

TRIBUNALE DI PRATO

Sezione Procedure Concorsuali

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]

N.48/2023

Giudice Delegato: [REDACTED]

Curatori: [REDACTED]

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

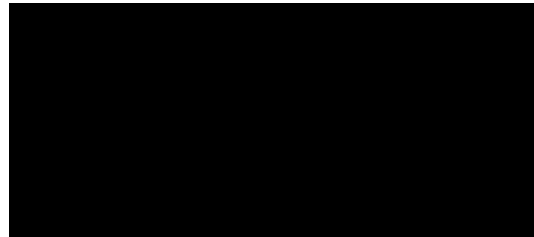
COMPLESSO IMMOBILIARE [REDACTED]

SETTINGIANO CZ

Lamezia Terme 10.04.2024

Esperto Stimatore

Arch. Maria Varia





Indice

| | |
|--|----|
| 1. Premessa..... | 3 |
| 2. Svolgimento indagini peritali..... | 4 |
| 3. Identificazione del bene, dati catastali, confini, coordinate GPS | 5 |
| 4. Descrizione del bene..... | 7 |
| 5. Provenienza del bene | 11 |
| 6. Stato di possesso del bene..... | 12 |
| 7. Verifica regime patrimoniale..... | 13 |
| 8. Verifica vincoli e oneri gravanti sul bene, inclusi quelli di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente..... | 13 |
| 9. Verifica formalità , vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente. | 15 |
| 11) Verifica regolarità edilizia e urbanistica..... | 17 |
| 12) Verifica Opere Abusive: Sanatoria, Condono Edilizio e Relativi Costi..... | 20 |
| 13) Stima del valore di mercato..... | 21 |
| 10. Conclusioni | 25 |

Allegati

- Allegato 1** Documentazione fotografica
- Allegato 2** Documentazione catastale
- Allegato 3** Elenco sintetico delle formalità
- Allegato 4** Titolo di provenienza
- Allegati 5** Regolarità edilizia
- Allegato 6** Rilievo complesso immobiliare
- Allegato 7** Criteri di stima

1. Premessa

La sottoscritta arch. Maria Varia, iscritta all'Albo degli [REDACTED]
residente [REDACTED]
procede di seguito a espletare l'incarico conferito dalla Abilio S.p.A in data 23.01.2024 ai fini della redazione della Perizia di stima immobiliare per beni immobili di cui all'attivo della Procedura Liquidazione Giudiziale Tribunale di Prato n.48/2023, i cui Curatori sono la dottoressa [REDACTED] e la dottoressa [REDACTED]

La presente relazione, come previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., si basa sui seguenti punti:

- *Identificazione del bene, inclusi dei confini e dei dati catastali.*
- *Sommara descrizione del bene.*
- *Stato di possesso del bene, inclusa l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, specialmente se occupato da terzi, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.*
- *Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, inclusi quelli di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.*
- *Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente.*
- *Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, inclusa l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.*
- *In caso di opere abusive, controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e costi eventuali. Altrimenti, verifica della presentazione di istanze di condono, indicando soggetto istante, normativa applicabile, stato del procedimento, costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere. In ogni altro caso, verifica che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dalla legge specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*
- *Verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

- [REDACTED]
- *Informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

2. Svolgimento indagini peritali

La sottoscritta, dopo aver visionato la documentazione fornita, ha recuperato la documentazione aggiuntiva necessaria per garantire l'adeguata esecuzione dell'incarico. In seguito, la scrivente ha effettuato due sopralluoghi. Il primo sopralluogo, sia rilievo metrico sia fotografico, è stato effettuato alla presenza della Curatrice dott. [REDACTED], in data 17 gennaio 2024 alle ore 11:00, alla presenza del dottor [REDACTED] [REDACTED] alle ore 11.30 presso immobile a Settingiano, Via Carfellà 6/10 Contrada Martelletto di proprietà di [REDACTED]. Il secondo sopralluogo è stato eseguito in data 01.03.2024 con rilievo metrico e fotografico alla presenza del dottor [REDACTED] (All.7). Gli ulteriori accertamenti sono stati svolti presso i seguenti uffici:

- Ufficio Agenzia del Territorio di Catanzaro (CZ) online – Ufficio Catasto Comune di Settingiano (accertamento della corrispondenza del bene, dell'accatastamento degli immobili; copia della planimetria catastale di riferimento);
- Ufficio Agenzia del Territorio di Catanzaro online – Conservatoria del R.R. II. (aggiornamento formalità presenti sugli immobili e sui soggetti a favore e contro riferite all'ultimo ventennio);
- Archivio Notarile Distrettuale di Catanzaro (rilascio copie Atti di proprietà);
- Ufficio Tecnico -Settore Urbanistica Archivio - Ufficio Condono - del Comune di Settingiano (individuazione del bene, accertamento di regolarità edilizia);
- Infine, per valutare correttamente gli immobili pignorati, effettuava indagini sul mercato immobiliare della zona mediante il sito [REDACTED] le O.M.I. sul sito dell' <https://www.agenziaentrate.gov.it> .

Alla luce delle indagini eseguite, la scrivente redige la seguente perizia di stima dei beni.

3. Identificazione del bene, dati catastali, confini, coordinate GPS

Descrizione zona di ubicazione



Figura 1 Individuazione Bene

Il complesso dei beni è situato in via Carfellà, Contrada Martelletto, del Comune di Settingiano (CZ), raggiungibile dalla Superstrada dei due Mari "SS 280" uscita Martelletto. La zona dista da Catanzaro, capoluogo di Provincia, circa 10 km, mentre dall'uscita Lamezia A2, autostrada del Mediterraneo, dista circa 25 km.

Individuazione catastale

Gli immobili da stimare sono censiti al NCEU del Comune di Settingiano, come indicati dalla procedura concorsuale:

1. Foglio 12 Mapp 721 Sub. 2 Cat. A03 Classe 2 Consistenza 5,5 vani Piano 1 Dati superficie :Tot. 86 mq
Tot. Escluse aree scoperte 86 mq Rendita euro 284,05
2. Foglio 12 Mapp 721 Sub. 7 Cat. D07 Piano T-1-2 Rendita euro 10.664,00
3. Foglio 12 Mapp 721 Sub. 8 Cat. D07 Piano T-1-2 Rendita euro 10.738,00
4. Foglio 12 Mapp 721 Sub. 4 Bene Comune Non Censibile - Partita speciale A¹

¹ Il Bene Comune non Censibile (BCNC), come definito dalla Circolare N° 2 del 1984, è una porzione di fabbricato senza capacità reddituale autonoma, comune a almeno due unità immobiliari urbane, come androni, scale, locali tecnici, etc., non soggette a planimetria catastale ma individuate da riferimenti catastali, e non registrate con titolarità o classamento nella visura catastale.

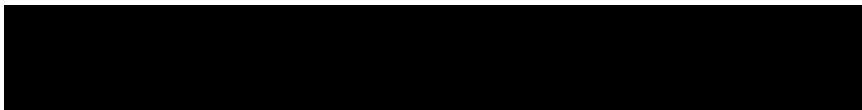


Figura 2 Individuazione catastale Comune di Settingiano Fig. 12 part. 721

Confini:

Il lotto individuato dalla particella 721 ha un'estensione di circa 3.770 metri quadrati e confina, con la strada comunale, Via Carfellà, con l'argine del fiume dal lato opposto, ed è affiancato ad Est da terreno di proprietà [REDACTED] e ad Ovest dalla proprietà [REDACTED]

Coordinate GPS - Coordinate Geografiche:

GD (gradi decimali)*

Latitudine

Longitudine

Destinazione Urbanistica:

Interpellando il Geo Portale del Comune di Settingiano la destinazione urbanistica della particella catastale 721, è emerso che essa ricade in zona omogenea D5 Zona Commerciale per una percentuale del 77,56% e D Zona Industriale per una percentuale del 4,08%.

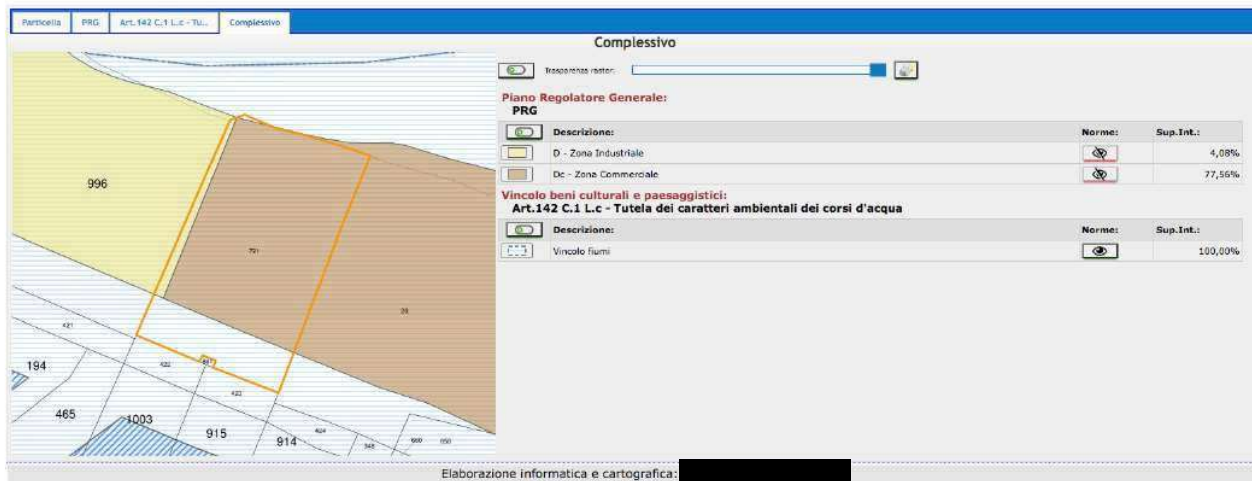


Figura 3 Stralcio Geoportale Comune Settingiano

4. Descrizione del bene



Figura 4 Ingresso via Carfella n.10 loc. Martelletto Settingiano

Il complesso edilizio si estende su un lotto di circa 3770 mq con accesso da due cancelli carrabili e uno pedonale dal lato sud, prospiciente Via Carfellà, e un piazzale con strada di manovra e piazzale per parcheggi circondano il fabbricato.

Il lotto si presenta in piano ed è separato dai lotti adiacenti da un muretto in blocchi intonacato con una recinzione metallica.

L'immobile in oggetto è costituito da un capannone industriale con deposito, uffici, e appartamento del custode. Dal lato ovest sono presenti una serie di attrezzature quali cabina di trasformazione compressori, quadri elettrici, sistemati in vani tecnici affiancati al fabbricato e nel piazzale, lato fiume, è presente una vecchia cabina ENEL dismessa.

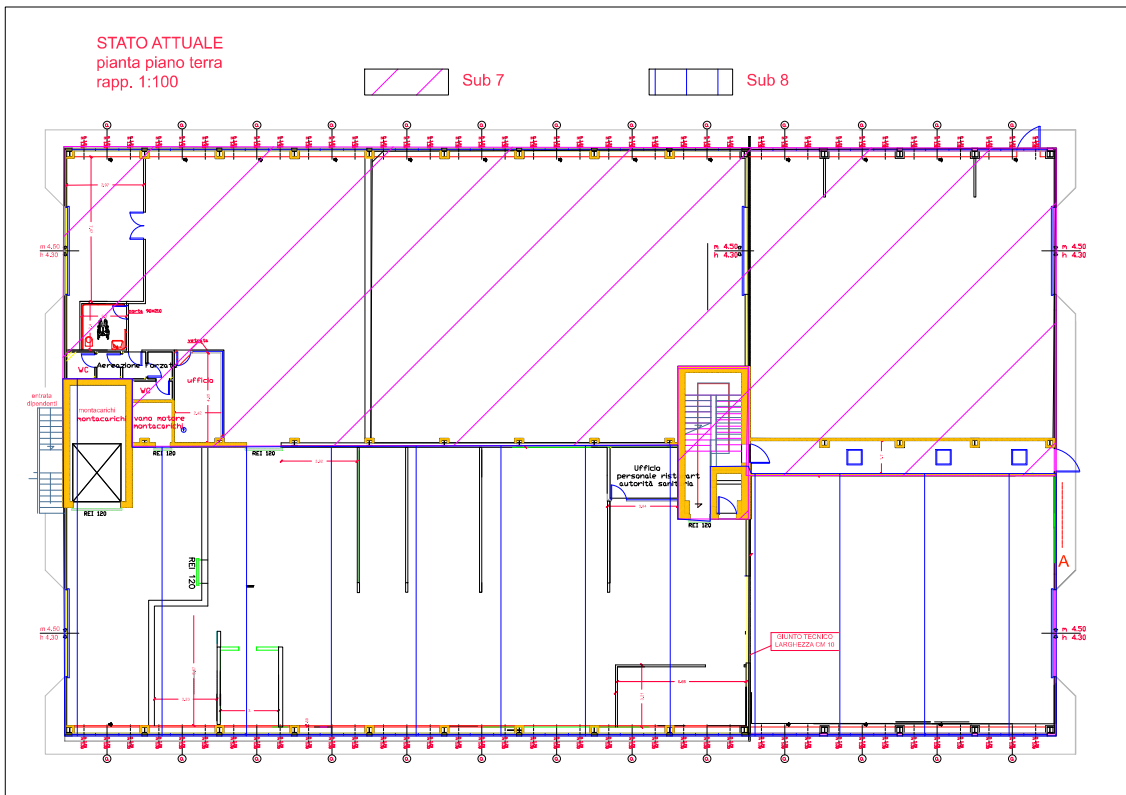


Figura 5 Planimetria rilevata Piano terra con individuazione sub 7 e sub 8

Il complesso edilizio è costituito da un fabbricato principale, delle dimensioni di 35x30 mt, per una superficie di circa 1050 mq che si sviluppa tre livelli con copertura a terrazza. Affiancato al fabbricato esistente è stato realizzato un ampliamento con il medesimo sistema costruttivo ovvero strutture portanti in acciaio e solaio in lamiera grecata con soletta collaborante in calcestruzzo armato e con pareti perimetrali sono realizzate in lamiera, ad esso giuntato e strutturalmente indipendente, avente dimensioni di circa 16x30 mt s per una superficie di 480 mq ed una altezza all'estradosso pari a 5.43m realizzata ad livello il cui tetto funge da terrazza per il fabbricato principale con accesso dal piano primo del fabbricato principale. Tale corpo è oggetto del Permesso di costruire in sanatoria e non è incluso nella planimetria catastale aggiornata al 2006, che invece mostra la presenza di una tettoia (sia per il sub 7 sia per il sub 8).

Dunque il piano terra è costituito da:

- Sub 7 P.T. , avente superficie pari a circa 803 mq, comprendente due locali deposito comunicanti con un vano porta , un ufficio, servizi igienici, corpo scala e ingresso separato che consente accesso al corpo scala. Il sub 7 è comunicante con l'adiacente sub 8 con porta REI .
- Sub 8 P.T, avente una superficie pari a circa 747 mq, comprendente un montacarichi , un ufficio vari spazi suddivisi con pareti in gasbeton per l'attività di industria alimentare esistente.

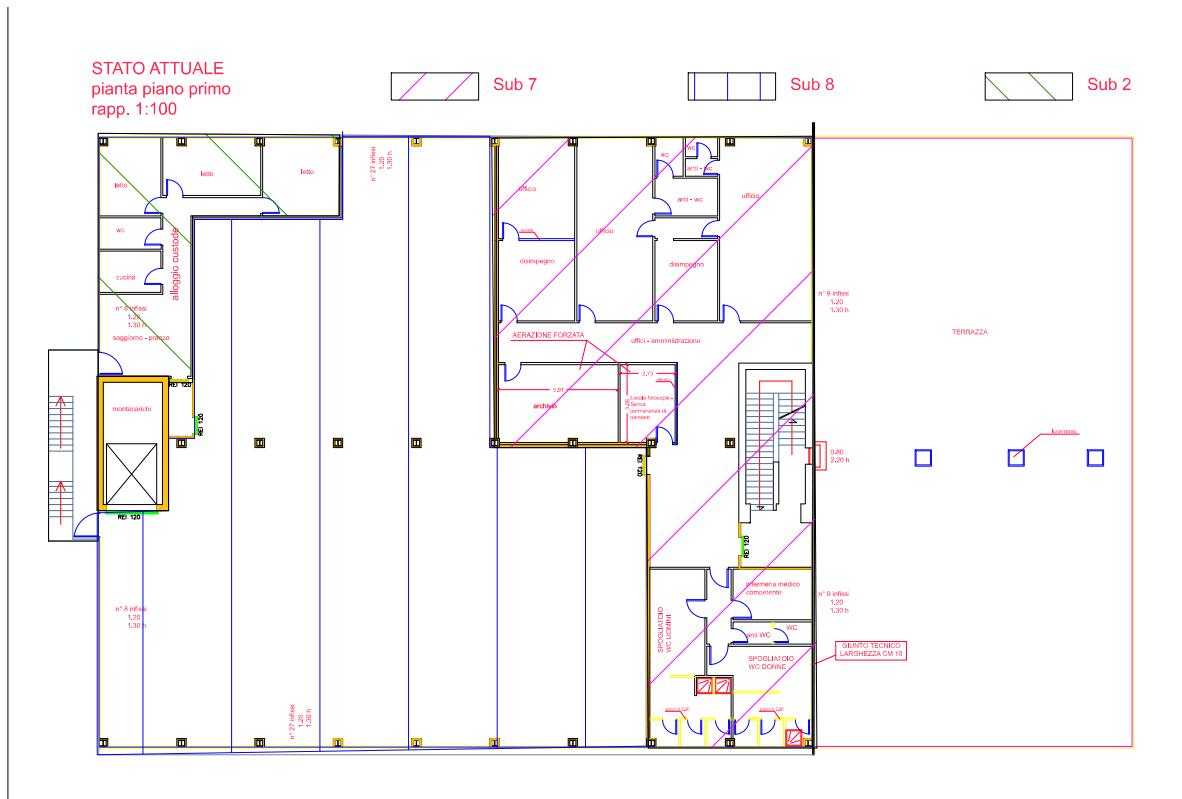


Figura 6 Planimetria rilevata Piano primo con individuazione sub 7, sub 8 e sub 2

Nel primo piano, gli spazi sono distribuiti nel seguente modo:

- Sub 8 P1: Locale deposito, avente superficie di circa 610 mq. Questo spazio è comunicante con i sub 7 p.p. e sub 2 tramite porte resistenti al fuoco (porte REI). Ha accesso alla scala esterna antincendio ed è servito da un montacarico.
- Sub 2 : Appartamento custode, avente superficie pari a circa 89 mq. Questo appartamento ha accesso alla scala esterna antincendio. Comprende una zona soggiorno, cucina, bagno, un disimpegno, e tre stanze da letto.
- Sub 7 P1: Zona uffici, avente superficie pari a circa 350 mq. Quest'area comprende una stanza archivio, una stanza fotocopie, due uffici, un ripostiglio, due servizi igienici con antibagno e l'ufficio della direzione e la zona spogliatoio: che include un disimpegno, una stanza infermeria, un bagno, uno spogliatoio femminile con docce e bagno, e uno spogliatoio maschile con docce e bagno.

Tutti e tre i Sub 8-7 e 2 , posti al piano primo , sono separati ma comunicano tra di loro attraverso porte REI .

- Terrazzo calpestabile avente superficie pari a circa 475mq.

Al piano secondo dove vi è un terrazzo praticabile, avente superficie pari a circa 1060mq si accede tramite l'ultima rampa scala: qui la copertura, utilizzata come terrazzo è dotato di guaina impermeabilizzante in resina.

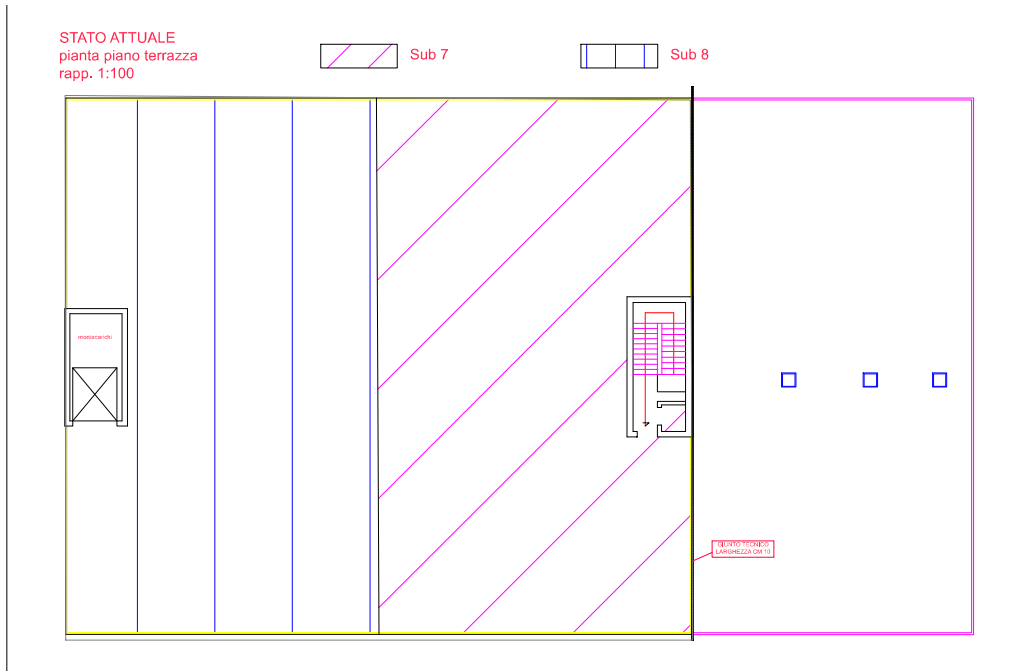


Figura 7 Planimetria rilevata terrazzo con individuazione sub 7 e sub 8

Il piazzale esterno, avente superficie pari a circa 2600 mq, presenta una pavimentazione discontinua in asfalto e/o pavimentati con massetto di cemento industriale, ed è dotato di una rete autonoma di smaltimento delle acque meteoriche allacciata alla rete comunale, di smaltimento acque bianche e fognatura.

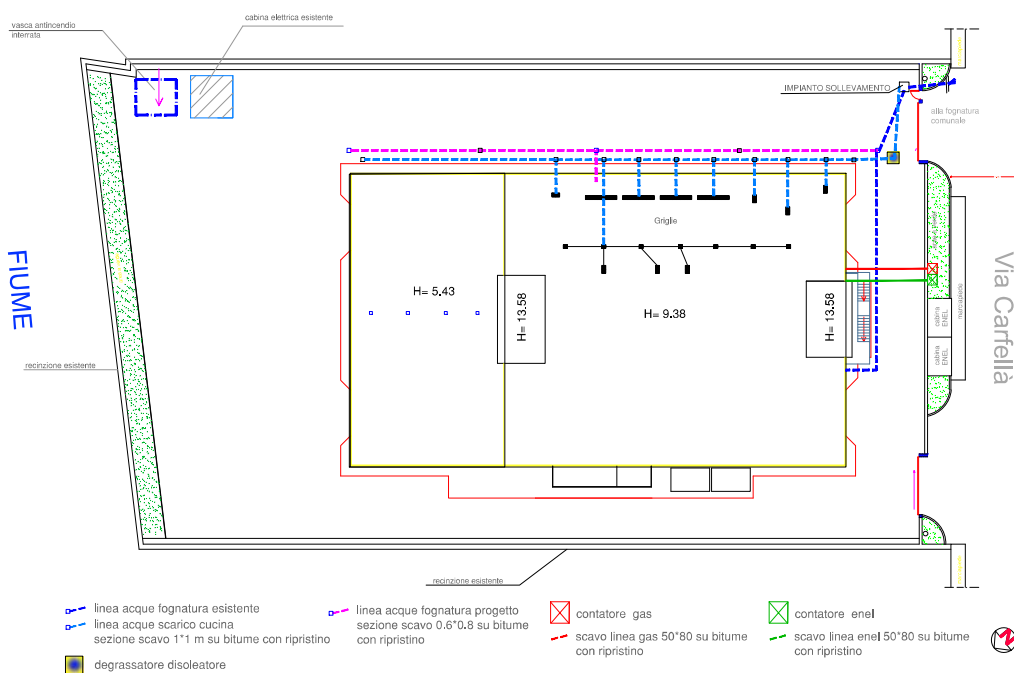


Figura 8 Planimetria rilevata Impianto idrico fognario

[REDACTED]

L'intero complesso è dotato di un rilevante impianto di rilevazione fumi ed impianto idrico antincendio a idranti nei locali uffici e impianto sprinkler nelle zone deposito e lavorazioni ; tale impianto è collegato ad un gruppo di pompaggio idrico di adeguata potenza e capacità, alimentato da una capace riserva idrica antincendio. Durante il sopralluogo non è stato possibile verificarne il funzionamento. La struttura originariamente era adibita alla produzione di prodotti in plastica (piatti e bicchieri, ecc.); per tale attività era presente il Certificato Prevenzione Incendi, attualmente scaduto.

Il complesso è dotato d'impianto elettrico, idrico e fognario funzionanti. Tali impianti sono dotati di relativi certificati di conformità ai sensi della Legge 46/90, come da documentazione rinvenuta (All.5).

L'immobile, trascurato dopo la crisi della società, versa in condizioni degradate a causa della mancanza di manutenzione ordinaria e straordinaria. Le infiltrazioni d'acqua piovana dal terrazzo, dovute alla guaina impermeabilizzante della copertura danneggiata dagli agenti atmosferici, gravano ulteriormente la situazione. Anche gli infissi obsoleti rappresentano un ulteriore problema, richiedendo un intervento immediato per migliorare l'efficienza energetica e la sicurezza dell'edificio. Per quanto riguarda il piazzale esterno si presenta discontinuo e le aree verdi sono abbandonate, contribuendo a rendere l'aspetto generale dell'edificio poco accogliente e trascurato. Infine, è imprescindibile aggiornare l'impianto antincendio, il cui Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) è scaduto, per aderire alle attuali normative di sicurezza.

Attualmente, il bene oggetto della presente relazione risulta in testa [REDACTED]

[REDACTED] con diritto di Proprietà per 1/1 .

5. Provenienza del bene

La piena proprietà del bene è pervenuta alla società [REDACTED]

[REDACTED] dal 28/05/2015 con diritto di: Proprietà per 1/1 deriva dall'atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 5892.1/2015 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 26/06/2015 .

Ai fini della continuità storica la proprietà dei beni deriva da:

- ✓ [REDACTED] [REDACTED] dal 11/06/2004 al 28/05/2015
Dirittodi:Proprieta'per1000/1000 con Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 12/12/2001 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 3952 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 11389.1/2002 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 08/08/2002

- ✓ [REDACTED] dal 12/12/2001 al 11/06/2004
Diritto di: Proprietà per 1/1 con Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE
AUTORITA') del 12/12/2001 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n.
3952 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 11389.1/2002 Reparto PI di
CATANZARO in atti dal 08/08/2002
- ✓ [REDACTED] dal 05/07/2001
al 12/12/2001 Diritto di: Proprietà deriva dall'atto COSTITUZIONE del 05/07/2001 Pratica n. 219159
in atti dal 05/07/2001 COSTITUZIONE (n. 2176.1/2001).

In conclusione il bene da stimare è in testa a [REDACTED] con
diritto di Proprietà per 1/1.

6. Stato di possesso del bene

Attualmente una porzione del bene della società in liquidazione giudiziale è occupata da [REDACTED] con
indennità di occupazione fissata da [REDACTED] in data 09.02.2024 nell'importo di € 900,00 mensili, oltre iva, tenuto
anche conto dell'utilità che il servizio di vigilanza al complesso immobiliare garantito da [REDACTED]

Tale porzione riguarda il locale deposito avente superficie pari a circa 495 mq, con accesso indipendente. In
virtù di questo contratto, è stata aperta un'ampia apertura nel muro di recinzione confinante con la [REDACTED]
[REDACTED] per consentire un accesso diretto tra le due attività lavorative e per facilitare il movimento degli
operatori e dei mezzi di trasporto. La restante parte dei beni è libera.

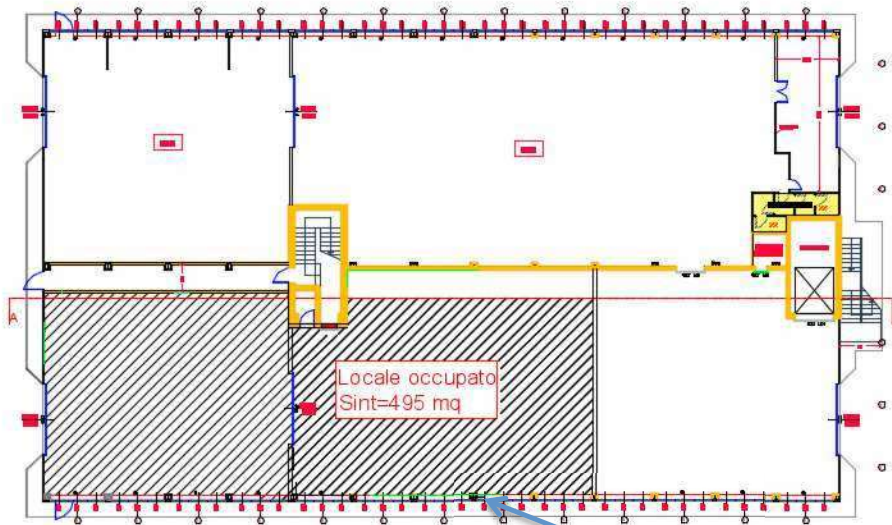


Figura 9 Area in stato di locazione

7. Verifica regime patrimoniale

La [REDACTED] è una società a responsabilità limitata che gode di personalità giuridica autonoma rispetto ai suoi soci. In virtù di questa separazione legale, la società non è soggetta a un regime patrimoniale coniugale. L'atto di matrimonio dei soci non ha impatto sul patrimonio della società poiché i beni e le responsabilità della [REDACTED] sono distinti da quelli dei suoi soci. Di conseguenza, non è possibile fornire un estratto dell'atto di matrimonio o evidenziare convenzioni patrimoniali, in quanto tali elementi non trovano applicazione nel contesto di una società di capitali.

8. Verifica vincoli e oneri gravanti sul bene, inclusi quelli di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente

Il complesso è situato in via Carfellà, Contrada Martelletto, del Comune di Settingiano (CZ), censito nel NCEU al Fg.12 part 721 sub 2-4-7-8.

Vincolo urbanistico

Il bene è assoggettato alle prescrizioni contenute nelle NTA allegata al P.R.G. del Comune di Settingiano individuate per la zona su cui insiste il la particella catastale 721 in zona omogenea D5 Zona Commerciale per una percentuale del 77,56% e D Zona Industriale per una percentuale del 4,08%, nonché alle prescrizioni previste dalla Legge Regionale 19/2002 e s.m.i.

Vincolo sismico

Il bene si trova in una zona soggetta a vincolo sismico per cui per ogni intervento strutturale dovrà essere denunciato e autorizzato ai sensi del DM 14/01/2008 Norme Tecniche per le costruzioni da parte della Regione Calabria Dipartimento Infrastrutture e lavori Pubblici Servizio Tecnico di Catanzaro.

Vincolo paesaggistico

La zona è sottoposta a Vincolo beni culturali e paesaggistici art.142 C1 L.c. Tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua, ovvero in una zona collocata a mento di 150 m dal fiume o corso d'acqua e perciò soggetta al vincolo tutorio di cui sopra, per il quale per qualsiasi modifica a fabbricati e aree di pertinenza deve essere richiesto il parere della Competente Amministrazione Provinciale settore Autorizzazioni Paesaggistiche ed ambientali e della Soprintendenza per i Beni Paesaggistici ed Ambientali della Regione Calabria.



Figura 10 Stralcio SITAP Calabria individuazione bene

Usi civici

La scrivente, in seguito all'istanza presentata al Comune di Settingiano in data 18.03.2024 per la verifica dell'assoggettamento ad uso civico degli immobili pignorati, ha ricevuto risposta in data 08.04.2024.

L'ufficio preposto ha risposto che , in attesa della ricognizione del Perito Demaniale, visti gli atti presenti nell'archivio comunale, la particella censita al Comune di Settingiano situato in Via Carfella nel Quartiere Martelletto, identificato al mappale n. 721 subalterni n. 1-2-3 del Foglio n. 12 del NCEU non risulta gravata da Usi civici. È importante evidenziare che la normativa sugli usi civici distingue tra quelli su terre private e civiche, affermando che il fondo privato gravato è di norma commerciabile e l'omissione non influenza il trasferimento immobiliare. In Calabria, mancano archivi certificati per usi civici, e solo l'Ufficio Usi Civici della Regione può certificarli (art. 29 del R.D. n. 332/1928 e dell'art. 29 della legge 1766/27). Il Commissario usi civici ha chiarito che la sussistenza del vincolo richiede un procedimento amministrativo completo. Secondo la sentenza 119/2023 della Corte Costituzionale, nel caso di beni pignorati con usi civici, la vendita rimane valida, dichiarando incostituzionale l'art. 3, comma terzo, della legge 168/2017. Questo articolo escludeva dal regime dell'inalienabilità le terre private con usi civici non liquidati, violando gli articoli 3 e 42 della Costituzione. La sentenza sottolinea la necessità di bilanciare l'interesse del proprietario con il vincolo paesaggistico e critica l'idea di considerare inalienabile qualsiasi proprietà privata con usi civici. La circolazione dei beni, anche gravati da usi civici, non incide sulla tutela ambientale, e la sentenza enfatizza la possibilità di procedura esecutiva per tali beni.

Vincoli di natura condominiale

Non sussiste un'amministrazione condominiale costituita.

Da quanto sopra descritto, si evince che sui potenziali acquirenti ricadono:

- Gli oneri derivanti dalla sanatoria delle opere realizzate in assenza o in difformità del permesso a costruire esplicitati nel paragrafo 11;
- Gli oneri derivanti dalle prescrizioni scaturenti dalle NTA allegate al PRG vigente;
- Gli oneri concernenti l'aggiornamento delle planimetrie catastali;
- Gli oneri per l'ottenimento del Certificato Prevenzione Incendi;
- Gli eventuali oneri, determinati da una ditta specializzata, per il controllo degli impianti;
- Gli oneri per l'ottenimento del certificato di agibilità nel caso di apertura nuova attività produttiva;
- Le spese per il trasferimento dell'immobile;
- I costi per la registrazione del decreto di trasferimento;
- I costi di cancellazione delle formalità.

9. Verifica formalità , vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente.

Dalle visure ipotecarie effettuate per soggetto e per immobili, a favore e contro, che si allegano alla presente relazione come parte integrante (All.3), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sugli immobili oggetto e sui soggetto in testa, alla data del 18.03.2024 gravano le seguenti formalità di seguito descritte:

- 1) TRASCRIZIONE del 10/08/2006 - Registro Particolare 9918 Registro Generale 14716 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2854 del 08/08/2006 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
- 2) TRASCRIZIONE del 23/11/2007 - Registro Particolare 13774 Registro Generale 21213 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 3037 del 28/09/2007 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Documenti successivi correlati:
 1. Trascrizione n. 15555 del 19/12/2007 *** NOTA ANNOTATA
 2. Annotazione n. 193 del 26/02/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 3. Annotazione n. 590 del 14/04/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI)
- 3) Rettifica a TRASCRIZIONE del 19/12/2007 - Registro Particolare 15555 Registro Generale 23533

[REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 19 del 28/09/2007

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 13774 del 2007 Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 194 del 26/02/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)

- 4) TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/06/2015 - Registro Particolare 5892 Registro Generale 7325
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 1693/15 del 28/05/2015 ATTO
GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

- 5) ANNOTAZIONE del 14/04/2017 - Registro Particolare 590 Registro Generale 4874 Pubblico
ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 1693/15 del 28/05/2015 ANNOTAZIONE A
TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 13774 del 2007

- 6) ANNOTAZIONE del 14/04/2017 - Registro Particolare 591 Registro Generale 4875 Pubblico
ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 1693/15 del 28/05/2015 ANNOTAZIONE A
ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 68 del 1984

- 7) ANNOTAZIONE del 14/04/2017 - Registro Particolare 592 Registro Generale 4876 Pubblico
ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 1693/15 del 28/05/2015 ANNOTAZIONE A
TRASCRIZIONE A FAVORE - RESTRIZIONE DEI BENI Formalità di riferimento: Trascrizione n.
6161 del 2006

- 8) **ISCRIZIONE CONTRO** del 18/12/2019 - Registro Particolare 1708 Registro Generale 17023
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 165707/53289 del 17/12/2019
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota
disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

- 9) **TRASCRIZIONE CONTRO** del 14/07/2023 - Registro Particolare 8075 Registro Generale 10800
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 164602/37625 del 13/07/2023 ATTO TRA VIVI
- PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Immobili attuali

[REDACTED]

10) **TRASCRIZIONE CONTRO** del 29/12/2023 - Registro Particolare 15111 Registro Generale 19112

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PRATO Repertorio 60/2023 del 25/10/2023

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Costi Cancellazioni:

La cancellazione di ogni singolo pignoramento comporta un costo di € 300,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo. La cancellazione e/o restrizione di ogni ipoteca volontaria, eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporta un costo di € 40,00 per tasse ipotecarie. Pertanto il costo totale per le cancellazioni e le dovute trascrizioni, se eseguite nell'arco di un mese dall'emissione del decreto di trasferimento, è pari a circa € 1.000,00. Si specifica che i predetti costi sono comprensivi dell'onorario di un tecnico abilitato nonché delle marche da bollo necessarie per il rilascio delle copie conformi dei decreti di trasferimento e che gli stessi costi potrebbero subire delle variazioni.

11) Verifica regolarità edilizia e urbanistica.

Dopo l'analisi della documentazione ottenuta presso l'ufficio tecnico del Comune di Settingiano, emergono le seguenti considerazioni. Il fabbricato industriale situato in Via Carfella nel Quartiere Martelletto, identificato al mappale n. 721 subalterni n. 1-2-3 del Foglio n. 12 del NCEU, è stato realizzato con concessione Edilizia n.45 del 02.12.1983, munito di certificato di collaudo statico legge 5/11/1971 num. 1086 art.7 conseguente alla autorizzazione del Genio Civile num. 15217 del 24/09/1984, conforme alle normative (All. 5). In seguito con la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) del 26.04.2000 prot. n.1582 per lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato industriale per la produzione di stoviglie di plastica monouso, il fabbricato principale ha ottenuto il certificato di agibilità con Prot. 2932 del 04.08.2005. La documentazione allegata al predetto Certificato di agibilità è la seguente:

- Dichiarazioni varie di conformità degli impianti ai sensi della legge 46 /1990 del 5/03/90 art.9
- Autorizzazione allo scarico alla rete fognaria e idrica
- Accatastamento presso il competente ufficio dell'agenzia del territorio (ex Catasto)
- Certificato di collaudo statico legge 5/11/1971 num. 1086 art.7 conseguente alla autorizzazione del Genio Civile num. 15217 del 24/09/1984
- Istanza di autorizzazione di inizio attività ai sensi dell'art.3 DPR 12/01/98 num. 37 del comando provinciale dei vigili del fuoco di Catanzaro Prot. 20206/539 del 24/12/2004.

Contestualmente veniva richiesto il titolo abilitativo Concessione edilizia per AMPLIAMENTO del Fabbricato

[REDACTED]

originario al Comune di Settingiano il 06/11/2000 Prot. 3767: questa richiesta aveva ottenuto il parere favorevole della commissione edilizia nella seduta del 01.12.2000 num. 9. Difatti con nota n. 3767 del 19.12.2000 pr. Edilizia 38/2000 Il Comune di Settingiano comunicava l'accoglimento della pratica e richiedeva integrazioni documentali; ma tale iter procedurale rimaneva in sospeso in attesa di verifica dell'approvazione del Piano di Assetto Idrogeologico della Regione Calabria. In seguito al fallimento della società interessata l'iter autorizzativo non è stato concluso.

Attualmente dunque, la struttura dell'ampliamento risulta realizzata, conformemente al progetto dotato di parere favorevole della commissione edilizia ma senza titolo autorizzativo rilasciato.

Dai documenti reperiti presso il comune, per la parte dell'ampliamento, la situazione è la seguente:

- è stato presentato al comune di Settingiano in data 06/11/2000 prot. 3767 una richiesta di Concessione edilizia per la costruzione di un ampliamento da [REDACTED], e per tale pratica sono stati ottenuti i seguenti pareri:
- Parere favorevole della Commissione edilizia nella seduta del 01/12/2000 num. 9
- Con Nota num. 3767 del 19/12/2000 pratica edilizia 38/2000 il comune di Settingiano comunicava l'accoglimento della pratica e richiedeva la presentazione di alcuni documenti e versamenti integrativi.
- Autorizzazione Paesaggistica rilasciata dall'Amministrazione Provinciale di Catanzaro Settore num. 7 servizio nulla osta ambientale Prot. num. 35796 del 27/09/2001 pratica BA 99/2001 ai sensi del DLG 49/99
- Approvazione della Soprintendenza per i beni architettonici e il paesaggio prot. num. 7528/p del 5/12/2001 della autorizzazione paesaggistica della Provincia di Catanzaro di cui sopra.

Da un primo sopralluogo sommario effettuato e dalla analisi della documentazione progettuale fornita la realizzazione della struttura di ampliamento risulterebbe conforme al progetto approvato da Soprintendenza e Provincia.

Per quanto riguarda l'iter autorizzativo relativo alla struttura, il fabbricato dell'ampliamento è stato realizzato, senza Titolo autorizzativo, secondo il progetto depositato presso la REGIONE CALABRIA DIPARTIMENTO LL PP E ACQUE Settore 20 (Servizio Tecnico Decentrato) Servizio edilizia Sismica con prot. num. 1809 pratica num. 1630 del 26/10/2011 ai sensi del I. 2/02/17 num 64, legge regionale 27/04/1998 num.7 art.2 comma 5, Legge 5/11/1971 num. 1086 regolamento regionale 12/11/1994 num.1. Dalla documentazione fornita e recuperata non è stato possibile rilevare la presenza di una comunicazione di inizio lavori.

La società [REDACTED] nel 2015 ha effettuato lavori al fine di rendere idoneo il capannone principale per un attività di industria alimentare sia dal punto di vista edile che impiantistico, e riguarda sia lavori interni che lavori esterni. In particolare sono stati realizzati i seguenti lavori interni:

- *Pareti interne divisorie di altezza pari a 2.1 m realizzate in gasbeton per la suddivisione delle zone preparazioni e zona verdura.*
- *Pareti in gasbeton H 300 per la realizzazione delle pareti cucina celiaci.*
- *Divisioni ambienti a tutt'altezza parte in muratura di blocchi forati poroton.*
- *Realizzazione di intonaci e rasatura delle stesse*
- *Tagli nella pavimentazione esistente per l'installazione di nuove griglie di raccolta delle acque di lavaggio della pavimentazione e il loro collettamento in fogna previo trattamento in un degrassatore-disoleatore.*
- *Rifacimento della pavimentazione industriale preesistente con ripristino delle pendenze con pavimentazione industriale HACCP adatta per luoghi con produzione di alimenti.*
- *Creazione di un bagno per portatori di handicap al piano terra di adeguate dimensioni e caratteristiche, con realizzazione di pareti in gasbeton piastrelle pezzi igienici e rubinetterie a norma per persone con ridotta capacità motoria.*
- *Pitturazione con pittura con certificato HACCP per ambienti con lavorazione prodotti alimentari.*
- *Pitturazione con pittura lavabile delle zone uffici e altri ambienti.*
- *Posa in opera di Pannelli in alluminio con funzione paraspruzzi nella zona di preparazione*
- *Posa in opera di pannelli in acciaio nella zona delle cucine, con funzione di scossalina per evitare formazione di polvere nella zona sottofinestra dietro le cucine.*
- *IMPIANTO ELETTRICO secondo normativa vigente*
- *Impianti impianto acqua fredda, acqua calda, e adduzione gas*
- *Impianto fognario di collegamento alla rete esistente del nuovo bagno per portatori di handicap.*
- *Impianto di scarico delle acque di cottura e di lavaggio della pavimentazione industriale*
- *Porta rei antincendio e porte e infissi vari sostituiti.*

LAVORI ESTERNI SOTTERRANEI

- *Scavo demolizione e Rifacimento della linea fognaria esterna sul lato sud-est del capannone e prolungamento fino allo spigolo del fabbricato. Il reinterro effettuato con sabbia fino ad uno spessore di cm 40 e poi con materiale proveniente dallo scavo e con una soletta di calcestruzzo magro dello spessore di cm 15 gettata dopo il compattamento per raggiungere il livello strada.*
- *Scavo della nuova linea di raccolta delle acque grigie di lavaggio dal filo estero del capannone fino all'impianto degrassatore-disoleatore di adeguate dimensioni e caratteristiche (vedi schema allegato)*
- *Scavo e collegamento dalla cabina enel al quadro e passaggio della connessione per il gas.*
- *Collettamento dello scarico del degrassatore-disoleatore nell'ultimo pozzetto della linea fognaria e tramite impianto di sollevamento protetto da griglia per prodotti solidi collettamento nella linea esistente della fognatura comunale.*
- *De grassatore-disoleatore [REDACTED] posto in opera dentro anelli di cemento vibrato con funzione di protezione.*
- *Impianto di sollevamento fognario posto in opera dentro anelli vibrati adeguatamente impermeabilizzati nelle giunture. Pulitura del piazzale esterno*

Tali lavori hanno permesso di adeguare alle esigenze della società committente il fabbricato e di ammodernare le strutture e gli impianti, rendendolo maggiormente usufruibile, eliminando problematiche di

infiltrazione nella fossa dell'ascensore, impermeabilizzazioni del tetto, degrado delle finiture superficiali di pareti e pavimento.

Dal punto di vista urbanistico, in seguito a questi lavori, la [REDACTED] ha richiesto il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria, Pratica Edilizia n.17/2015 prot. 28119/2015. Con la nota 115 del 11.01.2016 il Comune di Settingiano trasmetteva la richiesta di integrazioni P.E. 17/2014 ossia il versamento della somma di euro [REDACTED] di cui euro [REDACTED] per incidenza costo di costruzione ed euro [REDACTED] per incidenza spesa di urbanizzazione. Tale versamento non è stato effettuato, pertanto la pratica risulta sospesa. Si evidenzia che dal confronto tra il rilievo del bene, eseguito dalla sottoscritta, e il progetto presentato per il Permesso di Costruire in sanatoria non vi è difformità; mentre tra il rilievo e la planimetria catastale, aggiornata nel 2006, vi è una difformità nella parte non ancora regolarizzata urbanisticamente. Pertanto successivamente al rilascio del Permesso di costruire in sanatoria è necessario aggiornare le planimetrie catastali.

12) Verifica Opere Abusive: Sanatoria, Condo Edilizio e Relativi Costi

Alla luce della situazione edilizio urbanistica esposta nel precedente paragrafo, attualmente la parte dell'ampliamento del fabbricato principale risulta con Permesso di Costruire in Sanatoria in corso di rilascio come Comunicazioni dell'Ufficio Tecnico prot.115 del 11.01.2016 trasmesso via raccomandata A/R ove veniva comunicata la somma del costo di costruzione e del costo di urbanizzazione pari a 32.282,23 € , che si sarebbe dovuto versare entro i trenta giorni dal ricevimento della comunicazioni. In seguito a colloqui intercorsi con il Responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Settingiano, [REDACTED], sono stati verificati gli interessi maturati sino al 10.04.2024 come indicati nella seguente schema :

Capitale: € 32.282,23
Data Iniziale: 11/01/2016
Data Finale: 10/04/2024
Interessi: Nessuna capitalizzazione

| Dal: | Al: | Capitale: | Tasso: | Giorni: | Interessi: |
|------------|------------|-------------|--------|---------|------------|
| 11/01/2016 | 31/12/2016 | € 32.282,23 | 0,20% | 365 | € 62,80 |
| 01/01/2017 | 31/12/2017 | € 32.282,23 | 0,10% | 365 | € 32,28 |
| 01/01/2018 | 31/12/2018 | € 32.282,23 | 0,30% | 365 | € 96,85 |
| 01/01/2019 | 31/12/2019 | € 32.282,23 | 0,60% | 365 | € 258,26 |
| 01/01/2020 | 31/12/2020 | € 32.282,23 | 0,05% | 366 | € 16,19 |
| 01/01/2021 | 31/12/2021 | € 32.282,23 | 0,01% | 365 | € 3,23 |
| 01/01/2022 | 31/12/2022 | € 32.282,23 | 1,25% | 365 | € 403,53 |
| 01/01/2023 | 31/12/2023 | € 32.282,23 | 5,00% | 365 | € 1.614,11 |
| 01/01/2024 | 10/04/2024 | € 32.282,23 | 2,50% | 101 | € 223,32 |

Totale colonna giorni: 3012
Totale interessi legali: € 2.710,57

Capitale + interessi legali: € 34.992,80

Pertanto i costi concernenti, l'ottenimento del Permesso di costruire in sanatoria inclusi gli interessi legali sono pari a 34.992,80 € . A questi vanno aggiunti:

- Costi relativi agli oneri e diritti di segreteria 500,00 euro, all'istruttoria pratica 25,00 euro, marche da bollo 32,00 euro.
- Costo Docfa aggiornamento catastale planimetrie catastali circa 800,00.
- Spese tecniche Costo Onorario professionista 1.000,00 euro (il calcolo medio è basato sull'offerta dei servizi nel libero mercato, privo di tariffe regolamentate, suscettibile di modifica del professionista (rialzo /ribasso).
- Spese per il conseguimento dell'Agibilità: 1.000,00 euro .

Pertanto per la conformità edilizio-urbanistica-catastale e per conseguimento dell'Agibilità, la scrivente ritiene opportuno considerare il costo necessario arrotondato pari a 38.000,00 euro.

Tale costo sarà detratto alla stima del valore dell'immobile pignorato.

13) Stima del valore di mercato

Per valutare il complesso immobiliare, sono stati ammessi a confronto due distinti criteri di valutazione estimativa, che secondo la letteratura di settore, prendono in considerazione aspetti complementari: il metodo comparativo e quello per capitalizzazione dei redditi.

Metodo Sintetico per comparazione: si basa sui prezzi di vendita di beni analoghi a quello in oggetto prendendo in considerazione degli elementi strutturali ed oggettivi dell'immobile, escludendo la capacità dei beni pignorati di produrre reddito.

Capitalizzazione del Reddito: procedimento indiretto di valutazione di tipo reddituale ed il principio economico che utilizza è quello dell'accumulazione dei redditi futuri, attualizzati attraverso un opportuno saggio di capitalizzazione; il valore del bene deriva, quindi, dalla sommatoria attualizzata dei redditi attesi generabili dall'immobile.

Il valore ottenuto verrà in seguito corretto utilizzando i cosiddetti "coefficienti di differenziazione" che permettono di determinare la quotazione dell'immobile tenendo conto dell'epoca di costruzione, del suo degrado, della posizione geografica, di eventuali caratteristiche qualitative dello stesso.

Metodo di Valutazione Sintetico per comparazione:

Nel caso specifico per il bene in oggetto si è fatto riferimento al criterio di misurazione redatto secondo la Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate)

[REDACTED]

con il quale la superficie lorda commerciale è ottenuta dalla sommatoria delle varie superfici ragguagliate con opportuni coefficienti per tener conto delle diverse destinazioni d'uso:

- a. superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili), determinata misurando le superfici di ogni piano al lordo delle murature interne e di quelle estere perimetrali (queste ultime considerate per intero e fino ad uno spessore massimo di 50 cm se di proprietà esclusiva mentre nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare);
- b. superficie delle pertinenze esclusive di ornamento all'unità immobiliare (balconi lastrici solari), computata nella misura: del 25%, fino a 25 metri quadrati e nella misura del 10% per la parte eccedente;
- c. superficie delle pertinenze esclusive di ornamento all'unità immobiliari (terrazzi e logge), computata nella misura: del 35%, fino a 25 metri quadrati e nella misura del 10% per la parte eccedente;
- d. superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla lettera a); del 25% qualora non comunicanti;
- e. superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile (corti e cortili, aree urbane di pertinenza di fabbricati), che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 15%, fino a 25 metri quadrati e nella misura del 2% per la parte eccedente.

Si specifica che per valutare correttamente il complesso, è essenziale considerarlo come un'entità indivisibile. Questo comprende anche l'unità abitativa del custode (sub 2), la quale, essendo un annesso del complesso industriale/commerciale, deve per necessità funzionali essere situata all'interno dell'azienda. Pertanto, nella stima, la Superficie commerciale Lorda è valutata come di seguito: al 100% per l'intero complesso (compresi uffici e residenza custode), nella misura del 35% locali tecnici esterni (cabina Enel) e in ultimo nella misura del 2% per la corte e i terrazzi :

| Superfici | mq | Coeff. Om.ne | Sup. Comm.le mq |
|--------------------------------------|------|--------------|-----------------|
| D/7 Piano Terra | 1550 | 1 | 1550 |
| D/7 Piano Primo | 610 | 1 | 610 |
| A/3 Appartamento custode primo piano | 89 | 1 | 89 |
| Uffici primo piano | 350 | 1 | 350 |
| terrazzo piano primo | 475 | 0,02 | 9,5 |
| Terrazzo Piano secondo | 1060 | 0,02 | 21,2 |
| Piazzale esterno | 2600 | 0,02 | 52 |
| Cabina Enel dismessa | 20 | 0,35 | 7 |

Dall'analisi fatta sulle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. , Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate – www.agenziaterritorio.it (cfr. All. 12), si evince che, nel comune di SETTINGIANO per immobili ricadenti nella fascia/zona: E1/ Suburbana Località Martelletto con riferimento al 1° semestre 2023 per la tipologia con Destinazione D7 capannoni tipici , i prezzi oscillano da un min. di 500,00€/mq ad un massimo di 600,00€/mq: nel caso in specie il valore più appropriato è pari a 600,00€/mq.

Analogamente si è tenuto conto della banca dati del Borsino immobiliare – www.borsinoimmobiliare.it

Fascia di riferimento: Località Martelletto, per la tipologia in oggetto sono indicati i seguenti prezzi unitari (minimi e massimi): valore minimo 324,00 €/mq e valore massimo 504,00€/mq. Nel caso del bene in oggetto, il valore più opportuno è 504,00 €/mq.

Infine, si è fatto riferimento a pubblicazioni di agenzie immobiliari per la vendita di "Capannoni", posizionati nella zona periferica, con superficie simile al bene da stimare, presenti nella zona di riferimento e per la medesima tipologia, su [REDACTED]: il valore può essere assunto pari a circa 860,00€/mq.

Quindi, con riferimento ai valori ottenuti dalle suddette fonti, già allineate, per la valutazione del valore di mercato medio unitario da adottare nella presente stima, si procederà alla media dei valori, come così riportato nella seguente tabella:

| | Valore di mercato unitario |
|-----------------------|----------------------------|
| OMI | 600,00 € |
| Borsino immobiliare | 512,00 € |
| Agenzie vendite | 860,00 € |
| Valore mercato | 660,33 € |

Applicando il valore di mercato unitario si ottiene la seguente stima di mercato:

| Superfici | mq | Coeff. Om.ne | Sup. Comm.le mq | Valore di mercato unitario | Stima a mq |
|--------------------------------------|------|--------------|-----------------|----------------------------|-----------------------|
| D/7 Piano Terra | 1550 | 1 | 1550 | 660,00 € | 1.023.000,00 € |
| D/7 Piano Primo | 610 | 1 | 610 | 660,00 € | 402.600,00 € |
| A/3 Appartamento custode primo piano | 89 | 1 | 89 | 660,00 € | 58.740,00 € |
| Uffici primo piano | 350 | 1 | 350 | 660,00 € | 231.000,00 € |
| | | | 0 | | |
| terrazzo piano primo | 475 | 0,02 | 9,5 | 660,00 € | 6.270,00 € |
| Terrazzo Piano secondo | 1060 | 0,02 | 21,2 | 660,00 € | 13.992,00 € |
| Piazzale esterno | 2600 | 0,02 | 52 | 660,00 € | 34.320,00 € |
| cabina Enel dismessa | 20 | 0,35 | 7 | 660,00 € | 4.620,00 € |
| | | | | | 1.774.542,00 € |

Ai fini della determinazione del valore effettivo del lotto, occorre considerare l'abbattimento forfettario per diversi fattori di deprezzamento, tenendo conto di potenziali difetti strutturali (-5%), funzionali (-10%) ed economici (-2%), nonché di vizi occulti (-5%) e di regolarità edilizia (-38.000 €)

| | |
|---|-----------------------|
| Deprezzamento strutturale | -5% |
| Deprezzamento funzionale | -10% |
| Deprezzamento economico | -2% |
| Vizi occulti | -5% |
| Vizi regolarità edilizia (oneri sanatoria+ interessi) | - 38.000,00 € |
| STIMA FINALE | 1.346.142,76 € |

Dunque il Valore di Vendita Lotto unico, Fg.12 part 721 sub 2-4-7-8, arrotondato è pari a circa **1.350.000,00euro** (unmilione trecentocinquanta mila euro).

Metodo di Valutazione: Saggio di capitalizzazione

Tenendo conto del canone al €/mq Riferimento Agenzia Entrate OMI Semestre 1/2023:

| Dettagli Riferimento | | | | |
|----------------------|------------------------------|------------------------------------|----------------------|------------|
| Immobile | Valori OMI 2023/1 | | | |
| Catasto | Comune | SETTINGIANO | | |
| | Zona OMI | E1/Suburbana/LOCALITA' MARTELLETTO | | |
| OMI | | | | |
| Comune | Prezzo (€/mq) | Reddito (€/mq x mese) | Saggio annuo (I=R/P) | |
| Sezione censuaria | Tipologia edilizia | Stato | Min | Max |
| Posizione | Abitazioni civili | Normale | 2,3 | 3,0 |
| Street view | Abitazioni di tipo economico | Normale | 2,2 | 2,7 |
| Icona | Capannoni tipici | Normale | 2,5 | 3,0 |
| Condividi | Laboratori | Normale | 1,8 | 2,5 |
| | Magazzini | Normale | 1,8 | 2,2 |
| | Negozi | Normale | 4,7 | 5,3 |
| | Uffici | Normale | 3,5 | 4,3 |
| | Ville e villini | Normale | 2,7 | 3,3 |

Considerando che il Saggio di capitalizzazione è stabilito al 6%

| Valori OMI 2023/1 | | | | |
|-------------------|------------------------------|------------------------------------|----------------------|------------|
| Immobile | Valori OMI 2023/1 | | | |
| Catasto | Comune | SETTINGIANO | | |
| | Zona OMI | E1/Suburbana/LOCALITA' MARTELLETTO | | |
| OMI | | | | |
| Comune | Prezzo (€/mq) | Reddito (€/mq x mese) | Saggio annuo (I=R/P) | |
| Sezione censuaria | Tipologia edilizia | Stato | Min | Max |
| Posizione | Abitazioni civili | Normale | 3,89% | 3,91% |
| Street view | Abitazioni di tipo economico | Normale | 4,00% | 3,95% |
| Icona | Capannoni tipici | Normale | 6,00% | 6,00% |
| Condividi | Laboratori | Normale | 5,40% | 5,45% |
| | Magazzini | Normale | 6,17% | 5,87% |
| | Negozi | Normale | 7,05% | 7,07% |
| | Uffici | Normale | 6,00% | 6,07% |
| | Ville e villini | Normale | 3,95% | 3,96% |

Ai fini della determinazione del valore effettivo del lotto, occorre considerare l'abbattimento forfettario per diversi fattori di deprezzamento per tener conto di eventuali difetti strutturali (-5%), funzionali(-10%) ed economici (-2%), nonché di vizi occulti (-5%) e di regolarità edilizia (-2%), si ottiene la seguente stima :

| | |
|---|-----------------------|
| Destinazione d'Uso | D7 |
| Superficie commerciale omogeneizzata | 2688 |
| Canone al mq | 3€/mq |
| Canone mensile | 8.064,00 € |
| Reddito lordo annuale | 96.768,00 € |
| Spese detrazione (Manutenzione, Servizi, Imposte, ect) | 2% |
| Reddito netto | 94.832,64 € |
| Saggio di capitalizzazione | 6,0% |
| Valore di mercato = Rn/i | 1.580.544,00 € |
| Deprezzamento | 17% |
| Vizi occulti | 5% |
| Spese di regolarizzazione catastale | - 38.000,00 € |
| Valore di mercato | 1.194.824,32 € |

Dunque il Valore di Vendita Lotto unico, Fg.12 part 721 sub 2-4-7-8, arrotondato è pari a circa **1.200.000,00€**
(unmilione duecentomila euro)

Pertanto considerando che i due i valori di mercato stimati con i due metodi di stima a confronto per il compendio di beni pignorato sono simili, tenuto conto di tutti i fattori utili e necessari alla valutazione, nonché l'attuale momento critico del mercato immobiliare, la scrivente ritiene, per il Lotto Unico Fg.12 part 721 sub 2-4-7-8, il più conveniente Valore definitivo di Stima è pari a:

V= 1.350.000,00euro (unmilione trecentocinquanta mila euro)

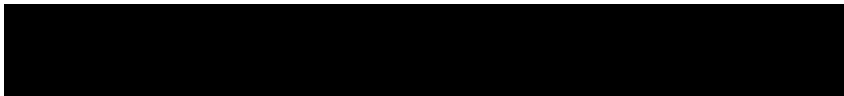
10. Conclusioni

In conclusione il Valore definitivo di Stima è pari a:

1.350.000,00euro (unmilione trecentocinquanta mila euro) oltre imposte ove dovute.

Si precisa che gli allegati sono parte integrante della presente relazione e che i valori sopra espressi sono da intendersi esclusi d'iva e i costi indicati nel paragrafo 12 , che restano a carico dei potenziali acquirenti, non possono essere considerati esaustivi atteso che hanno una dipendenza temporale e sono soggetti all'approvazione dell'ente comunale e di quelli sovracomunali.

Si rende, inoltre, noto al potenziale acquirente che per utilizzazioni diverse del bene rispetto a quelle indicate dalla sottoscritta nella presente perizia è necessario richiedere ai preordinati uffici comunale e sovracomunali un parere di fattibilità.



Si specifica, altresì, che i costi per la cancellazione delle formalità trascritte e quelli per la registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, indicati nel paragrafo 9, che sono a carico dei potenziali acquirenti, non sono esaustivi poiché la loro dipendenza è temporale e sono comunque soggetti all'approvazione da parte della conservatoria dei registri immobiliari.

Si osserva, infine, che la vendita del bene sarà a corpo e non a misura e che le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcuna domanda di risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Con l'auspicio che la presente relazione possa essere di ausilio alle stimatissime Curatrici, al fine di desumere i dati e gli elementi preordinati alla definizione della procedura, la scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per eventuali richieste di chiarimenti e/o integrazioni peritali.

Lamezia Terme 10.04.2024

L'Esperto stimatore

