Rifacimento marciapiedi	1,50%	40,00%	1.170,00	132,73	931,76
Sistemazione a verde	3,50%	90,00%	1.170,00	132,73	4.891,76
TOTALE €.					57.320,61

E.2- Unità Immobiliari dell' edificio denominato "10 alloggi":

Gli appartamenti in esame sono ubicati al 2^a, 3^a e 4^a piano dell'edificio e sono ritenuti di fattura normale e corrente sia strutturalmente che per le finiture, e di ampiezza media. Ad essi viene pertanto attribuito il valore medio di mercato trovato in precedenza e pari ad €/mq. 950,00 da applicarsi alla unità di misura superficie commerciale, tra l'altro riportata già in catasto.

Al valore medio viene inoltre applicato un fattore riduttivo "q" [= (1-r) con r= riduzione percentuale] che tiene conto:

- Del contesto dell'insediamento e dell'edificio in generale;
- Della condizione generale dell'immobile;
- Di eventuali lavori ed opere di completamento o di manutenzione necessarie;
- Delle superfici all'aperto di pertinenza (balconi, terrazzi etc.);
- Della esposizione e posizione in altezza nell'edificio;
- Della organizzazione e destinazione dei singoli volumi;
- Di ogni particolarità dell'immobile non generalizzabile.

Ai box auto del piano terreno, come in precedenza trovato, viene applicato il valore unitario di €/mq. 500,00.-

Il valore di mercato dell'insieme delle unità facenti parte dell'edificio " 10 alloggi" è valutato in complessivi

€. 364.475,00

I valori delle singole unità analizzate vengono riassunti nella tabella che segue:

10 ALLOGGI							
Unità (catastale)			liv.	commerciale	Valore unit.	Fatt. riduz.	VALORE
fg.	part.	sub.		(mq.)	(€/mq.)	("q")	(€.)
50	834	38	2 ^a	130,00	950,00	0,90	111.150,00
50	834	40	3 ^a	130,00	950,00	0,85	104.975,00
50	834	42	4 ^a	130,00	950,00	0,95	117.325,00
50	834	30	0 ^a	27,00	500,00	0,85	11.475,00
50	834	32	0 ^a	23,00	500,00	0,85	9.775,00
50	834	34	0 ^a	23,00	500,00	0,85	9.775,00
TOTALE							364.475,00

E.3- Unità Immobiliari dell' edificio denominato "30 alloggi":

Anche in questo caso, saranno utilizzati i medesimi parametri unitari trovati in precedenza , col risultato che i cespiti disponibili e relativi all'edificio "30 alloggi " possono complessivamente essere valutati in

€ 200.715,00

Come risulta dal seguente prospetto:

30 ALLOGGI							
Unità (catastale)			liv.	commerciale	Valore unit.	Fatt. riduz.	VALORE
fg.	part.	sub.		(mq.)	(€/mq.)	("q")	(€.)
50	930	12	2 [^]	95,00	950,00	0,95	85.737,50
50	930	14	3 [^]	95,00	950,00	0,91	82.127,50
50	930	5	0 [^]	73,00	500,00	0,90	4.927,50
TOTALE							172.792,50

E.4- Unità Immobiliari dell' edificio denominato "Torre Arancio":

Utilizzando le stesse procedure e parametri generalmente applicati a tutti gli immobili aventi le medesime caratteristiche e siti nello stesso luogo, si avrà un valore complessivo riferito agli immobili esaminati per l'edificio "Torre Arancio", di

€ 219.086,50

Le singole unità analizzate sono riportate nella tabella che segue:

TORRE ARANCIO							
Unità (catastale)			liv.	commerciale	Valore unit.	Fatt. riduz.	VALORE
fg.	part.	sub.		(mq.)	(€/mq.)	("q")	(€.)
50	1076	37	2 [^]	80,00	950,00	0,90	68.400,00
50	1076	45	4 [^]	66,00	950,00	0,82	51.414,00
50	1076	49	5 [^]	83,00	950,00	0,85	67.022,50
50	1076	7	0 [^]	17,00	500,00	0,85	7.225,00
50	1076	9	0 [^]	18,00	500,00	0,85	7.650,00
50	1076	10	0 [^]	17,00	500,00	0,85	7.225,00
50	1076	20	0 [^]	18,00	500,00	0,85	7.650,00
50	1076	26	0 [^]	5,00	500,00	1,00	2.500,00
TOTALE							219.086,50

E.5- Unità Immobiliari dell' edificio denominato "Torre Gialla":

Si calcola un probabile valore di mercato complessivamente pari a:

€ 319.793,00

Come si riporta di seguito:

TORRE GIALLA							
Unità (catastale)			liv.	. commerciale	Valore unit.	Fatt. riduz.	VALORE
fg.	part.	sub.		(mq.)	(€/mq.)	("q")	(€)
50	1075	33	1^	74,00	950,00	0,90	63.270,00
50	1075	41	3^	82,00	950,00	0,92	71.668,00
50	1075	45	4^	66,00	950,00	0,90	56.430,00
50	1075	48	5^	90,00	950,00	0,90	76.950,00
50	1075	4	0^	18,00	500,00	0,85	7.650,00
50	1075	7	0^	17,00	500,00	0,85	7.225,00
50	1075	10	0^	18,00	500,00	0,85	7.650,00
50	1075	14	0^	18,00	500,00	0,85	7.650,00
50	1075	15	0^	17,00	500,00	0,85	7.225,00
50	1075	16	0^	19,00	500,00	0,85	8.075,00
50	1075	28	0^	6,00	500,00	1,00	3.000,00
50	1075	29	0^	6,00	500,00	1,00	3.000,00
TOTALE							319.793,00

E.6- Unità Immobiliari dell' edificio denominato "Centro Direzionale":

Gli immobili esaminati ed ubicati nell'edificio " Centro Direzionale", sono stati anch' essi valutati sulla base dei valori medi risultanti dall'analisi svolta del mercato immobiliare all'attualità per il sito di interesse. E' stato di norma applicato, inoltre, un " fattore di riduzione <q>" del valore unitario, risultato quasi sempre arrotondato intorno al 10%, con le eccezioni del locale Bar (part. 970 sub 66) per il quale è risultato di circa il 30% per tener conto, oltre che delle consuete particolarità, anche della mancanza progettuale ed effettiva di separazione fisica tra la proprietà e le parti comuni dell'edificio, e del locale al 2^ piano (part. 970 sub. 50), adibito attualmente a laboratorio orafo, per il quale la mancanza di intonaci e tinteggiature dei solai, degli infissi interni e degli arredi e pezzi igienici, oltre alle consuete considerazioni, ha fatto individuare un fattore correttivo del 25%. Infine, l'immobile part. 970 sub. 82, non è stato valutato ma è stato riportato semplicemente il valore riportato in un preliminare di vendita già sottoscritto.

Il valore complessivo degli immobili indicati ed esaminati, facenti parte del " Centro Direzionale", ammonta ad

€. 1.643.552,50

E, per le singole unità:

CENTRO DIREZIONALE							
Unità (catastale)			liv.	commerciale	Valore unit.	Fatt. riduz.	VALORE
fg.	part.	sub.		(mq.)	(€/mq.)	("q")	(€.)
50	970	34	0^	82,00	1.250,00	0,95	97.375,00
50	970	66	0^	223,00	1.250,00	0,70	195.125,00
50	970	74	0^	345,00	1.150,00	0,90	357.075,00
50	970	80	0^	156,00	1.150,00	0,90	161.460,00
50	970	82	0^	64,00			50.000,00
50	970	41	1^	107,00	1.150,00	0,90	110.745,00
50	970	42	1^	101,00	1.150,00	0,95	110.342,50
50	970	75	1^	345,00	1.150,00	0,90	357.075,00
50	970	51	2^	101,00	1.150,00	0,95	110.342,50
50	970	50	2^	109,00	1.150,00	0,75	94.012,50
TOTALE							1.643.552,50

E.7- Villa Unifamiliare fg. 50 part. 992 sub. 1:

Per l'immobile in questione, non è stato possibile eseguire l'adeguato sopralluogo e pertanto nessuna considerazione circa la effettiva consistenza può essere qui effettuata. Ciò nonostante, poiché viene comunque richiesta una valutazione, anche su base documentale, può qui riportarsi l'esito della sentenza del Tribunale Ordinario di Crotone, n°315/2018 pubblicata il 12.03.2018 R.G. n° 2504/2009, conclusiva del contenzioso tra la società Consortile Poggioverde a r.l. e l'acquirente.

Nella detta sentenza (Allegato n° 36), oltre alla determinazione dispositiva di trasferimento in capo all'acquirente della piena proprietà dell'unità immobiliare ex art. 2932 cod. civ. subordinatamente al versamento da parte di questi del residuo corrispettivo dovuto, è riportato:

- che è stata effettuata la vendita dell'immobile in questione (originariamente composto da due villette bifamiliari poi riunite in una unica unità immobiliare) con due contratti preliminari e due successivi atti integrativi per un ulteriore aumento di prezzo (cfr. all. 36 pag. 1 e 2);
- che tale integrazione del prezzo ammonta ad €. 42.000,00 (cfr. all. 36 p.tp 4.4 pag. 9);
- che il prezzo originariamente pattuito ammonta ad €. 382.000,00 (cfr. all.36 p.to 6. Pag. 10);
- che in relazione a vizi costruttivi accertati, l'importo contrattuale deve essere decurtato della somma di €. 32.615,00 (cfr. all. 36 p.to 4.3 pag. 9);

Per quanto deducibile dalla lettura della sentenza citata e resa disponibile, dunque, risulterebbe, per l'immobile in questione:

a- Un valore complessivo pari a:

$$\text{€. } 382.000,00 + \text{€. } 42.000,00 - \text{€. } 32.615,00 = \text{€. } 391.385,00;$$

F.- CONCLUSIONI:

E' stata analizzata la situazione di una serie di unità immobiliari di proprietà della Poggioverde S.c.a.r.l. situati alla periferia di Crotona, nella zona "Trafinello – Farina" con lo scopo di valutarne il probabile valore odierno, sulla base delle condizioni del mercato edilizio, della evoluzione storica e delle prospettive future per l'area in questione. L'analisi svolta, come d'altronde già verificato in altre relazioni di consulenza esistenti e consultate per il mercato crotonese, ha condotto alla scelta di principi valutativi diversi a seconda dei beni analizzati e dalle condizioni generali. Infatti, mentre per gli immobili completati e, per la maggior parte, già in uso, si è potuta effettuare una analisi di tipo comparativo con beni simili e si è analizzato specificatamente il mercato per la zona in esame determinando il più probabile e possibile valore di vendita per l'unità di misura metro quadro, per le parti ancora in costruzione, in particolare per gli immobili non completati e facenti parte del compendio denominato "12 ville", ci si è in parte discosti dall'attuale mercato che, oggi nella città di Crotona, per beni con tali caratteristiche, non consente una efficace generale comparazione estimativa, ma una valutazione più prossima alla computazione delle proprietà estrinseche e dei costi delle opere esistenti. Tali ultime, sono state valutate tenendo conto del loro stato di degrado e della necessità di interventi per ristabilirne la utilizzabilità. Inoltre, si è tenuto conto delle opere ancora necessarie per il completamento delle unità abitative computando queste ultime secondo i costi ufficiali per le opere edili della Regione Calabria opportunamente ribassati secondo le medie della zona.

Nella tabella di sintesi che segue si riporta, per ciascuna unità immobiliare, il probabile prezzo di vendita risultante dalle analisi effettuate.

n°	Unità (catastale)			liv.	VALORE	n°	Unità (catastale)			VALORE
	fg.	part.	sub.		(€)		fg.	part.	sub.	(€)
1	50	1075	16	0^	8.075,00	26	50	834	38	111.150,00
2	50	1075	28	0^	3.000,00	27	50	834	40	104.975,00
3	50	1075	29	0^	3.000,00	28	50	834	42	117.325,00
4	50	970	34	0^	97.375,00	29	50	834	30	11.475,00
5	50	970	66	0^	195.125,00	30	50	834	32	9.775,00
6	50	970	74	0^	357.075,00	31	50	834	34	9.775,00
7	50	970	80	0^	161.460,00	32	50	930	12	85.737,50
8	50	970	82	0^	50.000,00	33	50	930	14	82.127,50
9	50	970	41	1^	110.745,00	34	50	930	5	32.850,00
10	50	970	42	1^	110.342,50	35	50	1076	37	68.400,00
11	50	970	75	1^	357.075,00	36	50	1076	45	51.414,00
12	50	970	51	2^	110.342,50	37	50	1076	49	67.022,50
13	50	970	50	2^	94.012,50	38	50	1076	7	7.225,00
14	50	1065	1		144.788,78	39	50	1076	9	7.650,00
15	50	1066	1		180.000,00	40	50	1076	10	7.225,00
16	50	1067	2		145.307,78	41	50	1076	20	7.650,00
17	50	1068	1		95.242,37	42	50	1076	26	2.500,00
18	50	1068	2		96.460,31	43	50	1075	33	63.270,00
19	50	1069	1		136.179,69	44	50	1075	41	71.668,00
20	50	1070	1		138.955,10	45	50	1075	45	56.430,00
21	50	1071	1		97.693,00	46	50	1075	48	76.950,00
22	50	1071	2		97.973,49	47	50	1075	4	7.650,00
23	50	1072	1		98.357,33	48	50	1075	7	7.225,00
24	50	1072	2		97.973,49	49	50	1075	10	7.650,00
25	50	1073	1		297.000,00	50	50	1075	14	7.650,00
PARZIALE: €. 3.283.558,84						PARZIALE: €. 1.089.994,50				

La valutazione complessiva dell'insieme degli immobili considerati può essere espressa quindi in €. 3.283.558,84 + €. 1.089.994,50 = in cifra tonda:

€. 4.373.550,00

(quattromilionitrecentosettantatremilacinquecentocinquanta /00)

A tale cifra dovrebbe esser sommato l'importo di €. 391.385,00 relativo all'immobile fg. 50 part. 992 sub. 1 per cui è stata sentenza civile n°315/2018 del Tribunale di Crotona.-

Crotone, Maggio 2019

(Dott. Ing. Gianpiero Ammirato)



[REDACTED]

**CONSULENZA DI STIMA ALLO STATO ODIERNO DI UN COMPLESSO
DI UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL COMPENDIO
"POGGIO VERDE" IN CROTONE ALLA LOCALITA' "TRAFINELLO –
FARINA "**

[REDACTED]

APPENDICE "B"

RICERCA DEL PROBABILE VALORE DI MERCATO
DI ALCUNI BENI IMMOBILI
DI PROPRIETA' DELLA " [REDACTED] "

APPENDICE " B "

ALLA RELAZIONE DI STIMA

Si fa riferimento alla Relazione di Stima del probabile valore di mercato di alcuni beni di proprietà della " [REDACTED] ", del Marzo 2019 e della " Appendice A" a detta relazione, del Aprile 2019.

La presente " Appendice B" alla citata relazione, viene redatta, come richiesto, al fine di trattare alcuni cespiti pure in testa alla società in causa, non considerati nel precedente lavoro.

In particolare, è richiesto trattare alcune ulteriori entità immobiliari che è possibile raggruppare in sezioni con caratteristiche omogenee e riguardanti:

- a. Cespiti la cui caratteristica è la comunione e non censibilità;
- b. Cespiti riguardanti immobili improduttivi (lastrici solari);
- c. Aree di urbanizzazione convenzionate ed in concessione al Comune; [REDACTED]
- d. Altre aree;
- e. Aree a verde Privato;
- f. Aree a parcheggio privato;
- g. Altri immobili di valore non nullo.

Per ognuna delle sezioni che si sono individuate saranno di seguito succintamente riportate:

1. Una breve descrizione sui criteri del giudizio di stima;
2. Una tabellazione di sintesi riportante tutti i dati essenziali ed i riferimenti agli allegati;
3. Gli allegati grafico-alfanumerici per la esatta individuazione dei cespiti sull'area

A)Cespiti comuni e non censibili:

Fanno parte di questa sezione quei cespiti che sono a servizio comune di più immobili, non scindibili da quelli, ed il cui valore economico è inteso ricompreso già nella valutazione delle unità servite, e già in precedenza valutate.

Tra queste, a titolo di esempio, si annoverano:

- Ingressi, androni ed in generale, servizi comuni;
- Vani scale e pianerottoli di servizio;
- Vani tecnici e di servizio.

Si riporta, di seguito, tabella sintetica con rimandi agli allegati esplicativi e con indicazione del valore (in questo caso nullo) dei singoli cespiti:

TABELLA 1

BENI COMUNI NON CENSIBILI								
n°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Descrizione/ note	All. n°.	Sup. (mq.)	Valore (€.)
1	50	930	3	-	Locale tecnico a servizio dell'intero edificio al p.t.	1	-	0,00
2	50	970	71	-	Corridoio comune erroneamente numerato sub 17 anziché sub 71 (v. allegati)	2-3	-	0,00
3	50	1036	1	-	Viabilità tra i parcheggi esterni	4	-	0,00
4	50	1067	3	-	accesso ed aree comuni agli immobili	5	-	0,00
5	50	1068	3	-	accesso ed aree comuni agli immobili	5	-	0,00
6	50	1071	3	-	accesso ed aree comuni agli immobili	5	-	0,00
7	50	1072	3	-	accesso ed aree comuni agli immobili	5	-	0,00
8	50	1075	1	-	Ingresso comune e Marciapiede	6	-	0,00
9	50	1075	51	-	Superficie comune	6	-	0,00
10	50	1076	1	-	Ingresso comune e Marciapiede	7	-	0,00
11	50	1076	51	-	Superficie comune	7	-	0,00
12	50	970	35	-	Servizi igienici comuni al piano terreno Direzionale	17	-	0,00

B) Lastrici Solari:

Innanzitutto deve dirsi che i lastrici solari in questione (a copertura del centro direzionale), sono NON-Praticabili poiché la copertura è composta da guaina impermeabile, protetta da strato di brecciolino, quindi Non pavimentata e Non calpestabile se non per esclusive necessità di manutenzione

La valutazione dei lastrici solari, generalmente, viene eseguita secondo criteri derivanti dal D.P.R. 138/98 – Allegato C – (Norme per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria), oppure secondo le procedure di cui alla norma UNI 10750/2005, con riferimento ai criteri di computo delle " superfici commerciali ", ai fini dei requisiti di servizio per le agenzie immobiliari. Vi è, però, che entrambe le modalità, sono riferite a Lastrici solari comunque comunicanti od anche non comunicanti, con appartamenti facenti parte dell'immobile, la qual cosa risulta del tutto differente nel caso in esame.

Le particolarità dei lastrici solari in questione, è rappresentata dal fatto che la non-praticabilità comporta un assoluto scarso interesse commerciale, ché, anzi, la proprietà comporta nessun vantaggio specifico od economico e, di contro, una serie di spese fisse e straordinarie per la sua manutenzione, in quanto destinate per la maggior parte a sede di impianti tecnici meccanici, elettromeccanici, idraulici e produzione di energia alternativa, a servizio di parti o dell'intero edificio. E' per tanto che, a partire dalle considerazioni di cui al predetto DPR 138/98 che propone per i lastrici solari (praticabili) un costo medio pari al 15% del costo medio dell'unità metro quadro nella zona per i primi 25 mq. e del 5% per la superficie eccedente, vengono applicati al prezzo unitario già considerato nella precedente relazione per le unità abitative facenti parte del fabbricato, e pari ad €/mq. 1.150,00 (cfr. Relazione par. "D"), i significativi coefficienti di decurtazione pari a:

- 0,60 per la struttura edilizia e sede di impianti fissi e la conseguente non praticabilità;
- 0,10 per l'assenza di collegamento diretto con unità immobiliari dell'edificio;
- 0,10 per tener conto delle spese annue necessarie alla ordinaria e straordinaria manutenzione;

Le superfici risultano: mq. 356,00 e mq. 735,00 e si avrà dunque:

b.1- Lastrico solare Fg. 50 p.lla.970 sub. 61

$[mq. 25 \times \text{€./mq. } 1.150 \times 0,15 + mq. (356 - 25) \times \text{€./mq. } 1.150 \times 0,05] \times (1 - 0,60 - 0,10 - 0,10) = \text{€. } 4.669,00.-$

b.2- Lastrico solare Fg. 50 p.lla.970 sub. 79

$[mq. 25 \times \text{€./mq. } 1.150 \times 0,15 + mq. (735 - 25) \times \text{€./mq. } 1.150 \times 0,05] \times (1 - 0,40 - 0,10 - 0,10) = \text{€. } 9.027,50.-$

Viene riportata, di seguito, Tabella riepilogativa dei principali dati, con rimandi agli allegati esplicativi e con indicazione del valore dei singoli cespiti:

TABELLA 2

BENI NON PRODUTTIVI (Lastrici Solari)									
n°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Descrizione/ note	All. n°.	Sup. (mq.)	Valore (€.)	
1	50	970	61	-	Lastrico solare non praticabile e non pavimentato, sede di impianti elettro- meccanici, idrici, energie alternative etc.	3bis	356	4.669,00	
2	50	970	79	-	Lastrico solare non praticabile e non pavimentato, sede di impianti elettro- meccanici, idrici, energie alternative etc.	3bis	735	9.027,00	

C) Aree di Urbanizzazione Convenzionate:

Si tratta delle aree adibite a strade, parcheggi e verde pubblico, previste in sede di piano di lottizzazione, e destinate alla cessione al Comune di Crotone, come riportato nell'Atto Convenzionale di cui si riporta in allegato uno stralcio (All. n° 8). E' di tutta evidenza che tali aree non hanno alcun interesse di mercato e vengono, di seguito, descritte in Tabella, con relativi rimandi agli allegati per la loro precisa individuazione:

TABELLA 3

AREE DI URBANIZZAZIONE CONVENZIONATE IN CESSIONE AL COMUNE									
n°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Descrizione/ note	All. n°.	Sup. (mq.)	Valore (€.)	
1	50	1048	-	-	area residuale all'angolo dei parcheggi privati - confinante con 1047 e 1057	8	84,00	0,00	
2	50	1057	-	-	Area tra parcheggi ed edificio, confinante con 1046,1054 e 1048	8	245,00	0,00	
3	50	1058	-	-	Area verde intorno al Direzionale	8	2.374,00	0,00	
4	50	1059	-	-	Verde intorno al Direzionale	8	4.114,00	0,00	
5	50	928	1	-	Area intorno ad edifici a torre	8	6.034,00	0,00	
6	50	1064	-	-	Verde previsto intorno agli edifici 13 ville.-	8	7.886,00	0,00	
7	50	1133	-	-	Verde confinante con partic. 928, parcheggi ed altre aree	8	2.246,00	0,00	
8	50	1135	-	-	Area verde intorno ad edifici	8	3.775,00	0,00	

D) Altre aree:

Si tratta di una serie di piccolissime superfici (dell'ordine di circa mq. 20 ciascuna), intestate quali " terreni agricoli" o, in un caso, "Ente Urbano", probabilmente frazionate in origine al fine della installazione di cabine elettriche o simili, ed in seguito non più utilizzate.

Si trovano tutte per lo più intercluse nelle aree destinate a " Verde pubblico" (All. n° 9) e pertanto di assolutamente nullo interesse commerciale. Pur tuttavia, rappresentando esse eree comunque un cespite immobile, si potrà considerare il solo valore intrinseco rappresentato dalla teorica capacità produttiva quanto alla sua destinazione originaria. Pertanto, essendo qualificate come " seminativi di III^", il loro valore unitario può essere desunto dall'ultima tabella Provinciale deliberata dei Valori Agricoli Medi (V.A.M.), Regione Agraria n°6, che riporta generalmente per i seminativi il valore, per Ettaro, di €. 10.012,71. Tale valore deve essere ridotto almeno del 30% in relazione alla scarsa qualità del seminativo (seminativo III^). Si avrà dunque un valore unitario di: €/mq. $1,0012 \cdot 0,70 = 0,70$ €/mq.-

A parte deve intendersi la particella 1039 che, in quanto " Ente Urbano", e sede di una cabina di trasformazione dell'energia elettrica, ha certamente valore nullo.

La tabella 4 seguente, riassume in sintesi, i dati della presente sezione tenuto conto del fatto che il valore trovato rappresenta un valore del tutto " teorico" in quanto è da considerarsi nullo l'interesse del mercato per i beni con le caratteristiche ed i vincoli descritti.

TABELLA 4

ALTRE AREE								
n°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Descrizione/ note	All. n°..	Sup. (mq.)	Valore (€.)
1	50	802	-	sem. III^	Area vuota interclusa in verde pubblico	9	20	14,00
2	50	804	-	sem. III^	Area vuota interclusa in verde pubblico	9	20	14,00
3	50	805	-	sem. III^	Area vuota interclusa in verde pubblico	9	20	14,00
4	50	934	-	sem. III^	Area vuota interclusa in verde pubblico	9	20	14,00
5	50	935	-	sem. III^	Area vuota interclusa in verde pubblico	9	20	14,00
6	50	936	-	sem. III^	Area vuota interclusa in verde pubblico	9	20	14,00
7	50	1039	-	Ente Urb.	Manufatto (Cabina di trasformazione)	9	15	0,00

E) Aree a Verde Privato:

Si tratta, nello specifico, di due aree comprese tra le due ali dell'edificio Direzionale, individuate dai subalterni 12 e 13 della particella 970 del foglio 50, rispettivamente di 525,00 e 519,00 mq. (All. n. 11).-

Generalmente il verde privato, quale accessorio della residenza o, comunque, dell'edificio, può essere valutato sulla base delle indicazioni di cui al DPR 138/98 . Nel caso specifico, però, l'applicazione delle percentuali suggerite dal decreto debbono essere grandemente ridotte poiché la proprietà non è coincidente con quella dell'edificio di cui è accessorio. Ne consegue che il bene in oggetto non solo non deriva alcun beneficio o vantaggio economico, ma rappresenta (in mancanza di ogni richiesta di acquisizione), un aggravio ed un danno per la proprietà, la quale deve provvedere al mantenimento, all'ordinaria ed alla straordinaria manutenzione.

L'aliquota del 10% sul prezzo dell'immobile residenziale, quale valore del verde (nel caso di giardino privato) di pertinenza della singola unità abitativa, come suggerita dal precitato DPR, può congruamente essere ridotta almeno al 10%, e poiché il prezzo del parametro metro quadro in precedente relazione trovato era pari ad €. 1.150,00, nel caso specifico sarà abbattuto a:

€/mq. 1.150,00x0,10x0,10 = €/mq. 11,50.-

La Tabella 5 che segue, sintetizza il valore di dette aree:

TABELLA 5

AREE A VERDE NON IN CESSIONE									
n°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Descrizione/ note	All. n°.	Sup. (mq.)	Valore (€.)	
1	50	970	12	-	Aree di servizio interne alle ali del Centro Direzionale	11	525	6.037,00	
1	50	970	13	-	Aree di servizio interne alle ali del Centro Direzionale	11	519	5.968,00	

E' ritenuto d'obbligo chiarire che il valore individuato rappresenta strettamente quello "intrinseco" ed ha carattere del tutto teorico, se vale il principio dell'Estimo che individua il valore di un bene in base alla richiesta del mercato, e se si considera del tutto nullo l'interesse del mercato per il bene descritto.

F) Parcheggi privati:

I parcheggi privati che si trovano confinati sul retro dell'edificio "Direzionale", sono serviti dalla "viabilità di piano" e possono essere valutati sulla scorta della ormai consueta procedura di calcolo della superficie commerciale, quale ragguaglio a circa il 10% della superficie di una unità residenziale, tenuto conto di parametri descrittivi che ne incrementano o decrementano il valore, a seconda delle situazioni particolari e specifiche. Va da sé che l'aliquota del 10% ritenuta descrittiva di un parcheggio in un centro cittadino, non può certamente essere paragonato ai posti auto in oggetto i quali si trovano in area totalmente decentrata rispetto all'area urbana, ed in presenza di ampie possibilità di parcheggio, sia pubblico che privato. Appare congrua, pertanto, una stima del valore unitario del 50% rispetto all'equivalente per centro urbano.-

La Tabella seguente riporta la sintesi delle valutazioni effettuate.

TABELLA 6

PARCHEGGI PRIVATI									
n°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Descrizione/ note	All. n°.	Sup. (mq.)	Valore (€.)	
1	50	1034	-	-	Parcheggio scoperto privato nei pressi del Direzionale	10	139	7.992,00	
1	50	1035	-	-	Parcheggio scoperto privato nei pressi del Direzionale	10	110	6.325,00	
1	50	1046	-	-	Parcheggio scoperto privato nei pressi del Direzionale	10	49	2.812,00	
1	50	1047	-	-	Parcheggio scoperto privato nei pressi del Direzionale	10	62	3.565,00	
1	50	1054	-	-	Parcheggio scoperto privato nei pressi del Direzionale	10	124	7.130,00	

G)Altri Immobili:

G1) – p.lla 1075 sub. 24 (All. 12):

Si tratta di una cantinola ubicata al piano terreno dell'edificio denominato " Torre Gialla", di superficie catastale mq. 5,00 per la cui valutazione del parametro metro quadro si fa riferimento alle considerazioni svolte a riguardo, nella relazione principale del Marzo 2019 (cfr. par. "D").

Si avrà la seguente valutazione:

mq. 5,00 x €/mq. 500,00 = €. 2.500,00.-

G2) – p.lla 1287 sub. 1 (All. 13):

E' un vano di circa mq. 10,00 realizzato " fuori sagoma" dell'edificio "Direzionale", con "Scia" depositata agli uffici Comunali con prot. 16388/1 del 13.03.2018.

Vista la particolarità del manufatto, le cui aperture verso l'esterno ne assimilano la destinazione a box o magazzino, il valore attribuibile è del tutto simile a quello determinato per omogenei immobili trattati nella relazione del Marzo 2019, e pari ad €/mq. 600,00.

Si avrà pertanto: mq. 10 x €/mq. 600,00 = €. 6.000,00.-

G3) – p.lla 930 sub. 4 (All. 14):

L'immobile è costituito da un box la cui superficie è pari ad 1/5 della complessiva superficie della particella 930 sub 4, originariamente materialmente indivisa, e di estensione totale di mq. 85. La superficie competente è dunque pari a mq. 17,00 e, sulla base delle valutazioni e considerazioni fatte nella precedente relazione del Marzo 2019, che individua nell'ambito dei 30 alloggi un valore per il parametro metro quadro dei box al piano terreno, pari ad €/mq. 500,00, si avrà:

mq. 17,00 x €/mq. 500,00 = €. 8.500,00 .-

G4) – p.lla 834 sub.31 (All. 15):

Per tale cespite è fornito al sottoscritto, atto di promessa di vendita del 09.08.2018 (All. n°15) per cui la valutazione è già definita in €. 10.000,00.-

G4) – p.lla 27 Foglio n° 51 (All. 16):

Viene riferito trattarsi di un terreno acquistato dalla società per conto del Comune, necessario alla realizzazione della viabilità della Lottizzazione, con atto n° 74339/23334 del 20.12.2006 per Notar Capocasale (All. n° 16), e di cui ad una deliberazione di G.C. del 11.10.2005. Il valore è dunque determinato dagli atti in €. 30.000,00.-

In sintesi, la sezione " Altri Immobili ", può descriversi come segue:

TABELLA 7

ALTRI IMMOBILI								
n°	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Descrizione/ note	All. n°.	Sup. (mq.)	Valore (€.)
1	50	1075	24	-	Cantinola Torre Gialla	12	5	2.500,00
1	50	1287	1	-	Locale tecnico esterno al Direzionale di cui alla Scia del 13,03,2018 prot. 16388/1.	13	10	6.000,00
1	50	930	4	-	Box p.t. Edificio 30 alloggi.-	14	17	8.500,00
1	50	834	31	-	Box piano terreno edificio 10 alloggi, promesso in futura vendita.	15	27	10.000,00
1	51	27	-	-	Terreno acquisito per realizzazione viabilità con atto n. 74339 del 20,12,2006,-	16	1360	30.000,00

In conclusione, si rappresenta una sintesi del probabile valore individuato per i cespiti relativi a ciascuna sezione studiata, e si rimane a disposizione per ogni e qualsiasi necessità di chiarimento o ulteriore approfondimento:

RIEPILOGO PER SEZIONE		
a.	Cespiti comuni e non censibili	€. 0,00
b.	Lastrici solari	€. 13.696,00
c.	Aree di Urbanizzazione convenzionate	€. 0,00
d.	Altre aree	€. 84,00
e.	Aree di Verde Privato	€. 12.005,00
f.	Parcheggi Privati	€. 27.824,00
g.	Altri immobili	€. 57.000,00
TOTALE		€. 110.609,00

Si ritiene di una certa utilità ribadire, come già espresso in precedenza, che con riferimento alle sezioni b. -lastrici solari; d -altre aree; ed e -aree di verde privato, le stime pur svolte, rappresentano un valore "strettamente intrinseco" al bene, talché esso ha valore "teorico", nella ipotesi che non vi sia alcun interesse del mercato, come è pensabile nel caso in studio. Tanto si doveva,

Crotone, Giugno 2020

Ing. Gianpiero Ammirato



Chiarimento e rettifica valutazione

(Box auto) facente parte del

fabbricato denominato "30 Alloggi"

[REDACTED]

Crotone



Chiarimento e rettifica valutazione

immobile denominato "30 Alloggi" - [REDACTED] - Immobile (Box Auto)

riportato nel NCEU del Comune di Crotone Fg. 50 particella 930 sub. 5

A chiarimento e rettifica di quanto riportato in relazione di stima del 31.05.2019, relativamente al punto E.3 e tabella riferita all'immobile denominato "30 alloggi" e specificatamente con riferimento alla particella 930 sub 5 del foglio 50 del Comune di Crotone, adibito a box si specifica che l'importo evidenziato in tabella è riferito alla intera superficie dell'immobile di mq 73,00, mentre deve intendersi la valutazione rapportata alla sola quota intestata alla [REDACTED] per $\frac{3}{20}$ del tutto come riportato nell'allegato n. 25, ancorché la planimetria fornita evidenziasse una unica indivisa superficie. Pertanto il valore di €. 32.850,00 deve correggersi in €. 4.927,50 (euro quattromilanovecentoventisette//50), e il totale di €. 199.810,50 valutato sugli immobili dei "30 alloggi" corretto in €. 172.792,5 (euro centosettantaduemila settecentonovantadue//50) come dalla seguente tabella sostitutiva di quella riportata a pag. 24 della predetta relazione.

30 ALLOGGI							
Unità (catastale)			liv.	Sup. commerciale	Valore Unitario	Fattore di riduzione	VALORE
Fg.	Part.	Sub		(mq)	(€/mq)	("q")	(€.)
50	930	12	2 [^]	95	950	0.95	85.737,50
50	930	14	3 [^]	95	950	0.91	82.127,50
A. 50	930	5	0 [^]	73	500	0.90	4.927,50
TOTALE							172.792,50

Tanto si doveva

Ing. Gianpiero Ammirato



[REDACTED]

[REDACTED]