

TRIBUNALE ORDINARIO DI  
CATANZARO  
SEZIONE FALLIMENTARE

NUOVO CONCORDATO PREVENTIVO N. 1/2016 R.G.

GIUDICE DELEGATO  
COMMISSARIO GIUDIZIALE



RELAZIONE DELL'ESPERTO

ING. DANILO ISABELLO, NOMINATO DAL COMMISSARIO GIUDIZIALE

<b>1. Premessa</b>	<b>3</b>
<b>2. Svolgimento delle operazioni peritali</b>	<b>4</b>
<b>SEZIONE 1 – RELAZIONE DI “DUE DILIGENCE”</b>	
<b>3. Identificazione e descrizione dei beni siti nel comune di Tiriolo - Fabbricati</b>	<b>8</b>
3.1 Dati catastali	8
3.2 Localizzazione e servizi	17
3.3 Descrizione dei beni	18
3.4 Titoli di proprietà e stato di possesso	34
3.5 Destinazione urbanistica e relative prescrizioni	39
3.6 Regolarità edilizia	41
3.7 Regolarità catastale	45
3.8 Presenza di opere abusive e/o difformità	47
3.9 Gli impianti esistenti	70
3.10 Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)	73
<b>4. Identificazione e descrizione dei beni siti nel comune di Tiriolo - Terreni</b>	<b>77</b>
4.1 Dati catastali	77
4.2 Descrizione dei beni	79
4.3 Titoli di proprietà e stato di possesso	82
4.4 Destinazione urbanistica e relative prescrizioni	84
<b>5. Identificazione e descrizione dei beni siti nel comune di Marcellinara - Fabbricati</b>	<b>88</b>
5.1 Dati catastali	88
5.2 Localizzazione e servizi	89
5.3 Descrizione dei beni	90
5.4 Titoli di proprietà e stato di possesso	94
5.5 Destinazione urbanistica e relative prescrizioni	95
5.6 Regolarità edilizia	96
5.7 Presenza di opere abusive e/o difformità	97
<b>SEZIONE 2 – RELAZIONE DI “STIMA”</b>	
<b>6. Il criterio di stima</b>	<b>99</b>
6.1 Criterio di stima dei fabbricati	100
6.2 Criterio di stima dei terreni	104
<b>7. Stima dei beni siti nel comune di Tiriolo - Terreni</b>	<b>108</b>
<b>8. Stima dei beni siti nel comune di Tiriolo - Fabbricati</b>	<b>114</b>
<b>9. Stima dei beni siti nel comune di Marcellinara - Fabbricati</b>	<b>124</b>
<b>10. Conclusioni</b>	<b>129</b>
<b>11. Tabelle</b>	<b>130</b>
<b>12. Figure</b>	<b>132</b>

## SEZIONE 3 – ALLEGATI



Allegato I	Comunicazioni operazioni peritali con sopralluogo e relativi verbali
Allegato II	Documentazione estratta presso i comuni di Tiriolo e Marcellinara
Allegato III	Titoli di proprietà
Allegato IV	Titoli edilizi
Allegato V	Estratti catastali
Allegato VI	Indagini immobiliari
Allegato VII	Dossier fotografico
Allegato VIII	Elaborati grafici
Allegato IX	Allegati su supporto informatico (CD)

## 1. Premessa

La società [redacted] è stata ammessa al Concordato Preventivo numero R.G. 9/2016 del 28/12/2016 dal Tribunale di Catanzaro, per il quale è stato nominato il Dott. [redacted] quale Commissario Giudiziale.

Il piano concordatario presentato, ha contenuto liquidatorio, in quanto il soddisfacimento dei creditori in esecuzione dello stesso avverrà, tra l'altro, attraverso la vendita delle unità immobiliari (terreni e fabbricati ubicati nei comuni di Tiriolo e Marcellinara) di proprietà della società.

Al fine di esprimere in modo completo ed esaustivo il proprio parere in merito alla proposta di concordato nella relazione ex art. 172 L.F., ed in vista dell'adunanza dei creditori fissata per il 10 gennaio 2018, il Commissario Giudiziale ritiene opportuno acquisire il parere di un professionista indipendente, sulla congruità dei valori attribuiti ai beni immobili, costituenti parte dell'attivo aziendale. In data 08/09/2017 il Commissario Giudiziale inoltra opportuna istanza al G.D. affinché voglia autorizzare il conferimento dell'incarico professionale al sottoscritto Dott. In [redacted] istanza viene accolta in data 15/09/2017.

Il sottoscritto Dott. Ing. [redacted] iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catanzaro con il n. [redacted] ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro con il n. [redacted], avente studio in [redacted] riceve in data 22/09/2017 incarico dal dott. [redacted] in qualità di Commissario Giudiziale, di redigere elaborato di stima, quale Esperto in materia di valutazioni, degli immobili di proprietà della società [redacted] facenti parte dell'attivo aziendale e specificati nell'Allegato I di cui *alla Scrittura privata per il conferimento di incarico professionale.*

Il Commissario Giudiziale, per come preventivamente autorizzato dal G.D. alla procedura del Tribunale di Catanzaro, autorizza il Professionista a domandare chiarimenti alla parte, assumere informazioni da terzi e ad eseguire, se necessario, piante, calche, rilievi e quanto necessario per l'adempimento dell'incarico affidato. Autorizza il Professionista ad accedere alla documentazione concernente il compendio in oggetto e occorrente per l'espletamento dell'incarico, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Agenzia delle Entrate, dell'Agenzia del Territorio, e ad estrarne copia.

Nello svolgimento dell'incarico il Professionista è autorizzato ad avvalersi dei collaboratori che riterrà più opportuni per lo svolgimento delle attività strumentali.

Tutti gli elaborati saranno prodotti in numero di 2 copie cartacee. Copia degli elaborati in forma digitale sarà fornita in formato protetto immutabile, con la sola possibilità di stampa.

Tutto ciò premesso il sottoscritto presenta le proprie conclusioni.



## 2. Svolgimento delle operazioni peritali

### Sopralluogo n.1

Il sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali dapprima effettuando un sopralluogo congiunto con il Commissario Giudiziale in data 27/09/2017, recandosi presso i beni siti nel comune di Tiriolo (ovvero sede della società).

In data **27/09/2017**, a seguito degli accordi intercorsi con la società [redacted] scrivente inoltra a quest'ultima, richiesta di documentazione, relativa agli immobili oggetto di valutazione (*Allegato I*).

Acquisita la documentazione grafica degli immobili siti nel comune di Tiriolo e Marcellinara, lo scrivente, con nota del 09/10/2017 (*Allegato I*), inviata a mezzo p.e.c., fissa il prosieguo delle operazioni peritali per il giorno 16/10/2017 ed in continuità per il giorno 17/10/2017, al fine di eseguire le opportune attività di rilievo dei suddetti immobili.

### Sopralluogo n.2

In data **16/10/2017** alle ore 09:00 lo scrivente si reca in sopralluogo presso i beni oggetto di valutazione siti nel comune di Tiriolo.

Il sopralluogo è avvenuto alla presenza dei sig.ri:

- [redacted] in qualità di Direttore Generale della [redacted]
- [redacted] qualità di coadiutore del C.T.U..

Il Sig. [redacted] consente l'accesso ai luoghi di causa e lo svolgimento delle operazioni peritali. Lo scrivente acquisisce la documentazione relativa ai titoli edilizi e di proprietà dei beni oggetto di causa, impegnandosi a restituirla una volta effettuata la copia.

Al termine del sopralluogo è stato redatto un verbale sottoscritto dai presenti che si allega alla presente relazione tecnica per farne parte integrante e sostanziale (*Allegato I*).

### Sopralluogo n.3

In data **17/10/2017** alle ore 09:00 lo scrivente si reca in sopralluogo presso i beni oggetto di valutazione siti nel comune di Marcellinara.

Il sopralluogo è avvenuto alla presenza dei sig.ri:

- Sig. [redacted] in qualità di Direttore Generale della [redacted]

Il Sig. [redacted] consente l'accesso ai luoghi di causa e lo svolgimento delle operazioni peritali. Al termine del sopralluogo è stato redatto un verbale sottoscritto dai presenti che si allega alla presente relazione tecnica per farne parte integrante e sostanziale (*Allegato I*).

### Sopralluogo n.4

Con nota del **23/10/2017** (*Allegato I*), inviata a mezzo p.e.c., lo scrivente fissa il prosieguo delle operazioni peritali per il giorno 26/10/2017, al fine di eseguire le opportune attività di rilievo presso i beni oggetto di valutazione siti nel comune di Tiriolo.

In data **26/10/2017** alle ore 09:00 lo scrivente si reca in sopralluogo presso i beni oggetto di valutazione siti nel comune di Tiriolo.

Il sopralluogo è avvenuto alla presenza dei sig.ri:

- [redacted] qualità di Direttore Generale dello [redacted]
- [redacted] qualità di coadiutore del C.T.U..

Il Sig. [redacted] consente l'accesso ai luoghi di causa e lo svolgimento delle operazioni peritali. Al termine del sopralluogo è stato redatto un verbale sottoscritto dai presenti che si allega alla presente relazione tecnica per farne parte integrante e sostanziale (*Allegato I*).

### **Richiesta proroga**

In data 06/11/2017, lo scrivente inoltra al Commissario Giudiziale istanza di proroga di giorni 30 per il deposito dell'elaborato di stima.

In data 11/11/2017, il Giudice concede la chiesta proroga e fissa per il deposito della relazione ex art. 172 L.F. del commissario Giudiziale il termine del 10/01/2018.

### **Accessi agli uffici preposti**

Sono stati effettuati i seguenti accessi agli uffici preposti, sia di persona e sia attraverso l'utilizzo dei servizi on line disponibili, per il ritiro e la verifica della documentazione necessaria a fornire risposta al quesito:

- In data 26/09/2017, 28/09/2017, 29/09/2017, 15/10/2017, 01/11/2017, 17/11/2017 e 20/11/2017 presso l'Agenzia del Territorio di Catanzaro – Servizi Catastali per estrarre visure e planimetrie catastali dei bene (consultazione telematica);
- In data 02/10/2017 e 27/10/2017 presso il Comune di Marcellinara per ottenere informazioni in merito alla situazione urbanistica;
- In data 02/10/2017, 27/10/2017, 07/11/2017, 16/11/2017, 22/11/2017 e 28/11/2017 presso il Comune di Tiriolo per ottenere informazioni in merito alla situazione urbanistica.

### **Introduzione**

La società [redacted]

[redacted]  
opera nel settore delle tecnologie per serramenti.

L'azienda dispone di uno stabilimento, complessivamente di circa 28.700, 00 mq (di cui circa 17.500,00 mq coperti), logisticamente ben posizionato e situato a Sarrotino nelle vicinanze della zona di Germaneto in provincia di Catanzaro, strutturato in diversi capannoni.

Gli immobili oggetto di valutazione (comprensivi dello stabilimento di cui sopra), risultano dislocati in diversi comuni, ed afferiscono sia al Catasto Terreni, che al Catasto Fabbricati, pertanto si ritiene opportuno suddividerli nelle seguenti categorie:

#### **A. Immobili siti nel comune di Marcellinara (CZ)**

---

**B. Immobili siti nel comune di Tiriolo (CZ)**

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno
Fabbricati			
Fabbricati	36	379	-
Fabbricati			

**Tabella 2 - Fabbricati siti nel Comune di Tiriolo**

Catasto	Foglio	Particella	Qualità
Terreni			
Terreni	36	254	pascolo
Terreni	36	256	uliveto
Terreni			
Terreni			
Terreni			
Terreni	36	375	ente urbano
Terreni	36	377	ente urbano
Terreni	36	378	uliveto
Terreni			

**Tabella 3 - Terreni siti nel Comune di Tiriolo**

Occorre precisare che dei suddetti terreni siti nel comune di Tiriolo, solo le particelle 260, 261 e 262 costituiscono aree libere, mentre le restanti particelle, costituiscono aree pertinenziali dei fabbricati indicati in **Tabella 2**, che costituiscono lo stabilimento di cui sopra.

La descrizione degli immobili seguirà la suddivisione sopra indicata, raggruppandoli in base ai comuni di appartenenza ed al catasto afferente. A seguito dei sopralluoghi effettuati, della consultazione delle planimetrie, è possibile rilevare quanto segue in merito a consistenza, caratteristiche morfologiche, caratteristiche posizionali e localizzative, la cui descrizione è essenziale per la valutazione del compendio immobiliare.

**SEZIONE 1 – RELAZIONE DI “DUE DILIGENCE”**

### 3. Identificazione e descrizione dei beni siti nel comune di Tiriolo - Fabbricati

#### 3.1 Dati catastali

I dati catastali dei fabbricati siti nel comune di Tiriolo, tutti afferenti al foglio di mappa 36 (Figura 1), possono essere sintetizzati nella seguente **Tabella 4**, mentre i dati catastali delle relative aree di pertinenza, sono riportate nella **Tabella 5**.

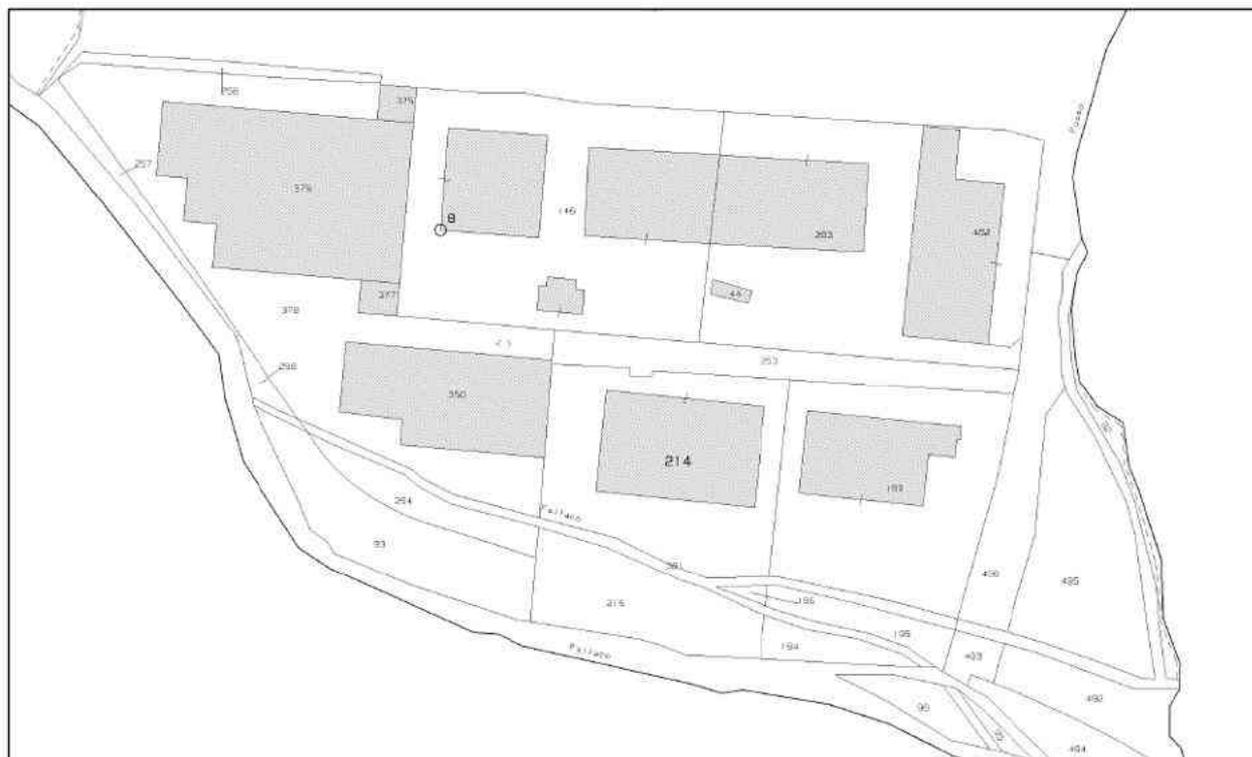


Figura 1 - Estratto di mappa catastale del foglio 36 del comune di Tiriolo

Foglio	Particella	Subalterno	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
36								
36								
36								
36								
36								
36								
36								
36	379	-	-	D/1	-	-	-	17.312,15 €
36								

Tabella 4 - Dati catastali degli immobili siti nel Comune di Tiriolo

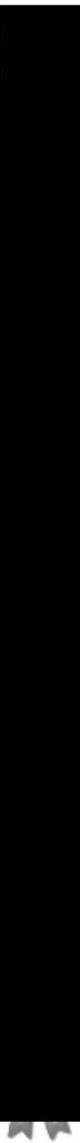
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie		Reddito		Proprietà
				are	centiare	Dominicale	Agrario	
36								
36								
36								
36								
36								
36	254	pascolo	2	8	50	0,31 €	0,18 €	1/1
36	256	uliveto	2	4	20	2,17 €	1,63 €	1/1
36	375	ente urbano	-	1	40	-	-	1/1
36	377	ente urbano	-	1	35	-	-	1/1
36	378	uliveto	2	59	60	30,79 €	23,09 €	1/1
36								

**Tabella 5 - Dati catastali delle aree di pertinenza degli immobili siti nel Comune di Tiriolo**

L'area, comprensiva di tutte le particelle, presenta le seguenti coerenze a partire dal NORD in senso orario (**Figura 1**), come da visure estratte presso l'*Agenzia del Territorio di Catanzaro – Servizi Catastali* (Allegato V):

- Particella 479, proprietà [REDACTED]
- Particella 146, proprietà [REDACTED]
- Particella 293,482 proprietà [REDACTED]
- Particella 496, 493 proprietà [REDACTED]
- Torrente Fallaco [REDACTED]
- Particella 93, 258, 257 proprietà [REDACTED]







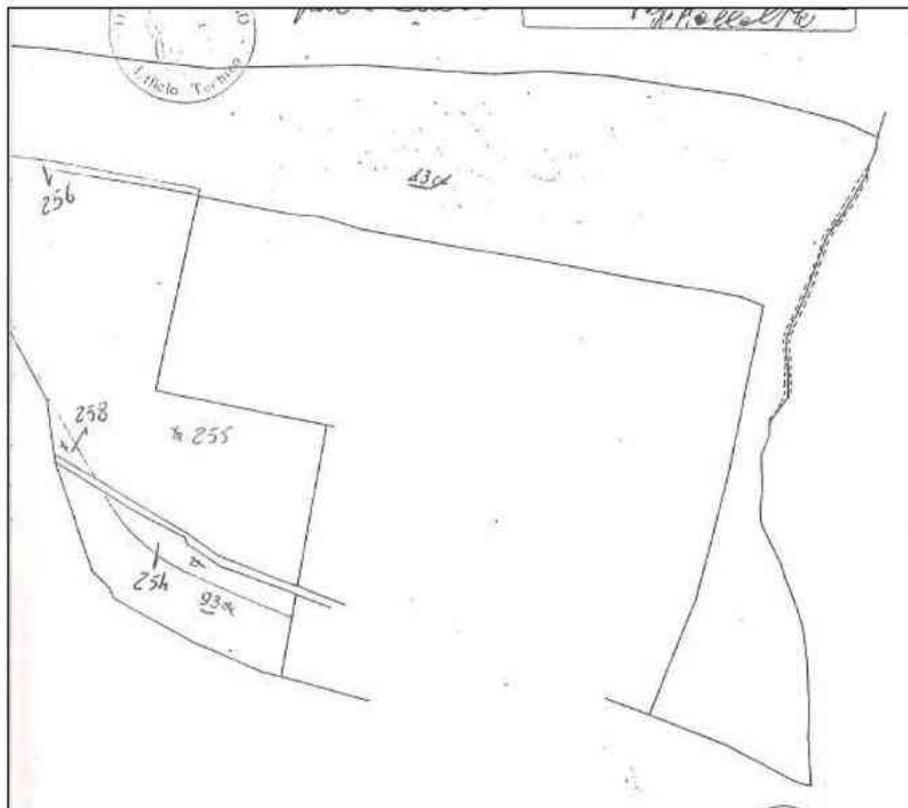
**Immobili individuati dalle particelle 378, 379 e 350**

Le particelle 378, 379 e 350, appartenenti al compendio oggetto di stima, scaturiscono a seguito di frazionamenti, dall'originaria particella 255, che è stata oggetto di compravendita da parte della società. Per maggiore chiarezza, dunque, si ritiene opportuno ricostruire la formazione delle suddette particelle.

A seguito di frazionamento del 03/12/1991 in atti dal 06/02/1998 (n. 5002.2/1991), dalla particella 255 (già particella 43), scaturiscono le seguenti particelle: 43, 256, 257, 258 (Figura 8 e Figura 9).

Situazione dell'Immobile dal 03/12/1991												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz.	Reddito			
						ha	ca		Dominicale	Agrario		
1	36	255		-	ULIVETO 2	1	16	37		L. 116.370	L. 87.278	FRAZIONAMENTO del 03/12/1991 in atti dal 06/02/1998 (n. 5002.2/1991)
Notifica										Partita	1960	
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili - foglio 26 particella 43 - foglio 36 particella 256 - foglio 36 particella 257 - foglio 36 particella 258												

**Figura 8 - Stralcio visura storica, foglio 36, particella 255 del comune di Tiriolo, situazione al 03/12/1991**

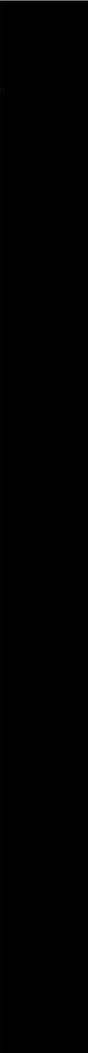


**Figura 9 - Stralcio tipo mappale n. 5002.2/1991**



**Immobili individuati dalle particelle 375 e 377**

Le particelle 375 e 377, appartenenti al compendio oggetto di stima, scaturiscono a seguito di frazionamenti, dall'originaria particella 255, che è stata oggetto di compravendita da parte della società. Nello specifico, con riferimento a quanto già indicato al punto precedente, a seguito di tipo mappale del 03/06/1999 (n. 2353/1998), la particella 349 viene soppressa e scaturiscono le seguenti particelle: 378, 379, **375**, 376 e **377 (Figura 11)**.



### **I beni in oggetto sono ubicati in località Sarrottino.**

Si estende a nord della provincia, sulla fascia presilana, tra Catanzaro, Gimigliano, San Pietro Apostolo, Miglierina, Marcellinara e Settingiano. A 26 km dal casello di Lamezia Terme-Catanzaro, che immette sull'autostrada A3 Salerno-Reggio Calabria, può essere raggiunta anche percorrendo la strada statale n. 19 delle Calabrie e l'omonima diramazione, i cui tracciati si snodano a 2 km. La stazione ferroviaria di riferimento, lungo la linea Lamezia Terme-Catanzaro Lido, si trova a 8 km. Il collegamento con la rete del traffico aereo è assicurato dall'aeroporto più vicino, posto a 26 km; l'aeroporto di Napoli/Capodichino è a 404 km. Il porto mercantile è situato a 59 km, quelli di Reggio di Calabria e di Villa San Giovanni (RC) distano rispettivamente 152 e 140 km. Inserita in circuiti commerciali e nell'ambito territoriale della Comunità montana "Monti Tiriolo Reventino Mancuso", ha nel capoluogo di provincia il principale polo di gravitazione per il commercio, i servizi e le strutture burocratico-amministrative non presenti sul posto.

È sede di Pro Loco e di stazione dei carabinieri. Si producono cereali, frumento, ortaggi, olivo, uva, agrumi e altra frutta; è praticato anche l'allevamento di ovini e caprini. L'industria è costituita da aziende che operano nei comparti: alimentare, edile, metallurgico, tessile, della lavorazione del legno, della fabbricazione di mobili, della produzione e distribuzione di energia elettrica. Il terziario si compone di una sufficiente rete commerciale e dell'insieme dei servizi, che comprendono quello bancario.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento ai seguenti elaborati grafici:

- ❖ *Tavola BI\_1 - "Percorsi"*

### 3.3 Descrizione dei beni

Il complesso è posizionato su un lotto di terreno pianeggiante, a breve distanza dallo svincolo "Sarrotfino" ed è raggiungibile da corso Telesio, che si dirama direttamente dalla S.S. 260 (Figura 8). Per maggiori dettagli si rimanda alla Tavola Bl\_1 - "Percorsi" (Allegato VIII).



Figura 14 - Ortofoto area in esame

I confini dell'area risultano materializzati a mezzo muretto con soprastante recinzione (Figura 15) e vi si accede a mezzo cancelli motorizzati distribuiti lungo il perimetro (Figura 16).



Figura 15 - Recinzione area



Figura 16 - Cancelli motorizzati di accesso all'area



Figura 17 - Confine con fiume Fallaco

L'area attualmente delimitata (tratto rosso) presenta una superficie pari a 28.614,00 mq (colore blu), inferiore a quella individuata sulla planimetria catastale in relazione alle singole particelle costituenti il lotto (**Figura 18**), generando una differenza pari a 3.787,00 mq (colore rosso). L'area attualmente non utilizzata è in parte destinata a sede stradale, ed in parte interessata dal letto del fiume Fallaco (**Figura 17**).

Sull'area insistono n. 6 capannoni ed una palazzina uffici, come illustrato in **Figura 18**, ove si svolge l'attività vera e propria della società [REDACTED]. Cinque dei suddetti immobili, fatte salve alcuni ampliamenti e/o difformità, risultano regolarmente assentiti, mentre il sesto risulta completamente abusivo. Nello specifico i capannoni sono destinati alle seguenti attività industriali:

- ❖
- ❖
- ❖
- ❖
- ❖ Capannone 4 – Divisione stampaggio ed estrusione
- ❖
- ❖



Figura 18 - Delimitazione attuale della proprietà

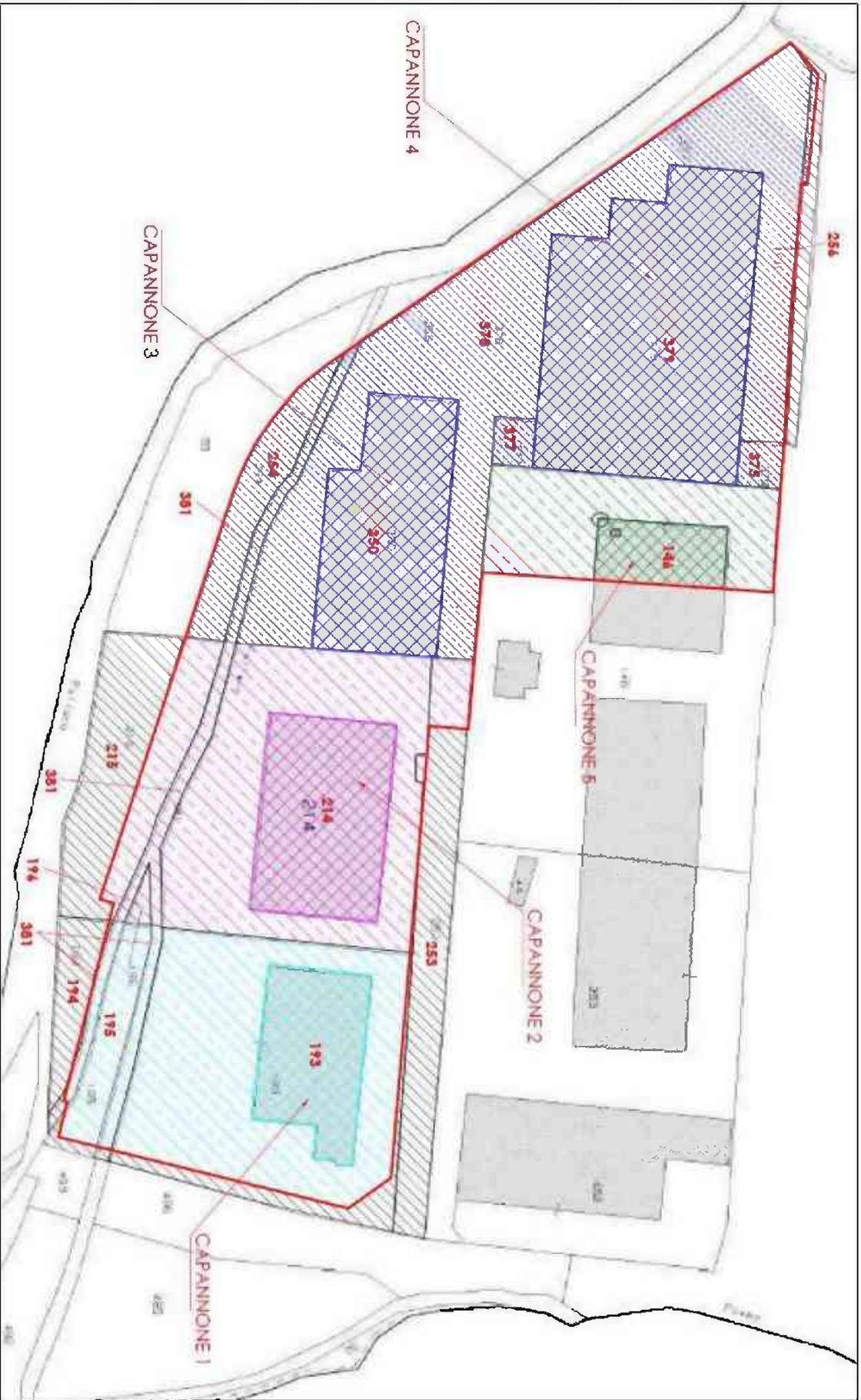
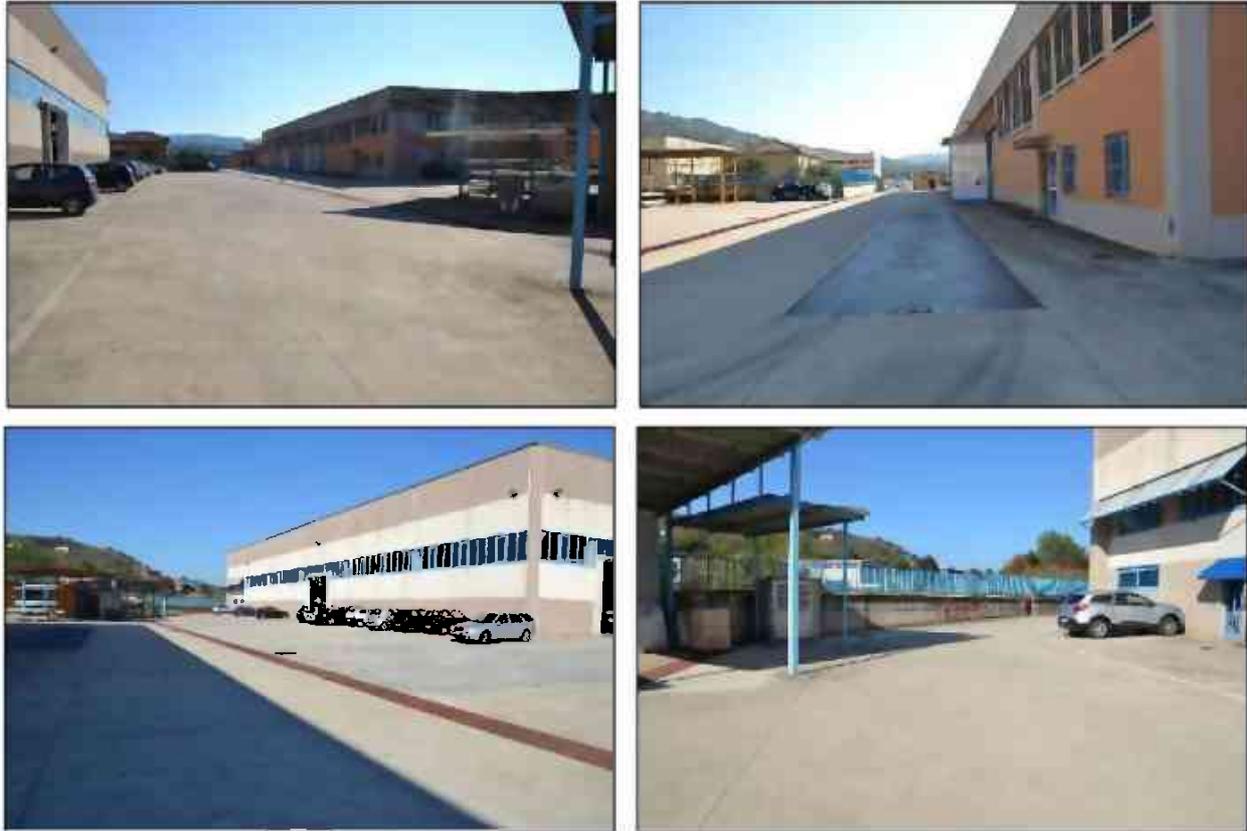


Figura 19 - Individuazione capannoni regolarmente assenti e relative aree pertinenziali

Sulle relative aree pertinenziali insistono invece strutture di diversa natura (capannoni, depositi, tettoie e scaffalature per lo stoccaggio dei materiali) prive di titolo edilizio, di cui si dirà approfonditamente al *paragrafo 3.8*. L'area pertinenziale costituisce per la quasi totalità piazzale impermeabilizzato con pavimento in cemento armato, adatto al passaggio di mezzi pesanti, alle attività di pesatura ed al carico e scarico di materiali (**Figura 20**), presenta una comoda viabilità interna che permette facilmente la manovra su tutta l'area, anche degli automezzi dei VV.FF..



**Figura 20** - Area esterna destinata a piazzale

All'interno dell'area, sono dislocati depositi di materiale vario; le cisterne per la riserva antincendio, la cabina elettrica (**Figura 21**), la centrale per l'aspirazione dei vapori delle sostanze chimiche, le cisterne per il deposito di sostanze chimiche "esaurite", un compressore ed i compressori a gas GPL per l'alimentazione dei forni.



**Figura 21** - Cabina Enel in prossimità del cancello d'ingresso

Parte dell'area esterna è invece destinata a verde (**Figura 22**).



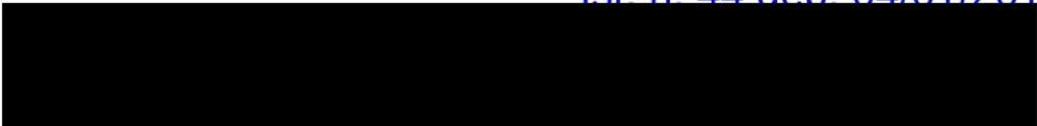
**Figura 22 - Area esterna destinata a verde**

I capannoni, realizzati in epoche differenti, presentano forma e dimensioni varie, in relazione agli impianti a cui sono asserviti. I capannoni dal n.1 al n.5 sono stati realizzati con struttura prefabbricata in c.a.p., mentre il capannone n.6 e la palazzina uffici sono stati realizzati in c.a.. Di seguito vengono descritte le suddette strutture.

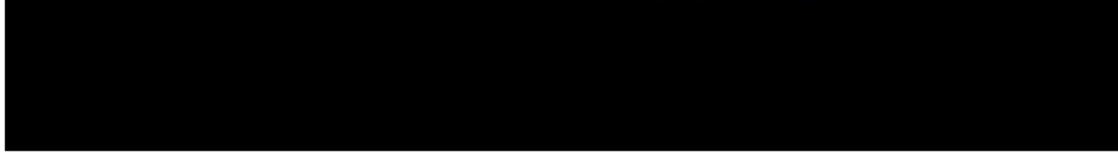
Per maggiori dettagli si faccia riferimento al Dossier fotografico (*Allegato VII*) ed ai seguenti elaborati grafici (*Allegato VIII*):

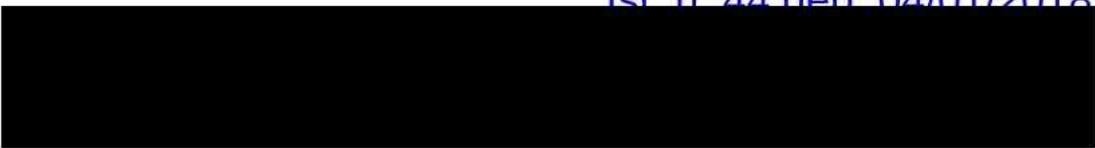
- ❖ *Tavola BI\_1 - "Percorsi"*
- ❖ *Tavola BI\_3 - "Individuazione particelle"*
- ❖ *Tavola BI\_4 - "Sovrapposizione confine lotto"*
- ❖ *Tavola BI\_5 - "Individuazione catastale - fabbricati e pertinenze"*

Capannone 1 -

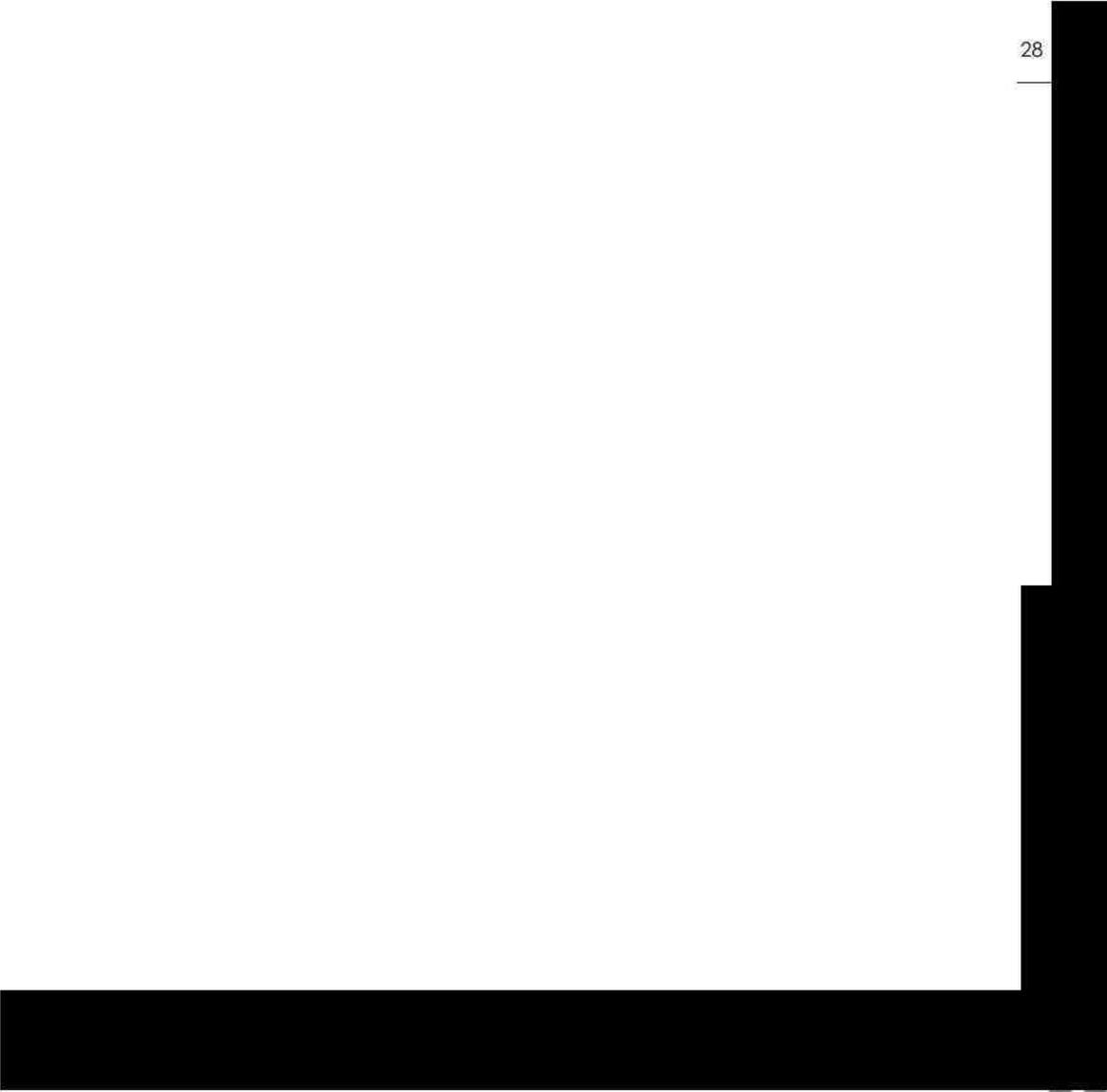


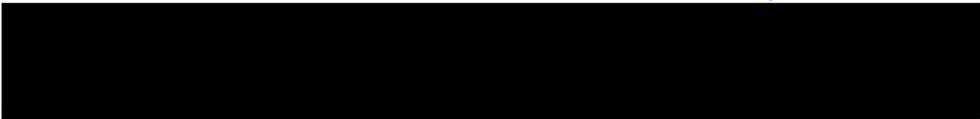
Capannone 2 -





Capannone 3 -





**Capannone 4 – Foglio 36 – particella 379 (già particella 255) con annesse particelle 254, 256, 375, 377 e 378**

Di forma regolare (tre rettangoli affiancati), presenta superficie in pianta pari a 4.310,00 mq, altezza sotto trave pari a 8,90 m, una volumetria pari a 38.359,00; mc è costituito nel primo rettangolo da una maglia di pilastri rettangolari disposti alla distanza di 23,85 m nella direzione principale, ed alla distanza di 10,00 m nella direzione secondaria. Nella parte di capannone costituita dal secondo rettangolo di dimensioni minori, i pilastri sono posti ad una distanza di 14,60 m nella direzione principale. Nella parte di capannone costituita dal rettangolo rettangolo di dimensioni minori, i pilastri sono posti ad una distanza di 14,45 m nella direzione principale. Tutti i pilastri mantengono la stessa disposizione nella direzione secondaria. La struttura in elevazione è costituita da travi a doppia pendenza in c.a.p., posizionate su pilastri prefabbricati in cemento armato vibrato ad alta resistenza, predisposti per l'incastro in fondazione e l'appoggio in testa dell'orditura portante. Le fondazioni sono di tipo diretto, realizzate con plinti in c.a. dotati di idoneo alloggiamento per l'inserimento dei pilastri e con travi sempre in c.a., collegate in senso longitudinale e trasversale. Le murature perimetrali (di tamponamento con pannelli in c.a.) sono dotate di ampi infissi esterni (porte e finestre) in alluminio. Le sette porte principali danno accesso ai diversi settori del capannone anche con mezzi di movimentazione, mentre le porte secondarie, consentono l'accesso pedonale. La copertura è a doppia pendenza in lamiera grecata posata su elementi prefabbricati. Pavimento industriale in battuto di cemento.



Figura 27 - Capannone 4

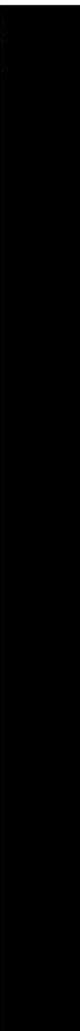
Parte del capannone è destinato ad uffici e servizi igienici che si sviluppano su due livelli (piano terra e primo), al piano secondo è presente l'archivio ed un appartamento.

Il corridoio tra il Capannone 4 ed il Capannone 5 è coperto da tettoia metallica (Tettoia 13), realizzata con struttura in ferro e sovrastante copertura in lamiera grecata coibentata.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento al *Dossier fotografico (Allegato VII)* ed ai seguenti elaborati grafici (*Allegato VIII*):

- ❖ *Tavola BC4\_1 - "Piante"*
- ❖ *Tavola BC4\_2 - "Prospetti"*
- ❖ *Tavola BC4\_3 - "Sezioni"*

Capannone 5 -



### 3.4 Titoli di proprietà e stato di possesso

---

Con riferimento alle particelle costituenti il compendio, di cui si è detto al *paragrafo 3.1* in relazione ai rispettivi riferimenti catastali, per ciascuno di esse si procederà ad indicare i titoli di proprietà.

L'intero compendio è in piena proprietà della società [REDACTED] (con sede in Tiriolo località Sarrottino, P.IVA [REDACTED] che lo utilizza quale sede legale ed operativa.





**Particelle 254-255-256 del foglio 36 del Comune di Tiriolo (CZ)**

Proprietà per intero della società [REDACTED] (con sede in Tiriolo località Sarrottino, P.IVA [REDACTED])

Gli estremi dell'atto di provenienza sono:

❖ Atto di compravendita del 16/12/1991 rep. n. 29361, racc. n. 8275; registrato al n. 32 il 07/01/1992.

A favore di [REDACTED] con sede in Tiriolo località Sarrottino, P.IVA [REDACTED] contro la sig.ra [REDACTED] data a Tiriolo il 15/05/1936, [REDACTED]

La vendita si riferisce ad un appezzamento di terreno di complessivi 12.907,00 mq individuato dalle particelle 254, 255 e 256.

Si precisa che le particelle 350, 375, 377, 378 e 379, appartenenti al compendio oggetto di stima, sono scaturite dal frazionamento della particella 255 (si veda *paragrafo 3.1*), sulla quale insistono gli attuali Capannone 3 e Capannone 4.

Si precisa che le particelle 375 e 377, appartenenti al compendio oggetto di stima, sono scaturite dal frazionamento della particella 146 (si veda *paragrafo 3.1*).



Figura 29 - Schematizzazione titoli di proprietà, fabbricati siti in Tirol

### 3.5 Destinazione urbanistica e relative prescrizioni

Normativa vigente nel Comune di Tiriolo:

- ✦ *Strumento Urbanistico Comunale (variante generale al P.d.F.) adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 14 del 04.03.1992, esecutiva, e successivamente approvato dallo stesso Organo con delibera n. 81 del 20.12.1994, esecutiva, ai sensi della legge reg.le 11.07.1994, n. 16;*
- ✦ *Legge quadro sugli incendi boschivi, n. 353 del 21/11/2000;*
- ✦ *Piano per l'Assetto Idrogeologico "PAI" (ai sensi dell'art. 1-bis della legge 365/2000, dell'art. 17 legge 18/05/89 n. 183, dell'art. 1 legge 3 agosto 1998 n° 267).*

Con riferimento alla normativa sopra elencata, l'area in esame, ricade interamente in **Zona Produttiva "D"** – Artigianale Commerciale e piccola Industria (Figura 30).



Figura 30 - Stralcio Tavola A8 - Piano Strutturale Comunale di Tiriolo (il Programma di fabbricazione Vigente)

La zona "D" comprende le parti del territorio destinate ad insediamenti produttivi (industriali, artigianali, commerciali).

Dalle Norme Tecniche di Attuazione, risulta che per le Zone Produttive (D), il campo di applicazione e le destinazioni d'uso ammesse, sono quelle indicate in **Figura 31**.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento ai seguenti elaborati grafici (Allegato VIII):

- ❖ *Tavola BI\_2 - "Stralcio P.R.G. - Catastale - Ortofoto"*

**ART. 22 - ZONE PRODUTTIVE (D)**

Comprende le parti del territorio destinate ad insediamenti produttivi (industriali, artigianali, commerciali).

Sono ammesse le seguenti destinazioni: edifici ed attrezzature commerciali, industriali, artigianali, ivi compresi i punti vendita di media e grande distribuzione, saloni di esposizione ecc.

E' altresì ammessa la realizzazione di alloggi per il solo titolare dell'azienda e per il personale addetto alla sorveglianza la cui superficie utile non deve essere superiore al 20% della superficie utile dell'unità produttiva, sono ammesse mense aziendali la cui superficie utile non può superare il 20% della superficie utile dell'unità produttiva.

Nelle zone D già esistenti e riportate nella variante al P.d.F. con le stesse campiture ma contraddistinte con la lettera "D" nel piano vigente, essendo ormai completamente sature le zone, e disponendo ancora di pochi reliquati o lotti completamente interclusi e già fornite delle necessarie infrastrutture, sono ammesse concessioni singole, rimanendo a totale carico dei concessionari gli oneri derivanti dal trattamento e dallo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e le altre opere necessarie per evitare inquinamenti ambientali, nonché di quelle necessarie per la sistemazione dei siti ove si producono alterazioni in relazione alla realizzazione dell'insediamento o alla attività produttiva.

Sono vietati gli insediamenti produttivi non conformi alle norme vigenti in materia di impatto ambientale.

Nelle zone "D" la superficie da destinare a spazi pubblici o ad essi assimilabili, destinati ad attività collettive, a verde pubblico e a parcheggio (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 15 % della intera superficie destinata a tali insediamenti.

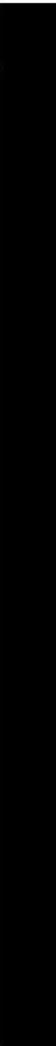
Sono state reperite altresì nuove zone per le quali l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata estesa all'intero comparto o a lotti non inferiori ai 10.000 mq. e destinate ad insediamenti produttivi-artigianali-industriali a carattere terziario, commerciale, espositivo e ricettivo alberghiero, con l'osservanza rispettivamente dei seguenti indici:

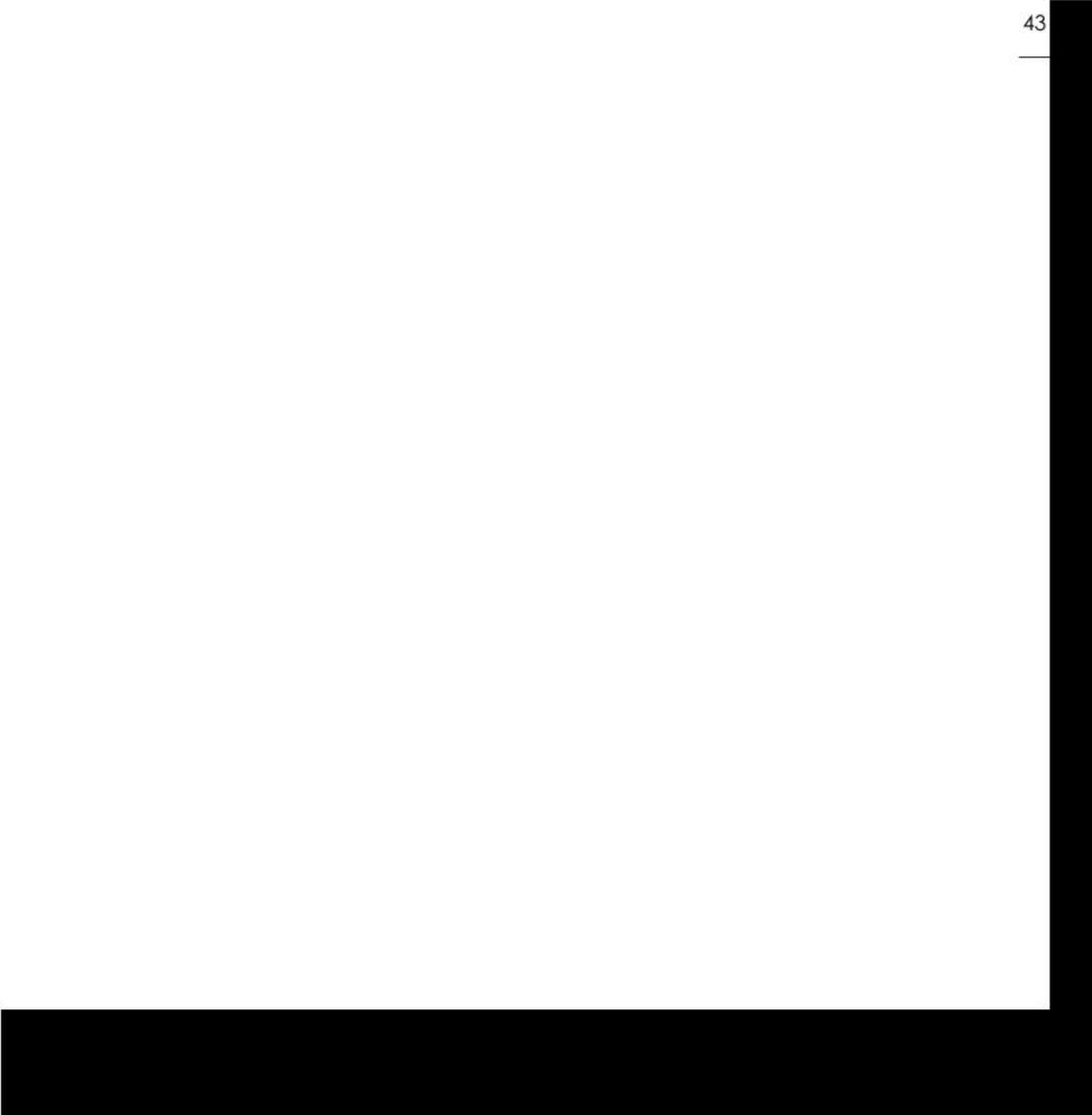
- Sm - 10.000 mq
- Ic - 40%
- H - 9.50 mt. (salvo comprovate esigenze tecnico-costruttive degli impianti)
- N - 2
- Dc - 6,00 ml.
- Df - 12 - 1/2 H ml.
- Ds - Art. 9 D.M. 2/4/68 n. 1444
- Standards - 20% superficie intervento
- Ip - 1/200 mc.
- If - 3.00 mc/mq.
- It - 2.50 mc/mq

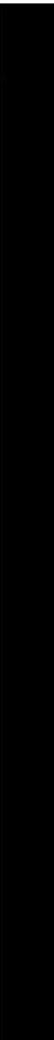
Figura 31 - Stralcio N.T.A. - Campo di applicazione e destinazioni d'uso ZONA D

Con riferimento alle particelle costituenti il compendio, di cui si è detto al *paragrafo 3.1*, in relazione ai rispettivi riferimenti catastali, per ciascuno degli immobili su di esse insistenti, così come individuati al *paragrafo 3.3*, si procederà ad individuare i titoli edilizi, con i quali ne è stata assentita l'edificazione. I titoli edilizi esistenti (*Allegato IV*), sono stati forniti dalla società stessa, in sede di svolgimento delle operazioni peritali e reperiti presso l'amministrazione comunale.









**Capannone 4 – Foglio 36 – particella 379 (già particella 255) con annesse particelle 254, 256, 375, 377 e 378**

Concessione Edilizia n. 8 rilasciata dal Comune di Tiriolo in data 21/02/1996 per la "costruzione di un capannone industriale".

Il progetto prevede la costruzione di un capannone industriale in strutture prefabbricate in c.a.p. e della sopraelevazione di un piano della palazzina destinata agli uffici (Capannone 1), con baraccatura portante in c.a. normale.

Autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro n. 20373 del 03/04/1997.

Certificato di Collaudo Statico depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro n. 14903-14904 del 11/12/1997.

Il capannone è stato altresì interessato dal seguente titolo edilizio per diversa distribuzione interna.

Permesso di Costruire n. 34 rilasciato dal Comune di Tiriolo in data 16/11/2010 per la "esecuzione di lavori di variante per nuova distribuzione interna di un capannone".

Il progetto prevede lievi modifiche alla distribuzione interna di porzione di un capannone, destinando il piano terra a sala relax/riunioni ed il piano primo ad ufficio per soli due addetti.

Certificato di Agibilità n. 6681 rilasciato dal Comune di Tiriolo in data 07/12/2010

Sull'area pertinenziale esterna del Capannone 3 e del Capannone 4, insistono i seguenti immobili privi di titolo edilizio:

- Tettoia 9
- Tettoia 11
- Tettoia 14
- Capannone 8
- Capannone 9
- Deposito 2
- Deposito 3
- Deposito 4
- Deposito 5
- Ampliamento 1 (porzione)
- Ampliamento 2
- Ampliamento 3
- Ampliamento 4

Per maggiori dettagli si faccia riferimento ai seguenti elaborati grafici (Allegato VIII):

- ❖ Tavola BI\_7 - "Titoli di edilizi"



Quanto sopra indicato, per una maggiore chiarezza, viene sintetizzato nella **Tabella 6** e schematizzato in **Figura 33**.

COMUNE DI TIRIOLO Particelle del Foglio 36	Immobile	Titolo Edilizio
---	----------	-----------------

350-254-256-375-377-378-379	<b>Capannone 4</b>	Concessione Edilizia n. 8 del 21/02/1996 Permesso di Costruire n. 34 del 16/11/2010
	Tettoia 8	Assente
	Tettoia 9	Assente
	Tettoia 11	Assente
	Tettoia 14	Assente
	Capannone 8	Assente
	Capannone 9	Assente
	Deposito 2	Assente
	Deposito 3	Assente
	Deposito 4	Assente
	Deposito 5	Assente
	Ampliamento 1 (porzione)	Assente
	Ampliamento 2	Assente
	Ampliamento 3	Assente
Ampliamento 4	Assente	

47

**Tabella 6 – Riepilogo titoli edilizi**

Per maggiori dettagli si faccia riferimento ai seguenti elaborati grafici (*Allegato VIII*):

- ❖ *Tavola BI\_7 - "Titoli di edilizi"*



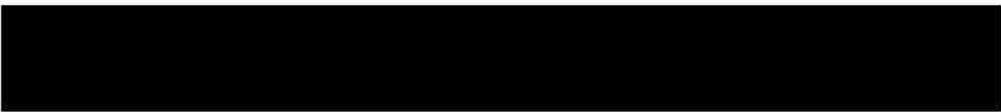
Figura 33 - Schematizzazione degli edifici

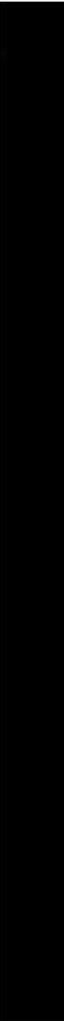
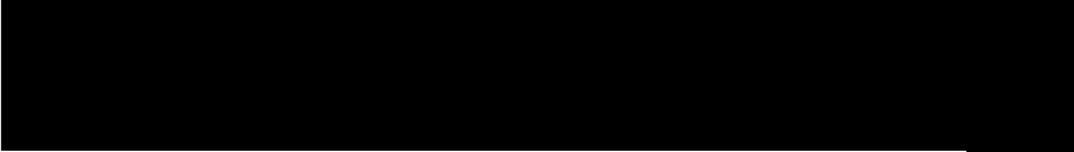


**3.7 Regolarità catastale**

---

Quanto di seguito indicato, scaturisce dalle consultazioni telematiche effettuate presso l'*Agenzia del Territorio di Catanzaro – Servizi Catastali* (Allegato V).





Con riferimento a quanto illustrato al precedente paragrafo 3.6, circa la regolarità edilizia degli immobili che insistono sulla proprietà in esame, vengono di seguito indicate le opere abusive e/o difformità riscontrate, al fine di valutarne l'eventuale sanabilità ovvero demolizione e/o smontaggio, ed i relativi costi.

Con riferimento a quanto illustrato al precedente paragrafo 3.7, circa la regolarità catastale, vengono di seguito indicate le difformità catastali riscontrate, al fine di valutare le variazioni catastali necessarie ed i relativi costi.

L'allegato "A" alla Delibera n.330 del 22/07/2011 della Regione Calabria (Allegato VI), che si occupa delle opere cosiddette "minori" che non necessitano di autorizzazione e/o deposito del progetto presso i servizi tecnici regionali, relativamente alle tettoie (punto 7) ed ai requisiti, precisa quanto segue:

*Pergolati, gazebi, chioschi e tettoie aperte (almeno su tre lati) in legno o in profilati di metallo con funzione ombreggiante, con orditura leggera e copertura  $\leq$  a 0,25 KN/mq (teli, incannucciato, policarbonato, pannelli Isopan, ecc.), di altezza  $\leq$  a 3,50 m rispetto al piano di calpestio, misurata all'estradosso dal punto più elevato e di superficie  $\leq$  a 30,00 mq, purché siano realizzati a piano terra o seminterrato, oppure ai piani superiori nel rispetto dei sovraccarichi assunti a base di calcolo della struttura sottostante.*

L'allegato prevede altresì per gli interventi che ricadono tra le opere minori, che:

*Essi dovranno essere realizzate conformemente a quanto disposto dalle NTC 2008 e per essi, il Direttore dei Lavori, dovrà certificare la regolare esecuzione e la conformità di quanto eseguito alle norme tecniche predette, dandone comunicazione agli uffici tecnici o sportelli unici delle Amministrazioni comunali.*

Nessuna delle tettoie presenta i requisiti di opera minore, pertanto necessita di opportuna autorizzazione e/o deposito del progetto presso i servizi tecnici regionali, nonché di autorizzazione dell'ufficio tecnico o sportello unico dell'amministrazione comunale.

Per le valutazioni che seguono, si farà riferimento alle prescrizioni previste dalle norme urbanistiche vigenti nel Comune di Tiriolo e nello specifico, quelle per le zone produttive "D", ove ricade l'area in esame:

- ✓ Presenza di vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1°, lettera c, del decreto legislativo n. 42/2004 e s.m.i., per la tutela delle sponde dei fiumi (fiume Fondaco nel caso in esame);
- ✓ Distanza minima dal confine pari a 6,00 m;
- ✓ Distanza minima dalla sede stradale pari a 20,00 m per strada di interesse locale, quale è Corso Telesio nel caso in esame;
- ✓ Indice di copertura = 40 %;
- ✓ Indice di fabbricabilità = 3 mc/mq.

La superficie complessiva dell'intera area, così come attualmente delimitata, è pari a 28.614,00 mq; a tale superficie corrisponde:

- superficie copribile massima pari a  $0,40 * 28.614,00 = 11.445,60$  mq
- volume massimo consentito pari a  $3 * 28.614,00 = 85.842,00$  mc

Attualmente la superficie coperta da edifici regolarmente assentiti è pari a 10.502,00 mq, così ripartita:

- Capannone 1 - 1.203,00 mq
- Palazzina uffici - 110,00 mq
- Capannone 2 - 1.885,00 mq
- Capannone 3 - 2.295,00 mq
- Capannone 4 - 4.310,00 mq
- Capannone 5 - 699,00 mq

La superficie copribile residua è pari a  $11.445,60 - 10.502,00 = 943,60$  mq.

Attualmente il volume realizzato da edifici regolarmente assentiti è pari a 78.504,70 mc, così ripartito:

- Capannone 1 -  $1.203,00 * 5,60 = 6.736,80$  mc
- Palazzina uffici -  $110,00 * 6,50 = 715,00$  mc
- Capannone 2 -  $1.885,00 * 6,20 = 11.3687,00$  mc
- Capannone 3 -  $2.295,00 * 7,60 = 17.442,00$  mc
- Capannone 4 -  $4.310,00 * 8,90 = 38.359,00$  mc
- Capannone 5 -  $699,00 * 5,10 = 3.564,90$  mc

Il volume residuo è pari a  $85.842,00 - 78.504,70 = 7.337,30$  mc.

Alla luce delle suddette determinazioni di superfici e volumi nonché delle seguenti considerazioni:

- ✚ che gli ampliamenti 2, 3 e 4 relativi al Capannone 3 unitamente all'ampliamento 5 relativo al Capannone 2, comportano una copertura complessiva pari a 858,55 mq, così ripartito:
  - Ampliamento 2 - 22,31 mq
  - Ampliamento 3 - 134,03 mq
  - Ampliamento 4 - 422,21 mq
  - Ampliamento 5 - 280,00 mq
- ✚ che la suddetta superficie degli ampliamenti (858,55 mq) esaurisce quasi totalmente la superficie copribile residua (943,60 mq);
- ✚ che la superficie rimanente pari a 85,05 mq non consente di coprire nessuna delle tettoie realizzate, che presentano tutte superfici maggiori;
- ✚ che in termini funzionali ed economici è opportuno prevedere la sanabilità degli ampliamenti piuttosto che quelli delle tettoie;

Si procederà a valutare la sanabilità degli ampliamenti 2, 3, 4 e 5 e lo smantellamento di tutte le tettoie e degli altri manufatti che risultano privi di titolo edilizio e non possono rientrare nella superficie copribile consentita.

Per la stima dei costi si farà riferimento alle seguenti lavorazioni, desunte dal *Prezzario Regionale sui Lavori Pubblici anno 2017 - Art. 23 commi 7, 8 e 16 del Decreto legislativo n. 50/2016 e s.m.i. - Delibera di Giunta Regionale n. 348 del 01/08/2017 - Pubblicata sul BURC n. 93 del 06/10/2017*:

- ✓ **Art. PR.R.0270.40.a** - Rimozione di strutture realizzate con qualsiasi tipo di profilato metallico, compresa la smuratura degli elementi, la cernita del materiale riutilizzabile e l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio; escluso il solo calo in basso.

**€/kg 0,27**

Per la valutazione del peso della struttura, stante la conformazione delle tettoie, si farà riferimento alla sola copertura (superficie coperta in pianta), considerando congruo un peso unitario di 25 kg/mq.

- ✓ **Art. PR.R.0210.10.b** - Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature ed inoltre ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte. Eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica: per fabbricati con strutture verticali in cemento armato e misto cemento armato e muratura, vuoto per pieno.  
**€/mc 16,15**
  
- ✓ **Art. PR.R.0210.10.a** - Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature ed inoltre ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte. Eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica: per fabbricati con strutture verticali in legno, muratura e ferro, vuoto per pieno.  
**€/mc 12,78**
  
- ✓ **Art. PR.R.0260.130.b** - Demolizione di massi, massetto continuo in calcestruzzo o malta cementizia, di sottofondi, platee e simili, eseguito a mano e/o con l'ausilio di attrezzi meccanici, a qualsiasi altezza e condizione. Compreso l'accatastamento dei materiali di risulta fino ad una distanza di m 50 Non armati di altezza da 10,1 a 20 cm.  
**€/mq 15,53**

49

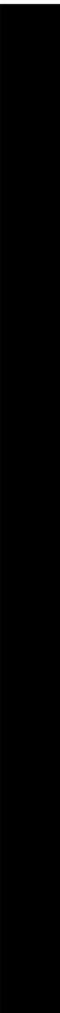
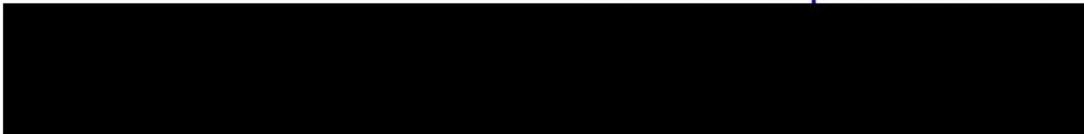
Quest'ultima voce verrà utilizzata per la demolizione di quei manufatti a struttura leggera e di ridotte dimensioni, di cui si considera solo il basamento.

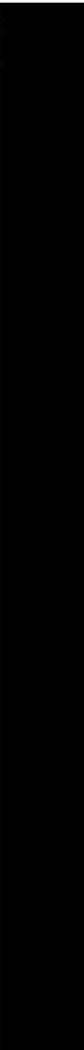
Per maggiori dettagli si faccia riferimento al Dossier fotografico (Allegato VII) ed ai seguenti elaborati grafici (Allegato VIII):

- ❖ Tavola BI\_7 - "Titoli di edilizi"
- ❖ Tavola BI\_8 - "Tettoie"
- ❖ Tavola BI\_9 - "Depositi ed ampliamenti"
- ❖ Tavola BI\_10 - "Abusi"



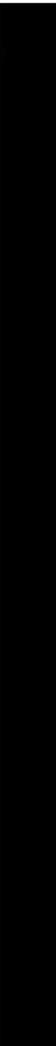




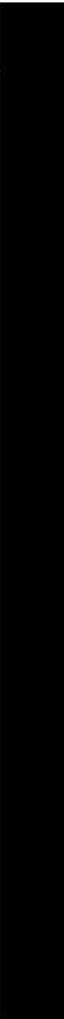


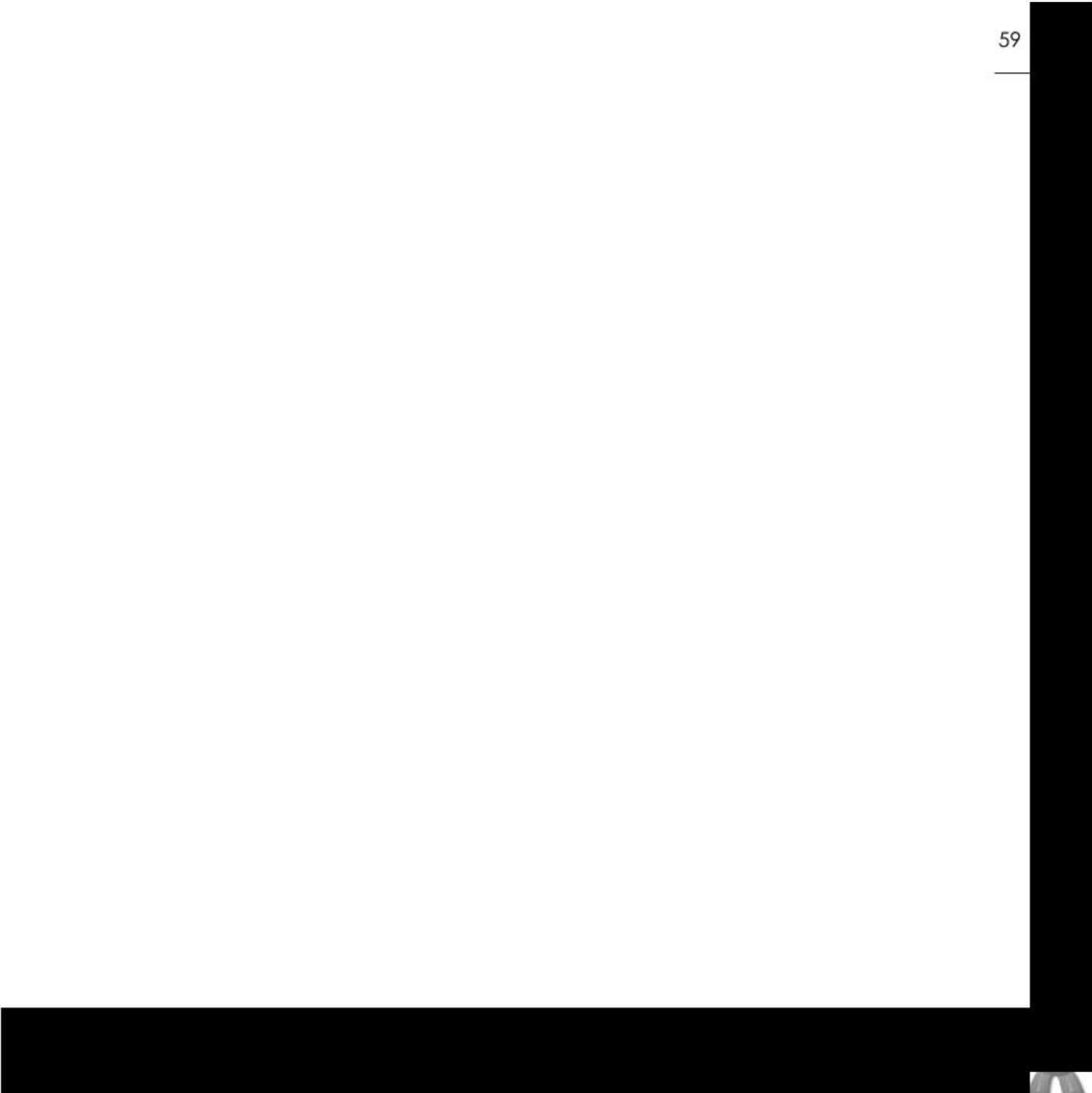


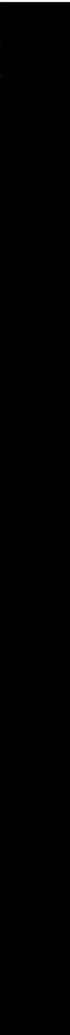














**Capannone 4 – Foglio 36 – particella 379 (già particella 255) con annesse particelle 254, 256, 375, 377 e 378**

Costo necessario complessivo, pari a € 52.015,00 così ripartito:

- **Tettoia 9** – realizzata con profilati di metallo, avente superficie (sul piano orizzontale) pari a 30,73 mq. L'intervento è privo del necessario titolo edilizio.



**Figura 54 - Tettoia 9**

La struttura non rispetta la distanza minima dal confine pari a 6 m, nonché il vincolo paesaggistico per la tutela delle sponde dei fiumi. L'intervento non è sanabile. È necessario pertanto lo smantellamento della struttura.

Considerando congruo un peso unitario di 25 kg/mq ed il prezzo di cui all'Art. P.R.R.0270.40.a, si ottiene:

$$\text{Peso} = 30,73 * 25 = 768,25 \text{ kg}$$

$$\text{Costo} = 768,25 * 0,27 = \text{€ } 207,42 \sim \text{€ } 207,00$$

Costo smantellamento **Tettoia 9** pari a **€ 207,00**.

- **Tettoia 10** – realizzata con profilati di metallo, avente superficie (sul piano orizzontale) pari a 101,99 mq. L'intervento è privo del necessario titolo edilizio.



**Figura 55 - Tettoia 10**

La struttura non rispetta la distanza minima dal confine pari a 6 m, nonché il vincolo paesaggistico per la tutela delle sponde dei fiumi. L'intervento non è sanabile. È necessario pertanto lo smantellamento della struttura.

Considerando congruo un peso unitario di 25 kg/mq ed il prezzo di cui all'Art. PR.R.0270.40.a, si ottiene:

$$\text{Peso} = 101,99 * 25 = 2.549,75 \text{ kg}$$

$$\text{Costo} = 2.549,75 * 0,27 = \text{€ } 688,43 \sim \text{€ } 688,00$$

**Costo smantellamento Tettoia 10 pari a € 688,00.**

- **Tettoia 11** – realizzata con profilati di metallo, avente superficie (sul piano orizzontale) pari a 77,99 mq. L'intervento è privo del necessario titolo edilizio.



Figura 56 - Tettoia 11

La struttura non rispetta la distanza minima dal confine pari a 6 m, nonché il vincolo paesaggistico per la tutela delle sponde dei fiumi. L'intervento non è sanabile. È necessario pertanto lo smantellamento della struttura.

Considerando congruo un peso unitario di 25 kg/mq ed il prezzo di cui all'Art. PR.R.0270.40.a, si ottiene:

$$\text{Peso} = 77,99 * 25 = 1.949,75 \text{ kg}$$

$$\text{Costo} = 1.949,75 * 0,27 = \text{€ } 526,43 \sim \text{€ } 526,00$$

**Costo smantellamento Tettoia 11 pari a € 526,00.**

- **Tettoia 14** – realizzata con profilati di metallo, avente superficie (sul piano orizzontale) pari a 61,00 mq. L'intervento è privo del necessario titolo edilizio.



Figura 57 - Tettoia 14

La struttura non rispetta la distanza minima dal confine pari a 6 m, nonché il vincolo paesaggistico per la tutela delle sponde dei fiumi.

L'intervento non è sanabile. È necessario pertanto lo smantellamento della struttura.

Considerando congruo un peso unitario di 25 kg/mq ed il prezzo di cui all'Art. PR.R.0270.40.a, si ottiene:

$$\text{Peso} = 61,00 * 25 = 1.525,00 \text{ kg}$$

$$\text{Costo} = 1.525,00 * 0,27 = \text{€ } 411,75 \sim \text{€ } 412,00$$

**Costo smantellamento Tettoia 14 pari a € 412,00.**

- **Capannone 9** – struttura in cemento armato, avente superficie (sul piano orizzontale) pari a 268,28 mq, altezza pari a 4,85 m e volume pari a 1.301,16 mc.

L'intervento è privo del necessario titolo edilizio.



**Figura 58 - Capannone 9**

La struttura non rispetta la distanza minima dal confine paria a 6 m, nonché il vincolo paesaggistico per la tutela delle sponde dei fiumi. L'intervento non è sanabile. È necessaria pertanto la demolizione della struttura.

Considerando congruo il prezzo di cui all'Art. PR.R.0210.10.b, si ottiene:

$$\text{Costo} = 1.301,16 * 16,15 = \text{€ } 21.013,73 \sim \text{€ } 21.014,00$$

**Costo demolizione Capannone 9 pari a € 21.014,00.**

- **Ampliamento 1 (porzione)** – realizzato con struttura mista, avente superficie (sul piano orizzontale) pari a 760,77 mq, altezza pari a 6,00 m e volume pari a 4.564,62 mc. L'intervento è privo del necessario titolo edilizio.



**Figura 59 - Ampliamento 1**

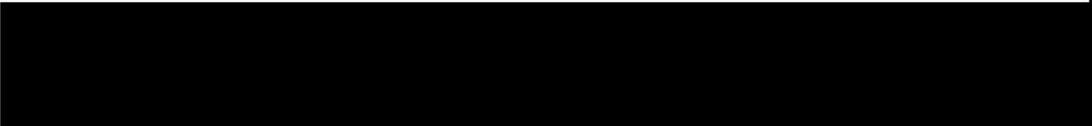
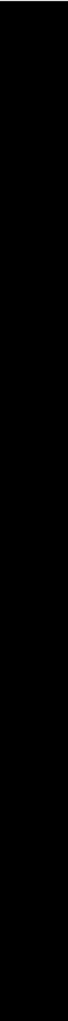
La struttura non rispetta la distanza minima dal confine pari a 6 m. La volumetria realizzata e la superficie coperta non rientrano nei limiti disponibili. L'intervento non è sanabile. È necessaria pertanto la demolizione della struttura.

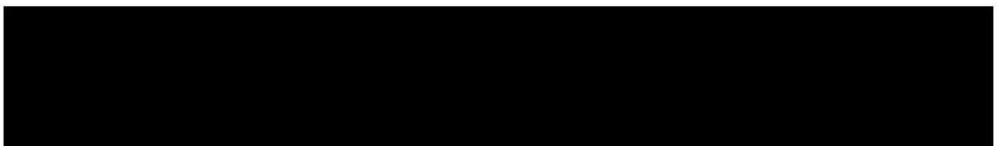
Considerando congruo il prezzo di cui all' Art. PR.R.0210.10.a, si ottiene:

Costo= $4.564,62 * 12,78 = € 58.335,84 \sim € 58.336,00$

Tenuto conto che il volume realizzato è stato realizzato utilizzando la parete del Capannone 4, si ritiene congruo considerare il 50% del costo sopra determinato.

Costo demolizione Ampliamento 1 (porzione) pari a **€ 29.168,00.**





Quanto sopra indicato, per una maggiore chiarezza, viene sintetizzato nella **Tabella 7** e schematizzato in **Figura 61**.

COMUNE DI TIRIOLO Particelle del Foglio 36	Capannone	Immobile	Sanabilità	Attività necessaria
---	-----------	----------	------------	---------------------

350-254-256-375-377-378-379	Capannone 4	Tettoia 9	non sanabile	smontaggio
		Tettoia 10	non sanabile	smontaggio
		Tettoia 11	non sanabile	smontaggio
		Tettoia 14	non sanabile	smontaggio
		Capannone 9	non sanabile	demolizione
		Ampliamento 1 (porzione)	non sanabile	demolizione

Tabella 7 – Riepilogo abusi/difformità



I costi delle attività necessarie per far fronte agli abusi e/o alle difformità riscontrate (pari complessivamente ad € 261.294,27), per una maggiore chiarezza, vengono sintetizzati nella **Tabella 8**.

COMUNE DI TIRIOLO Particelle del Foglio 36	Capannone	Immobile	COSTO	PARZIALI
---	-----------	----------	-------	----------

350-254-256-375-377-378-379	Capannone 4	Tettoia 9	207,00 €	<b>52.015,00 €</b>
		Tettoia 10	688,00 €	
		Tettoia 11	526,00 €	
		Tettoia 14	412,00 €	
		Capannone 9	21.014,00 €	
		Ampliamento 1 (porzione)	29.168,00 €	

**Tabella 8 – Riepilogo costi abusi/difformità**

Trattasi di un complesso industriale per la lavorazione e commercializzazione dell'alluminio. In particolare l'azienda è specializzata nella commercializzazione di profili d'alluminio e accessori per serramenti, produzione di meccanismi e accessori per persiane, verniciatura di profili di alluminio con polveri termoindurenti, decorazioni di profili di alluminio con pellicole, stampaggio di materie plastiche ed estrusione di guarnizioni, assemblaggio e montaggio del prodotto finito con montaggio accessoristica (serramenti, cerniere, meccanismi di snodo per persiane), inclusi infissi del tipo "legno/alluminio".

Sotto il profilo della prevenzione incendi, e con specifico riferimento al D.P.R. n.151 del 01/08/2011, l'attività della [REDACTED] è inquadrabile nelle seguenti categorie:

- 70.2.C - Depositi di merci (materiali combustibili > 5.000,00 kg), con superficie oltre 3.000,00 mq;
- 10.1.B - Impianti produzione/uso liquidi infiammabili e combustibili (P.I. <125 °C), da 1 a 50 mc;
- 14.1.B - Officine o laboratori di verniciatura (vernici infiammabili), da 5 a 25 addetti;
- 34.1.B - Depositi di carta, cartoni e simili, quantità da 5.000,00 a 50.000,00 kg;
- 4.6.C - Depositi di gas infiammabili disciolti/liquefatti, non GPL (serbatoi fissi >5 mc)

Con gli impianti e/o apparecchiature pericolose, inserite nel ciclo produttivo, di seguito riportate:

- Polimerizzazione: bruciatore a gas metano da 191 Kw, a gas metano 232-439 Kw (non in uso);
- Vasca essiccazione: a gas metano 81-160 Kw;
- Forno decorazione: a gas metano 140-250 Kw;
- Sverniciatura: a gas metano 93-225 Kw e 179-398Kw;
- Pretrattamento: a gas metano 24 Kw.

Con le seguenti sostanze che presentano pericolo di incendio o scoppio: metano, plastiche (89.000,00 kg distribuiti nello stabilimento), vernici (25.000,00 kg), cartoni (11.800,00 kg distribuiti nello stabilimento), legno (5.500,00 kg), acidi di trattamento.

Gli impianti ed apparecchiature ai fini della protezione antincendio, sono i seguenti:

- Impianto idrico antincendio costituito da n.19 idranti UNI 45 e da una riserva di 100 mc (vicino al Capannone 3) più 32 mc (vicino al Capannone 1);
- N.34 estintori a polvere da 6 kg – classe 34 A 233 BC;
- N.1 estintore carrellato da 50 kg.

La riserva idrica è alimentata dalla rete comunale a funzionamento continuo. Il gruppo di pompaggio è costituito da n.2 pompe.

L'attività è dotata di **Certificato di Prevenzione Incendi** valido sino al **17/02/2019**.

Il certificato, rinnovato ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n.151 del 01/08/2011, è stato rilasciato dal Dipartimento dei Vigili del Fuoco – Comando Provinciale di Catanzaro il 02/04/2014 con prot. n. 0003870-000006.01 PI/Prevenzione incendi (pratica n.6520)

Il quadro elettrico generale è posto in prossimità del punto di consegna ENEL. Il quadro, in posizione segnalata, è equipaggiato con interruttore generale del tipo automatico magnetotermico e sgancio di emergenza con vetro a rompere; dalla cabina è derivata l'alimentazione dei singoli edifici tramite

linee in tubazioni interrato. Ciascuna linea è protetta con interruttori automatici magnetotermici differenziali; sul quadro inoltre è installato lo scaricatore di sovratensione. Le linee elettriche di distribuzione all'interno degli edifici sono realizzate in cavo e si sviluppano prevalentemente in percorsi realizzati in canaline metalliche o in tubazioni in materiale termoplastico autoestinguente. Come da relazione tecnica, i cavi sono flessibili ad isolamento in gomma EPR del tipo FG7 0.6/1 kV secondo Norma CEI 20-13, con caratteristiche di non propagazione della fiamma, non propagazione dell'incendio, ridotta emissione di gas corrosivi. Nei locali l'impianto elettrico è realizzato con grado di protezione minimo IP44. Tutte le parti metalliche relative agli utilizzatori degli impianti elettrici sono adeguatamente protette contro i contatti indiretti, tramite connessioni all'impianto di terra. L'impianto di dispersione è costituito da dispersori verticali in acciaio zincato (lunghezza 1,50 m) in pozzetti in PVC infissi nel terreno nel cortile di pertinenza. Ciascun circuito è provvisto del conduttore di protezione PE collegato alla barra collettiva del quadro generale.

È presente idonea segnaletica di sicurezza nei vari ambienti: segnalazione di idrante a muro e di estintore portatile in corrispondenza di ciascuna unità; cartelli indicanti i percorsi delle vie di esodo, le uscite di sicurezza su ciascuna porta, il divieto di fumare, la presenza di quadri elettrici, gli interruttori generali, le norme di comportamento in caso di incendio, le informazioni di pronto soccorso agli infortunati, le norme per la manovra dei carrelli elevatori.

I diversi edifici, presentano le seguenti caratteristiche.

**Capannone 4 – Foglio 36 – particella 379 (già particella 255)**

È destinato a deposito di alluminio grezzo e stampaggio materie plastiche con presenza di presse ed estrusori per la realizzazione di guarnizioni ed accessori plastici per serramenti. Sono presenti impianti di processo, lavorazioni, macchine, apparecchiature ed attrezzi. L'impianto elettrico è del tipo a vista, alimentato da quadro dedicato, con sezionamento e protezione da sovraccarico e cortocircuito dei singoli circuiti. L'illuminazione di emergenza e segnalazione vie di fuga è realizzata con complessi autonomi di emergenza (autonomia non inferiore ad 1h). Sono presenti n. 2 uscite di emergenza aventi dimensioni 5,00 x 5,00 m. L'areazione è di tipo naturale.

La società [redacted] ha ottenuto l'Autorizzazione Unica Ambientale (A.U.A.) n.36/2016 dall'Amministrazione Provinciale di Catanzaro in data 29/11/2016 con protocollo n. 3208.

Il documento autorizza gli scarichi in atmosfera provenienti dallo stabilimento, gli scarichi delle acque di prima pioggia provenienti dal piazzale e gli scarichi delle acque reflue provenienti dai servizi igienici di tutta l'azienda.

La valutazione della prestazione energetica dell'immobile è stata redatta ai sensi del *D.Lgs 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i.* (in particolare con riferimento ai *D.M. del 26/06/2015*, con il quale sono entrati in vigore a partire dal 01/10/2015 i decreti attuativi). Gli edifici sono classificati, in base alla loro destinazione d'uso, nelle categorie di cui all'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412.

<b>E. 1</b>	Edifici adibiti a residenza e assimilabili: E.1 (1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili, rurali, collegi, conventi, case di pena e caserme E.1 (2) abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili E.1 (3) abitazioni adibite ad albergo, pensione e attività similari
<b>E. 2</b>	Edifici adibiti a ufficio e assimilabili pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite ad attività industriali o artigianali, purché siano da tali costruzioni scorporabili agli effetti dell'isolamento termico
<b>E. 3</b>	Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cure e assimilabili ivi compresi quelli adibiti a ricovero o cura di minori o anziani nonché le strutture protette per l'assistenza ed il recupero dei tossico-dipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici
<b>E. 4</b>	Edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili E.4 (1) quali cinema e teatri, sale di riunione per congressi E.4 (2) quali mostre, musei e biblioteche, luoghi di culto E.4 (3) quali bar, ristoranti, sale da ballo
<b>E. 5</b>	Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili quali negozi, magazzini di vendita all'ingrosso o al minuto, supermercati, esposizioni
<b>E. 6</b>	Edifici adibiti ad attività sportive E.6 (1) piscine, saune e assimilabili E.6 (2) palestre e assimilabili E.6 (3) servizi di supporto alle attività sportive
<b>E. 7</b>	Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili
<b>E. 8</b>	Edifici adibiti ad attività industriali e artigianali e assimilabili

Tabella 9 - Categorie di cui all'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412

L'A.P.E. può essere redatto per l'intero edificio o per la singola unità immobiliare a seconda delle specifiche esigenze. Qualora l'edificio da considerare sia costituito da parti individuabili come appartenenti a categorie diverse, le stesse devono essere considerate separatamente e cioè ciascuna nella categoria che le compete ai fini della certificazione energetica e del rispetto dei requisiti minimi fissati dalla legge in merito alle nuove costruzioni ed alla ristrutturazione di edifici esistenti. Invece, nel caso di edifici esistenti in cui coesistono porzioni di immobile adibite ad usi diversi (ad esempio residenziale ed altri usi), qualora non fosse tecnicamente possibile trattare separatamente le diverse zone termiche, l'edificio è valutato e classificato in base alla destinazione d'uso prevalente in termini di volume riscaldato.

Per gli edifici adibiti ad attività industriali, artigianali e assimilabili, l'obbligo di attestazione della prestazione energetica può limitarsi alle sole porzioni di essi adibite a uffici e assimilabili ai fini della permanenza di persone, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, sempre che le residue porzioni siano escluse dall'obbligo ai sensi di quanto sopra indicato.

I fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali, sono esclusi dall'obbligo di attestazione della prestazione energetica quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzano reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili.

Nel caso in oggetto, trattasi di capannoni industriali, all'interno dei quali è possibile scorporare porzioni aventi destinazioni differenti, pertanto ai fini di qualsiasi atto traslativo (compravendita o locazione) vige l'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica

Come dichiarato dalla società, in sede di sopralluogo, gli immobili non sono dotati di A.P.E., pertanto **è necessario produrli.**

#### **Capannone 4 – Foglio 36 – particella 379 (già particella 255)**

Il Capannone 4 è catastalmente individuato con la categoria D/1 (ovvero Opifici), secondo il DPR 412/93 appartiene alla categoria E.8 per la quale vige l'obbligo di dotazione di A.P.E.. All'interno del capannone è possibile scorporare una porzione di edificio al piano terra ed una al piano primo, aventi destinazione ufficio (categoria E.2 secondo il DPR 412/93) e per la quale vige l'obbligo di dotazione di A.P.E.. Sempre all'interno del capannone 4, al piano secondo è possibile scorporare una porzione di edificio avente destinazione residenziale (categoria E.1 secondo il DPR 412/93) e per la quale vige l'obbligo di dotazione di A.P.E.; allo stesso piano è possibile scorporare una porzione di edificio adibita a deposito, per la quale non vige l'obbligo di dotazione di A.P.E.

- ✚ Produzione A.P.E. categoria E.8 (Capannone 4) – costo € 2.000,00 oltre IVA e cassa come per legge, che corrisponde ad € 2.537,60
- ✚ Produzione A.P.E. categoria E.2 (ufficio PT Capannone 4) – costo € 400,00 oltre IVA e cassa come per legge, che corrisponde ad € 507,52
- ✚ Produzione A.P.E. categoria E.2 (ufficio P1 Capannone 4) – costo € 400,00 oltre IVA e cassa come per legge, che corrisponde ad € 507,52
- ✚ Produzione A.P.E. categoria E.1 (residenza P2 Capannone 4) – costo € 400,00 oltre IVA e cassa come per legge, che corrisponde ad € 507,52

CAPANNONE	CATEGORIA CATASTALE	Destinazione d'uso	CATEGORIA DPR 412/93	COSTO	COSTO TOTALE
-----------	---------------------	--------------------	----------------------	-------	--------------

Capannone 4	D/1	Capannone	E.8	2.537,60 €	4.060,16 €
		Ufficio PT Capannone	E.2	507,52 €	
		Ufficio P1 Capannone	E.2	507,52 €	
		Residenza P2 Capannone	E.1	507,52 €	

Tabella 10 - Costi produzione A.P.E.

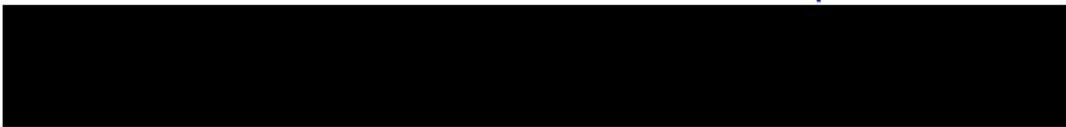
**4. Identificazione e descrizione dei beni siti nel comune di Tiriolo - Terreni**

---

**4.1 Dati catastali**

---





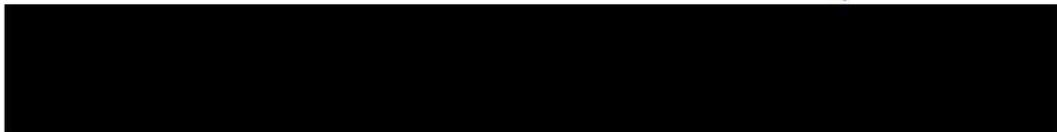
4.2 Descrizione dei beni

---









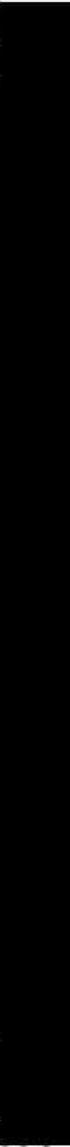
4.3 Titoli di proprietà e stato di possesso

---

█

█

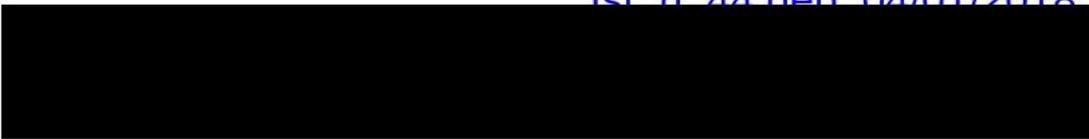
█

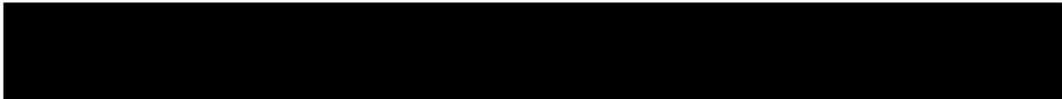




.....

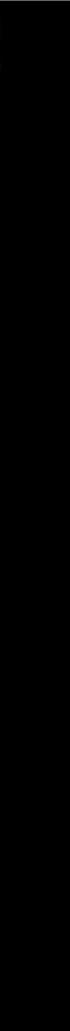


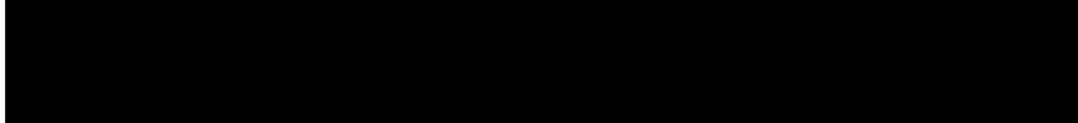






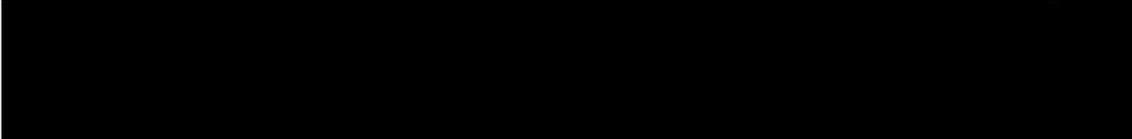
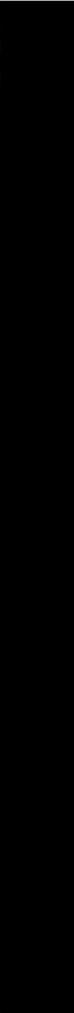








█

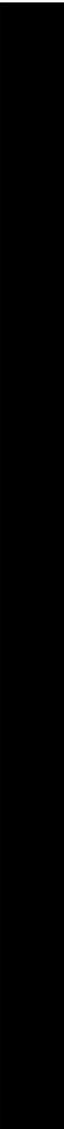




Vertical line on the right side of the page.

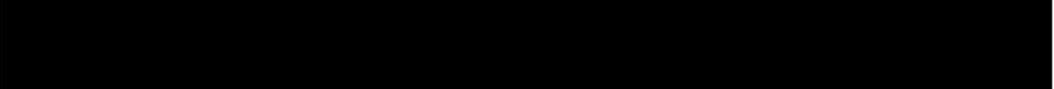








■



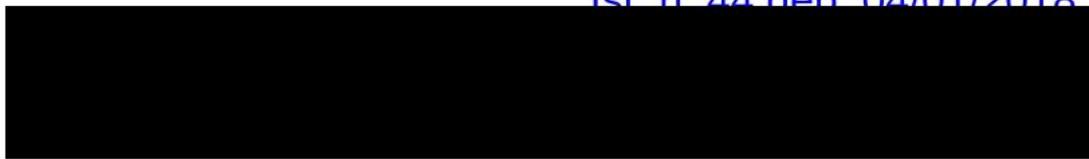


i  
-  
i  
>  
>  
1  
2  
i  
1  
>

1  
i  
>







## SEZIONE 2 – RELAZIONE DI “STIMA”

Ogni quesito di stima si risolve ricercando l'entità di un particolare valore economico, indicato come aspetto economico, che costituisce l'angolo prospettico attraverso il quale il perito guarda il bene. Coerentemente con il carattere soggettivo del valore, condizionato dallo scopo della stima, l'aspetto economico o criterio di stima indica quindi un modello o schema generale da seguire per lo svolgimento della perizia.

Tra i sei aspetti economici o criteri di stima figura il valore di costo, quale somma delle spese che un imprenditore puro deve o dovrebbe sostenere per realizzare un dato prodotto o per produrre un certo bene. Il riferimento all'imprenditore "puro" consegue al fatto che devono essere conteggiati tutti i costi, sia quelli espliciti (connessi con l'utilizzo di fattori produttivi acquistati sul mercato), che quelli impliciti (corrispondenti ai mancati redditi che l'imprenditore viene a subire per tutte le prestazioni di capitale e lavoro immesse nel processo produttivo dallo stesso imprenditore). In definitiva il costo di produzione è l'esborso monetario che viene sostenuto per acquisire tutte le risorse necessarie all'esercizio dell'attività produttiva.

Definito l'obiettivo della valutazione (il particolare valore oggetto di interesse), il metodo di stima ne costituisce la procedura risolutiva.

La procedura di stima può ascriversi ai seguenti procedimenti:

- sintetici, si avvalgono di un unico dato, escludono qualunque procedimento di calcolo;
- per valori unitari o tipici, si avvalgono di valori o coefficienti unitari appartenenti alla stessa categoria economica del giudizio ricercato. Il bene da stimare può essere scisso in due o più parti ritenute omogenee, a ciascuna delle quali si attribuisce un valore proprio;
- razionali, i procedimenti razionali intendono giungere al giudizio di stima ripetendo la genesi del valore ricercato.

Il procedimento di stima è da intendersi come concettualmente unico, fondato sulla comparazione tra il bene in disamina ed un campione di cui siano noti i valori ricercati. La modalità di esplicitazione del confronto può risultare estremamente semplice, come nel caso di una semplice stima a vista, o decisamente più articolata e complessa, nella raccolta dei dati, nella definizione dei parametri di confronto, nel modello di elaborazione dei dati raccolti.

Per effettuare la valutazione degli immobili in oggetto, ritengo opportuno procedere utilizzando il metodo estimativo detto "**comparativo diretto ponderato per punti di merito**", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una moltitudine di beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. L'applicazione dei "punti di merito" consente, inoltre, di apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento testé individuato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle medie rilevate nei fabbricati presenti in zona e presi a confronto.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Tutti gli immobili in oggetto, rientrano nella categoria catastale di "*Immobili a destinazione speciale*" (GRUPPO D), con le seguenti categorie:

- D/1 – Opifici
- D/7 – Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

Nello specifico, per gli immobili siti nel comune di Tiriolo, si ha:

- ❖ Capannone 1 – D/1
- ❖ Capannone 2 – D/1
- ❖ Capannone 3 – D/7
- ❖ Capannone 4 – D/1
- ❖ Capannone 5 – D/1

100

Per gli immobili siti nel comune di Marcellinara, pur essendo in corso di costruzione, per conformazione e previsione progettuale, è da inquadrarsi nella categoria D/1.

Tutti gli immobili in oggetto, possono dunque inquadrarsi nella categoria dei capannoni.

Si rappresenta che, nell'ambito della destinazione produttiva, la tipologia per la quale si realizzano più frequenti scambi è il capannone tipico; essi si distinguono in funzione dell'altezza utile che può permettere l'installazione di una gru, ed in base al tipo di copertura. In base all'altezza utile (per ogni piano), i capannoni possono dividersi in tre categorie:

- fino a 6 m di altezza
- oltre 6 m di altezza fino a 8 m
- oltre 8 m.

A parità di superficie, una differente altezza, rileva una differenza di valore unitario.

Nella presente stima, tuttavia, stante la conformazione e lo stato manutentivo attuali di tutti i capannoni, si ritiene di non dover effettuare una differenziazione del valore unitario in base all'altezza, ma di attribuire a tutti il valore massimo.

### Determinazione della superficie commerciale

Per gli immobili in oggetto sulla scorta degli elaborati progettuali forniti dalla società, anche in formato DWG, è stato effettuato un rilievo geometrico di verifica e corrispondenza delle superfici interne ed esterne, ed attraverso programmi di CAD, sono state effettuate interrogazioni di superfici all'interno del software stesso.

La superficie commerciale per la tipologia capannoni è rappresentata da:

- Superficie principale;
- Superficie degli accessori diretti (ufficio – locali a disposizione del personale);
- Area scoperta (parcheggio e carico-scarico merci);

Le superfici accessorie vanno ponderate rispetto alla superficie principale e precisamente:

- *Superfici degli accessori diretti*

Si ritiene utilizzare un coefficiente pari a "1" ed eventualmente superiore solo in presenza di tutti quei fattori incrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

- *Area scoperta*

Si ritiene adottare un coefficiente pari al 10% (pari a quello generalmente adottato per le aree di pertinenza esclusiva) rappresentando che per la tipologia di che trattasi lo strumento urbanistico prevede dei vincoli di distanze obbligatorie dai confini e dal filo stradale.

La superficie commerciale è data dalla somma di:

a) vani principali e accessori diretti misurati come segue:

- la superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune; I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm.
- la superficie dei piani interrati si misura escludendo le eventuali intercapedini;
- nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto;
- l'eventuale rampa carrabile, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare, la cui superficie è da indicarsi a parte, viene esclusa dal conteggio;

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- Balconi, terrazzi e similari: dette pertinenze non sono frequentemente presenti; viene computata nella misura del 10%;
- Superficie scoperta è computata nella misura del 10%.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

- la superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali viene computata nella misura:
  - del 50% se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
  - del 25% se non comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a).

La determinazione delle superfici appena esposte deve inoltre considerarsi strumentale alla stima del valore di mercato dell'immobile che, pur essendo, come consuetudine, determinato quale prodotto tra una superficie lorda commerciale e un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta espresso, un valore "a corpo" e non a "misura" del bene in oggetto.

### Dettaglio dei coefficienti correttivi applicativi alla valutazione

Nel caso dei beni oggetto di stima, non ritengo dover effettuare un'analisi dettagliata degli elementi che compongono le singole parti attribuendo a ciascuna di esse un valore intrinseco ricavabile da considerazioni oggettive.

Procederò pertanto mediante l'analisi dell'integrazione degli elementi che concorrono alla formazione del suo valore complessivo (stato di conservazione, grado di funzionalità, vicinanza con una strada statale e/o provinciale, prospicenza ad un asse viario percorribile anche con mezzi pesanti, facile raggiungibilità, collegabilità al centro del paese), sì da far scaturire il valore di mercato in relazione all'appetibilità del bene in un mercato aperto e di libera concorrenza.

La definizione dei coefficienti (su base 1) applicativi è correlata alle caratteristiche dell'immobile, che possono essere così riepilogate:

Le caratteristiche dell'immobile I	
Caratteristiche posizionali estrinseche	Caratteristiche posizionali intrinseche
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Ubicazione (vicinanza al centro o poli terziari, ambientali, culturali)</li> <li>■ Qualificazione infrastrutturale (accessibilità ai servizi pubblici, presenza servizi commerciali di base, alle attività produttive, alle attrazioni turistiche e ambientali)</li> <li>■ Qualificazione ambientale (struttura insediativa, salubrità della zona, qualità dello spazio pubblico, panorama, rumore)</li> <li>■ Contesto sociale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ tipologia insediativa</li> <li>■ tipologia costruttiva</li> <li>■ livello di piano</li> <li>■ età e stato di manutenzione</li> <li>■ disegno distributivo</li> <li>■ panoramicità o visibilità</li> <li>■ orientamento</li> <li>■ soleggiamento</li> <li>■ luminosità</li> <li>■ ventilazione</li> <li>■ salubrità del vano</li> </ul>

Figura 82 - Caratteristiche dell'immobile

102

Si assume che l'immobile di riferimento abbia tutte le caratteristiche che incidono sul valore al grado massimo. Si procede dunque alla comparazione delle specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto di stima con quello di riferimento.

Caratteristiche (coeff. su base 1)		Pesatura delle incidenze	
		Caso di riferimento	Caso di stima
car. Estrinseche posizionali (0,30)	Accessibilità	0,10	
	Servizi	0,10	
	Vicinanza al centro o poli terziari	0,10	
car. Intrinseche posizionali (0,20)	Visibilità	0,03	
	Orientamento	0,07	
	Luminosità	0,10	
car. Produttive (0,35)	Caratteristiche costruttive	0,15	
	Finiture	0,05	
	Impianti	0,15	
car. Tecnologiche (0,15)	Vetustà	0,05	
	Obsolescenza	0,05	
	Commerciabilità	0,05	
<b>TOTALE</b>		<b>1,00</b>	

Tabella 11 - Determinazione coefficiente correttivo

### Stima del valore di mercato medio unitario

Per la definizione del valore di mercato medio unitario per capannoni, effettuata la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, ed attraverso contatti intervenuti con operatori del settore degli immobili commerciali, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato unitario attuale per fabbricati residenziali, ottenuto per confronto con immobili ordinari e similari a quello in esame negli aspetti tipologici e localizzativi. Alla valutazione unitaria si perviene alla luce anche di informazioni dirette sui prezzi di vendita di immobili similari. Nello specifico si farà riferimento alle seguenti fonti:

☛ Fonte n.1 - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate -

☛ Fonte n.2 - Banca Dati del Borsino Immobiliare

☛ Fonte n.3 - Pubblicazioni di agenzie immobiliari

### Stima del valore di mercato dell'immobile

Con riferimento alla superficie commerciale calcolata, al valore di mercato medio unitario ed al relativo coefficiente di apprezzamento o deprezzamento, di seguito è schematizzato il calcolo del valore di mercato dell'immobile.

*valore di mercato = Valore di mercato medio unitario ponderato x superficie commerciale*

## 6.2 Criterio di stima dei terreni

I valori delle aree edificabili sono quelli venali in comune commercio. Tali valori, si determinano per zone omogenee e secondo i seguenti criteri di stima analitica e comparativa, che tengono conto:

- della zona territoriale di ubicazione e della destinazione d'uso consentita;
- delle caratteristiche di ubicazione (posizione e distanze del suolo rispetto al centro, rispetto a luoghi di particolare interesse, genere della zona);
- della destinazione dei terreni confinanti e delle opere di urbanizzazione esistenti;
- delle caratteristiche del terreno, del rapporto tra superficie copribile e superficie totale, dell'indice di fabbricabilità della zona, di eventuali vincoli architettonici, dell'altezza consentita ed altro;
- delle rilevazioni di carattere economico (redditi lordi unitari detraibili dalle varie parti dell'edificio ad erigere, costo medio unitario di edificazione, prezzi di acquisto di terreni simili);
- degli eventuali oneri per lavori di adattamento del terreno, necessari alla costruzione, e dei prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Al fine di pervenire alla determinazione del valore venale del terreno di seguito si schematizza il processo adottato per il calcolo:

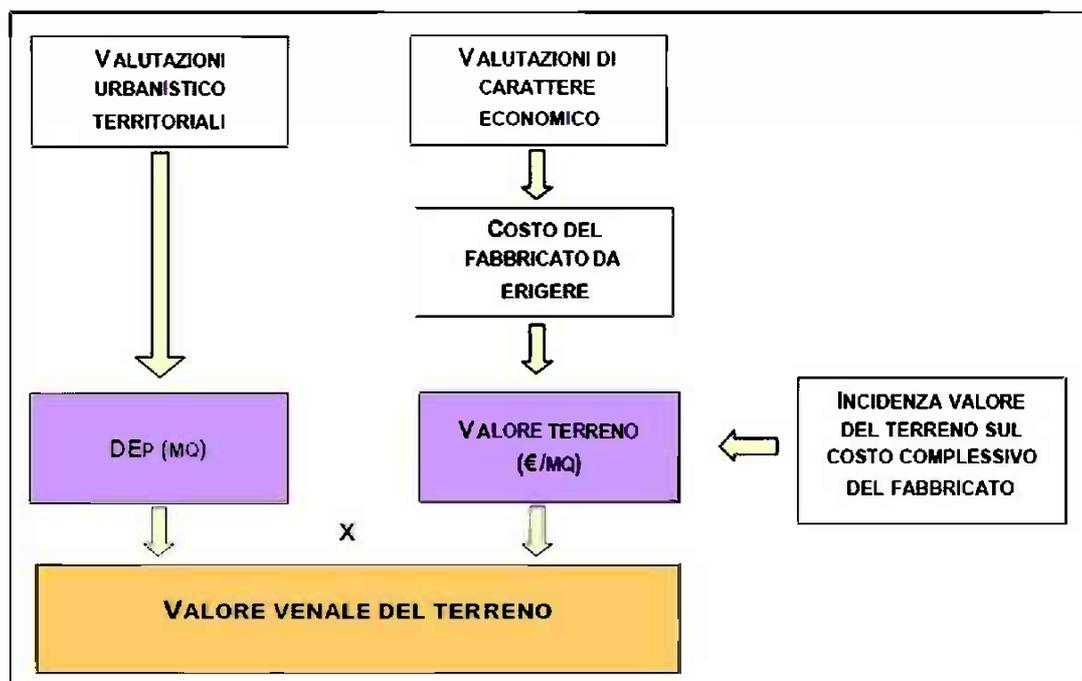


Figura 83 - Schematizzazione processo di calcolo per la determinazione del valore venale del terreno

Le valutazioni territoriali-urbanistiche definite dal P.R.G. vigente, consentono di caratterizzare il valore degli immobili in funzione dei seguenti parametri:

- posizione territoriale (Ambiti di Equivalenza, dove con tale termine si intende l'insieme dei suoli cui si attribuisce lo stesso "valore", rappresentato da un indice di edificabilità);
- possibilità edificatoria (superficie lorda di solaio edificabile in ragione del suolo posseduto);
- destinazione d'uso (aree per l'edificazione privata e per pubblici servizi, destinazioni di zona).

Tali aspetti sono formalmente contemplati nel concetto di Diritto Edificatorio proprio (DEp) che il piano attribuisce agli immobili inclusi nei comparti edificatori e che si esplica nel processo di calcolo di seguito schematizzato:

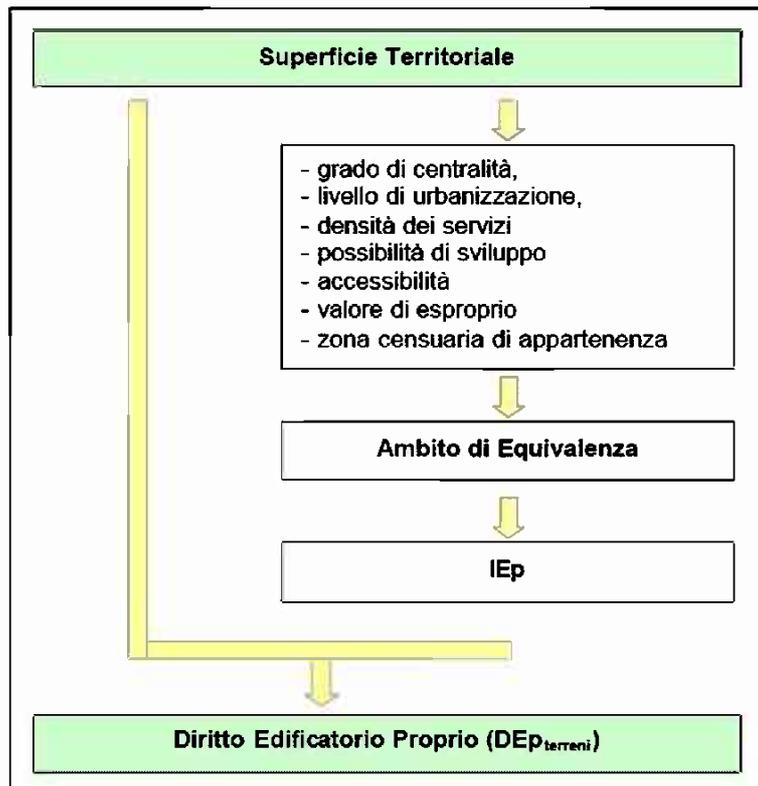


Figura 84 - Schematizzazione processo di calcolo per la determinazione del diritto edificatorio proprio

Alla luce di quanto espresso in precedenza, circa la scelta della metodologia di stima, tenuto conto dell'attuale destinazione urbanistica (agricola) delle particelle in oggetto, nonostante differisca da quella originaria prevista dal P.d.F. (produttiva), può essere utilizzata la "stima analitica in base al valore di trasformazione".

Nel caso di beni immobili "particolari", quali i terreni, la determinazione di tale valore, comunque legata a fattori quali la rendita di posizione, la consistenza, lo stato di diritto, ecc., non può prescindere dalle potenzialità di "trasformazione" che i sedimi stessi possiedono, relazionando, quindi, il valore di detti beni non tanto alle condizioni fisiche in essere (area nuda), quanto alla possibile o meno, loro mutazione in senso edificatorio (area costruita). A parità di tutti gli altri elementi, difatti, il fattore discriminante tra differenti giudizi di valore riguardanti i sedimi, si basa essenzialmente, sulla quantità di volumetria che il bene terra consente di generare, in rapporto vincolante con la relativa destinazione d'uso della stessa.

Eguagliando, in fine, anche detta capacità edificatoria (volumetria ammissibile sul lotto) la destinazione d'uso del futuro fabbricato costruibile viene ad essere l'unico elemento discriminante nell'assunzione di un qualsiasi tipo di ipotesi valutativa. Questo in quanto il valore di mercato di beni quali le "aree edificabili" risulta direttamente correlato al positivo bilancio economico della trasformazione dei beni stessi (terreni) in beni economici differenti (terreni + edifici), in funzione del saldo attivo della differenza tra i ricavi ed i costi generati dall'operazione immobiliare. Ricavi e costi che

risultano appartenere a differenti sotto-mercati in relazione, appunto, alla destinazione d'uso dei futuri edifici e, conseguentemente, alla differente loro natura e conformazione fisica.

Ad esempio a parità di ogni altra condizione (ubicazione, consistenza, vincoli, proprietà e capacità volumetrica) un terreno su cui è ammessa la produzione di un fabbricato a destinazione residenziale, risulterà possedere un valore di mercato differente da un altro sedime su cui, diversamente, è ammessa la produzione di un fabbricato a destinazione produttiva o terziaria, essendo, per i casi citati, non similari e non direttamente comparabili i ricavi ed i costi relativi alle diverse trasformazioni ipotizzate (disuguaglianza dei ricavi: sotto-mercati residenziale, terziario e produttivo, con differenti valori di mercato; disuguaglianza dei costi: tipologia costruttiva, tempi, ecc., con differenti valori di costo).

Risultano in genere maggiore, in regime di libera contrattazione ed a meno di particolari fenomeni di disturbo, il valore di mercato di aree a destinazione residenziale rispetto a quello di terreni aventi, al contrario, destinazione produttiva o terziaria, ecc.

Per il terreno oggetto di causa, risulta evidente il limitato carattere di edificabilità previsto negli strumenti urbanistici vigenti e la sua destinazione a carattere "agricolo"; tale possibilità di sfruttamento è da considerarsi come "ordinaria" per il mercato edilizio in generale e, in particolare, anche per il comune di Tiriolo.

Rilevato quanto sopra si ritiene quindi che il più probabile valore di mercato dell'area in questione, sia prevalentemente espressione della cosiddetta "rendita di anticipazione" che il bene stesso avrebbe potuto fornire in conseguenza di una sua alienazione, in regime di libero mercato.

Tale "valore di attesa", può essere compiutamente apprezzato attraverso l'utilizzo di un procedimento di stima comparativo indiretto quale il "valore di trasformazione", in considerazione, però, di un ridotto numero di anni cui legare il previsto fattore di anticipazione ( $1/q^n$ ). In tal modo si viene meglio a contemplare il complessivo rischio imprenditoriale dell'ipotizzato intervento di trasformazione, fortemente influenzato dalla tempistica cui si lega l'operazione immobiliare stessa.

Condizione necessaria, per l'applicazione del suddetto criterio estimativo, è che, prescindendo dalla specifica destinazione economica rilevata sull'area, prevalga la suscettibilità di utilizzo edificatorio della stessa.

Il metodo presuppone, infatti, di assumere un indice volumetrico di edificazione fondiaria o territoriale. Tali indici sono individuati in rapporto alla volumetria riscontrata dalla destinazione urbanistica, con riferimento allo strumento urbanistico vigente, alla situazione delle zone circostanti valutando ponderatamente gli indici delle zone omogenee limitrofe, lo sviluppo edilizio concretamente rilevabile e lo stato di urbanizzazione della zona. Gli indici assunti consentono la quantificazione volumetrica dell'edificabilità dell'area, riportando all'attualità l'aspettativa edilizia desunta dalla concreta programmazione urbanistica vigente.

Nell'applicazione del procedimento al caso in oggetto, il problema di definire il campo di variazione degli indici entro il quale è possibile ritenere equamente riconosciuta la suscettibilità di utilizzo edificatorio, è superabile con riferimento ai parametri indicati al paragrafo 4.4, relativi alla destinazione urbanistica attualmente vigente, come di seguito illustrato.

Con riferimento alla conformazione dell'area individuata al *paragrafo 4.2*, la superficie complessiva del lotto è pari a 11.298,00 mq.

La superficie minima del lotto prevista è pari a 5.000,00 mq – prescrizione rispettata

$I_f = 0,10 \text{ mc/mq} = 1.129,80 \text{ mc}$

$I_c = 0,08 \text{ mq/mq} = 903,84 \text{ mq}$

Considerando un'altezza di 3,50 m e la volumetria massima consentita, è possibile ottenere una superficie edificabile pari a 322,00 mq, cui corrisponde un volume pari a 1.127,00 mc.

La superficie pertinenziale sarà pari a  $11.298,00 - 322,00 = 10.976,00 \text{ mq}$ .

Assunta, quindi, l'edificabilità di fatto dell'area in questione si pone il problema, puramente estimativo, di valutarne il più probabile valore venale in regime di libero mercato.

Il procedimento estimativo sopra richiamato riguarda, essenzialmente, il bilancio dell'operazione di trasformazione edilizia ipotizzabile su di un bene, nel presente caso un'area da edificare, attraverso un'analisi sintetica dell'ipotetico flusso di cassa, ricavi attesi e costi previsti, esprimibile con la risoluzione della seguente espressione:

$$V_m = \frac{(R_t - K_p)}{q^n}$$

con il significato dei simboli qui illustrato:

- V<sub>m</sub>** valore di mercato del bene nello stato di fatto
- R<sub>t</sub>** ricavi attesi derivanti dall'intervento di trasformazione edilizia
- K<sub>p</sub>** costi di produzione, al netto del fattore produttivo "terra"
- 1/q<sup>n</sup>** fattore di anticipazione

## 7. Stima dei beni siti nel comune di Tiriolo - Terreni

Entrando nel merito della determinazione delle singole componenti che intervengono nella stima del valore di mercato dell'area in questione, ipotizzandone una destinazione produttiva agricola "libera", a parità di ogni altra condizione, attraverso il procedimento del "valore di trasformazione", vengono qui illustrate le risultanze delle valutazioni effettuate.

**Determinazione della superficie lorda vendibile (SLV)**

Con riferimento a quanto indicato al *paragrafo 6.2*, in relazione alla superficie edificabile ed a quella pertinenziale, nella **Tabella 12** è riportata la superficie lorda vendibile (SLV).

Descrizione	Superficie (mq)	Coeff. Ponderazione	Superficie ponderata (mq)
Superficie lorda principale	322,00	100 %	322,00
Superficie pertinenziale esterna	10.976,00	10 %	1.097,60
<b>TOTALE</b>			<b>1.419,60</b>
<b>SLV</b>			<b>1.420,00</b>

Tabella 12 - Superficie lorda vendibile

La superficie lorda vendibile da adottare nella presente stima è pari a 1.420,00 mq.

**Determinazione del valore di mercato medio unitario**

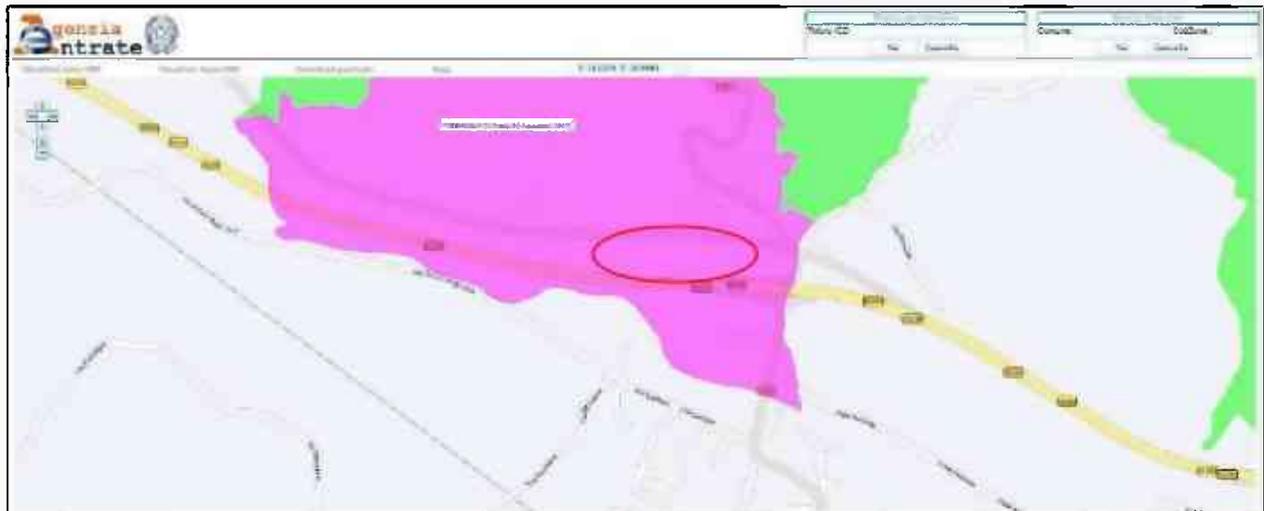
Per la definizione del valore di mercato medio unitario, effettuata la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, ed attraverso contatti intervenuti con operatori del settore degli immobili commerciali, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato unitario attuale per fabbricati produttivi/agricoli, ottenuto per confronto tra le fonti di seguito riportate. Per un'adeguata comprensione delle indicazioni che seguiranno, appare necessario precisare, che il territorio di Tiriolo, in termini di quotazioni immobiliari, risulta suddiviso in tre zone, come indicato in **Figura 85**:

- ❖ **Zona R1:** Extra urbana/Zona Rurale (colore verde);
- ❖ **Zona B2:** Centrale/Centro urbano (colore rosso);
- ❖ **Zona E3:** Suburbana/FRAZIONE SARROTTINO-PRATORA-ROCCA-S. CATERINA (colore magenta).



Figura 85 - Schematizzazione zone OMI comune di Tiriolo

L'immobile sito nella frazione Sarrottino, rientra nella zona Suburbana come indicato in **Figura 86**:



**Figura 86 - Individuazione zona ove ricadono i terreni – Comune di Tiriolo**

### Fonte n.1

Si è fatto riferimento alla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agencia delle Entrate -

**Figura 87 - Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1 – Allegato VI).**

❖ Fascia/zona di riferimento: Suburbana/FRAZIONE SARROTTINO-PRATORA-ROCCA-S.CATERINA (Codice di zona: E3; Microzona catastale: n.0). La tipologia prevalente è *laboratori*; con stato conservativo normale (su scala ottimo-normale-scadente).

Le quotazioni per la tipologia "*capannoni tipici*" è rinvenibile nella fascia centrale, come in **Figura 88**. Possono pertanto applicarsi i seguenti prezzi unitari (minimi e massimi) relativi alla destinazione capannoni tipici: €/mq 400,00 - €/mq 450,00

Risulta congrua la scelta del valore massimo, pari a: €/mq 450,00



**Figura 87 - Risultato interrogazione Zona OMI E3 (destinazione produttiva) – Tiriolo - Anno 2017 – Semestre 1**

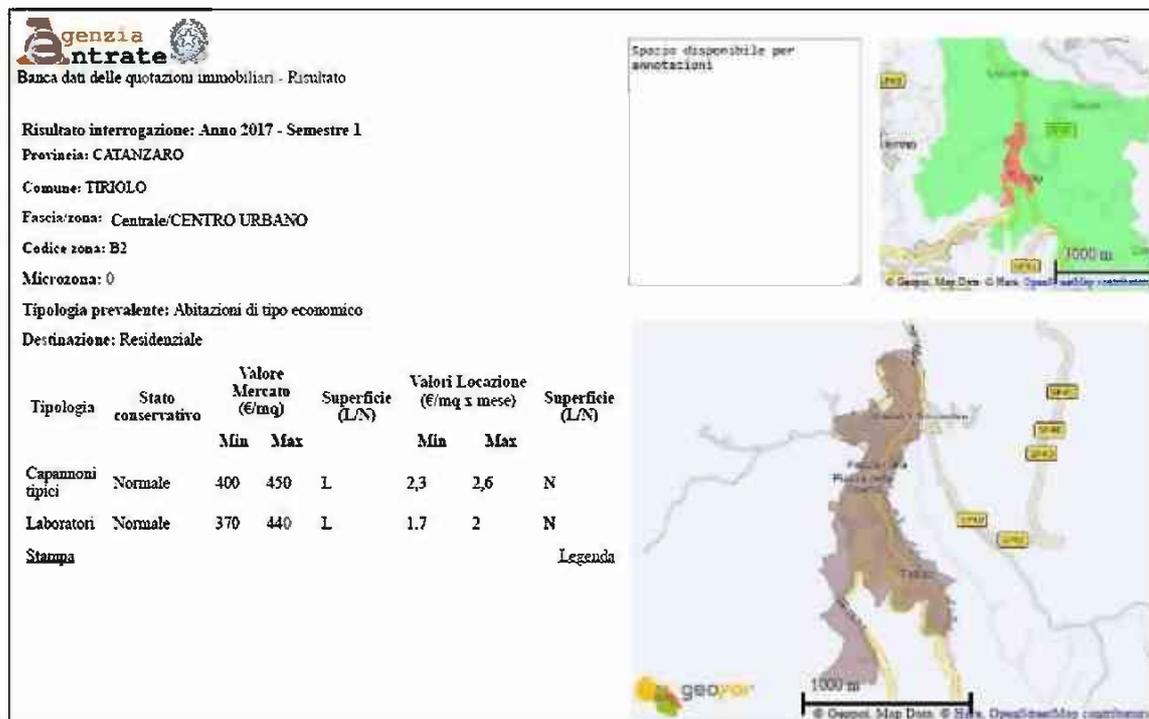


Figura 88 - Risultato interrogazione Zona OMI B2 (destinazione produttiva) – Tiriolo - Anno 2017 – Semestre 1

**Fonte n.2**

Si è fatto riferimento alla Banca Dati del Borsino Immobiliare; per la zona in oggetto, l'interrogazione presso la Banca Dati (Figura 89) [redacted] Anno 2017 – Novembre, ha fornito i seguenti dati.

110

Quotazioni & Rendimenti (novembre 2017)							
Comune	Tiriolo						
Zona	Capoluogo						
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2ª Fascia	Fascia media	1ª Fascia	2ª Fascia	Fascia media	1ª Fascia	Tasso capitalizza.
Abitazioni civili (In buono stato)	533	578	622	1,8	1,8	1,8	3,7%
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	489	529	569	0,9	1,3	1,8	3,0%
Ville e Villini (In buono stato)	622	666	711	1,8	1,8	1,8	3,2%
Uffici	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
Uffici (In buono stato)	640	693	746	2,7	2,7	2,7	4,6%
Locali & Negozi	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
Capannoni tipici (In buono stato)	355	378	400	1,8	1,8	1,8	5,6%
Laboratori (In buono stato)	329	360	391	0,9	1,3	1,8	4,4%
Magazzini (In buono stato)	284	302	320	0,9	0,9	0,9	3,5%
Negozi (In buono stato)	693	746	800	3,6	3,6	3,6	5,7%

Borsinoimmobiliare.it non offre alcuna garanzia circa l'accuratezza o l'attendibilità delle informazioni contenute nel Sito e dei risultati ottenuti tramite il suo utilizzo. Sta all'esperienza degli utenti ed alle loro capacità di giudizio scegliere i fatti e i procedimenti opportuni applicando coefficienti moltiplicativi più decorrenti in base ai valori di riferimento. Borsinoimmobiliare.it, i suoi amministratori, dirigenti e agenti declinano ogni responsabilità per qualsiasi danno e perdita, diretta o indiretta, legittima e quantificabile derivata che abbia fatto riferimento su qualsiasi contenuto presente sul e derivato dal Sito.

Figura 89 - Risultato interrogazione borsino immobiliare Zona capoluogo – Tiriolo - Anno 2017 – Novembre

❖ Fascia di riferimento: Zona capoluogo

Possono pertanto applicarsi i seguenti prezzi unitari (minimi e massimi) relativi alla destinazione capannoni tipici: €/ mq 355,00 - €/ mq 400,00

Risulta congrua la **scelta del valore massimo**, pari a: €/m<sup>2</sup> 400,00

### Fonte n.3

Si è fatto riferimento a pubblicazioni di agenzie immobiliari, per la vendita di immobili a destinazione produttiva/agricola, aventi caratteristiche simili a quelle in oggetto (soprattutto nelle dimensioni). Essendo risultata priva di risultati la ricerca all'interno del comune di Tiriolo, nonché nei comuni limitrofi quali Caraffa, Settingiano, Lamezia Terme e Catanzaro, tale fonte non verrà presa in considerazione

Con riferimento ai valori ottenuti dalle due fonti in precedenza descritte, già di per se stesse allineate, per la valutazione del valore di mercato medio unitario da adottare nella presente stima, si procederà alla media dei relativi valori (**Tabella 13**):

		valore di mercato medio unitario
Fonte 1	Agenzia delle Entrate	450,00
Fonte 2	Borsino Immobiliare	400,00
<b>MEDIA</b>		<b>425,00</b>

Tabella 13 - Determinazione valore di mercato medio unitario all'attualità – Immobile Marcellinara

Il valore di mercato medio unitario da adottare è pari a €/mq 425,00.

111

### Determinazione dei costi di produzione (K<sub>p</sub>)

Il costo della trasformazione, è il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

- costo delle opere edili comprendente:
  - K<sub>tc</sub> - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna;
  - O<sub>p</sub> - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo);
  - O<sub>c</sub> - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- interessi passivi (I<sub>p</sub>) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI (Associazione Bancaria Italiana);
- profitto lordo (P<sub>l</sub>) di un ordinario imprenditore.

Nel particolare si analizzano le singole categoria di spesa valgono:

#### **K<sub>tc</sub> – Costo tecnico di costruzione**

Per la destinazione produttiva il K<sub>tc</sub> è riferito alla superficie lorda vendibile pari a 1.420,00 mq.

In relazione alla tipologia edilizia prevista il costo tecnico ordinario di costruzione per l'intervento in esame (produttiva), può essere desunto dalle indicazioni Deliberazione del Consiglio Comunale di Tiriolo n. 8 del 12/03/2013 (*Allegato II*).

Il costo tecnico di costruzione da adottare nella presente stima è pari a 248,91 €/mq.

#### **O<sub>p</sub> – Oneri professionali**

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc., che si assumono nella misura pari al 24% del costo tecnico di costruzione (K<sub>tc</sub>).

Gli oneri professionali da adottare nella presente stima sono pari al 24% del costo tecnico di costruzione (K<sub>tc</sub>)

#### **O<sub>c</sub> - Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria**

Per la realizzazione dei comparti di nuovo impianto, l'Amministrazione Comunale chiede agli operatori la realizzazione di opere infrastrutturali (verde, parcheggi, strade, ecc.) previste nel disegno urbanistico degli ambiti di trasformazione e delle zone speciali.

Si precisa che per i singoli lotti compresi nei comparti di nuovo impianto il soggetto che edifica il terreno è tenuto al pagamento, all'atto del ritiro del permesso a costruire, degli oneri di urbanizzazione primaria solo per la quota non coperta dell'ammontare dei lavori eseguiti da parte del soggetto lottizzante. Sono interamente a suo carico invece quelli di urbanizzazione secondaria ed il contributo commisurato al costo di costruzione.

In relazione alla tipologia edilizia prevista ed alla zona territoriale omogenea (come da P.R.G.) in cui ricade, gli oneri di urbanizzazione per l'intervento in esame (produttiva), possono essere desunti dalle indicazioni Deliberazione del Consiglio Comunale di Tiriolo n. 8 del 12/03/2013 (*Allegato II*).

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da adottare nella presente stima **sono pari a €/mq 1,73.**

112

Il contributo commisurato al costo di costruzione è desumibile dalle indicazioni Deliberazione del Consiglio Comunale di Tiriolo n. 8 del 12/03/2013 (*Allegato II*).

**L'aliquota percentuale sul costo di costruzione da adottare nella presente stima è pari al 5,3 %.**

#### **I<sub>p</sub> – Interessi passivi**

Per un'esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento della ultimazione dei lavori. Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata. Nei casi trattati, si prevedono tempi di realizzazione della trasformazione diversi a seconda della tipologia edilizia e della zonizzazione; il tasso di interesse viene assunto nella misura del 7%. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fidejussorie.

Gli oneri interessi passivi da adottare nella presente stima sono pari a 7%.

#### **P<sub>i</sub> – Profitto di un ordinario imprenditore**

Ordinariamente l'imprenditore puro si riconosce un margine operativo ovvero profitto al lordo d'imposte ed oneri di gestione che si attesta nella misura del 25% circa sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti).

**Il profitto da adottare nella presente stima è pari al 25%.**

**Determinazione del fattore di anticipazione ( $1/q^n$ )**

$[q=1+r]$  – r è il saggio netto di investimenti nel settore edilizio. Il saggio di remunerazione atteso da parte del promotore viene qui determinato in ragione del 15%, sulla base di un confronto con operazioni immobiliari similari.

$[n]$  – Tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito. Si suppone una durata dell'operazione immobiliare in esame pari a 2,5 anni, in considerazione di un ridotto iter concessorio ma anche della quantità di volumetria ipotizzata.

Il fattore di anticipazione da adottare nella presente stima è pari al 1.4182.

**Determinazione del valore di mercato ( $V_m$ )**

Dopo aver indagato le singole componenti interessate dal procedimento del valore di trasformazione, si perviene alla seguente stima del valore di mercato dell'area in questione in considerazione della sua "rendita di anticipazione" relativa ad una destinazione a carattere produttivo. Lo schema del calcolo è riportato nella seguente **Tabella 14**.

<b>RICAVI</b>				
	<b>Quantità</b>	<b>u.m.</b>	<b>Valore di mercato unitario</b>	<b>Valore di mercato</b>
S.l.v.	1420	mq	€ 425,00	€ 603.500,00
				<b>€ 603.500,00</b>
<b>COSTI DI PRODUZIONE</b>				
	<b>Quantità/%</b>	<b>u.m.</b>	<b>Importo</b>	<b>Costo</b>
Ktc	322	mq	€ 248,91	€ 80.149,02
Contr. Ktc	5,3%		€ 80.149,02	€ 4.247,90
Op	24%		€ 80.149,02	€ 19.235,76
Oc	1420	mq	€ 1,73	€ 2.453,76
TOTALE (Ktc+Contr. Ktc+Op+Oc)				€ 106.086,44
	<b>%</b>	<b>u.m.</b>	<b>Importo</b>	<b>Costo</b>
PI	25%		€ 106.086,44	€ 26.521,61
TOTALE (Ktc+Contr. Ktc+Op+Oc+PI)				€ 132.608,05
lp	7%		€ 132.608,05	€ 9.282,56
<b>TOTALE COSTI DI PRODUZIONE - Kp (Ktc+Op+Oc+PI+lp)</b>				<b>€ 141.890,62</b>
<b>FATTORE DI ANTICIPAZIONE</b>				
r			15%	
n			2,5	
$q^n$			$(1+r)^n$	1,41822325
<b>VALORE DI MERCATO DEL SEDIME - <math>V_m</math></b>				<b>€ 325.484,29</b>

Tabella 14 - Determinazione valore di mercato dell'area edificabile

Sulla base di quanto sopra rilevato, il più probabile valore di mercato dell'area sita nel comune di Tiriolo (Foglio 36, particelle 260-261-262), all'attualità, viene stimato, complessivamente, in € 325.484,00.

## 8. Stima dei beni siti nel comune di Tiriolo - Fabbricati

Le unità immobiliari in oggetto, sia per lo stato distributivo dei locali e per l'ampiezza degli stessi, sia per le rifiniture possedute, sia per la superficie complessiva occupata e per le dotazioni e pertinenze di cui sono dotate, costituiscono immobili ordinari per la tipologia edilizia prevalente di zona, ovvero "capannoni tipici". Con riferimento alla descrizione effettuata al paragrafo 3.3, il taglio commerciale degli immobili è da considerarsi ottimo, soprattutto in relazione allo stato manutentivo ed all'ubicazione.

### Determinazione della superficie commerciale

Con riferimento ai criteri indicati al paragrafo 6.1, la determinazione della superficie commerciale è riepilogata nelle tabelle di seguito riportate.

Descrizione	Superficie (mq)	Coeff. Ponderazione	Superficie ponderata (mq)
Vani e accessori diretti	1.203,00	1	1.203,00
Pertinenze esclusive (superficie scoperta)	4.196,47	0,1	419,65
<b>TOTALE</b>			<b>1.622,65</b>
<b>TOTALE APPROSSIMATO</b>			<b>1.623,00</b>

Tabella 15 - Determinazione superficie lorda commerciale ponderata – Capannone 1

Descrizione	Superficie (mq)	Coeff. Ponderazione	Superficie ponderata (mq)
Vani e accessori diretti	239,59	1	239,59
Pertinenze esclusive (superficie scoperta)	384,94	0,1	38,49
<b>TOTALE</b>			<b>278,08</b>
<b>TOTALE APPROSSIMATO</b>			<b>278,00</b>

Tabella 16 - Determinazione superficie lorda commerciale ponderata – Palazzina Uffici

Descrizione	Superficie (mq)	Coeff. Ponderazione	Superficie ponderata (mq)
Vani e accessori diretti	2.165,50	1	2.165,50
Pertinenze esclusive (superficie scoperta)	4.333,50	0,1	433,35
<b>TOTALE</b>			<b>2.598,85</b>
<b>TOTALE APPROSSIMATO</b>			<b>2.599,00</b>

Tabella 17 - Determinazione superficie lorda commerciale ponderata – Capannone 2

Descrizione	Superficie (mq)	Coeff. Ponderazione	Superficie ponderata (mq)
Vani e accessori diretti	2.852,82	1	2.852,82
Pertinenze esclusive (superficie scoperta)	2.682,00	0,1	268,20
<b>TOTALE</b>			<b>3.121,02</b>
<b>TOTALE APPROSSIMATO</b>			<b>3.121,00</b>

Tabella 18 - Determinazione superficie lorda commerciale ponderata – Capannone 3

Descrizione	Superficie (mq)	Coeff. Ponderazione	Superficie ponderata (mq)
Vani e accessori diretti	4.309,72	1	4.309,72
Pertinenze esclusive (superficie scoperta)	4.028,00	0,1	402,80
<b>TOTALE</b>			<b>4.712,52</b>
<b>TOTALE APPROSSIMATO</b>			<b>4.713,00</b>

Tabella 19 - Determinazione superficie lorda commerciale ponderata – Capannone 4

Descrizione	Superficie (mq)	Coeff. Ponderazione	Superficie ponderata (mq)
Vani e accessori diretti	699,45	1	699,45
Pertinenze esclusive (superficie scoperta)	1.647,55	0,1	164,76
<b>TOTALE</b>			<b>864,21</b>
<b>TOTALE APPROSSIMATO</b>			<b>864,00</b>

Tabella 20 - Determinazione superficie lorda commerciale ponderata – Capannone 5

Per maggiori dettagli si faccia riferimento ai seguenti elaborati grafici (Allegato VIII):

- ❖ Tavola BC1\_4 - "Superficie ponderata"
- ❖ Tavola BC2\_4 - "Superficie ponderata"
- ❖ Tavola BC3\_4 - "Superficie ponderata"
- ❖ Tavola BC4\_4 - "Superficie ponderata"
- ❖ Tavola BC5\_4 - "Superficie ponderata"
- ❖ Tavola BPU\_3 - "Superficie ponderata"

#### Dettaglio dei coefficienti correttivi applicativi alla valutazione

Stante lo stato degli immobili, non si ritiene di dover applicare alcuna correzione al valore di mercato medio unitario, così come verrà valutato al punto successivo.

Tuttavia stante la notevole differenza di anni di vita delle strutture, si ritiene di dover applicare una percentuale di deprezzamento. Per determinare il deprezzamento da applicare alla struttura e alle opere in relazione alla vetustà e all'obsolescenza funzionale si applica la Formula U.E.E.C. (Unione Europea Esperti Contabili):

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2.86$$

dove:

D è il deprezzamento;

A è l'età del bene, calcolata in percentuale rispetto alla vita utile. Il ciclo naturale di vita, normalmente per fabbricati industriali e uffici di pari caratteristiche, viene indicato in 100 anni.

Con riferimento all'epoca di realizzazione dei singoli fabbricati, come da documentazione edilizia reperita (certificati di collaudo), nella **Tabella 21** di seguito riportata, vengono calcolati i deprezzamenti da applicare ad ogni fabbricato in esame.

IMMOBILE	Anno realizzazione	Anni [A]	Vita utile [VN]	A/VN	Calcolo % deprezzamento
Capannone 1					
Capannone 2					
Capannone 3					
Capannone 4	1997	20	100	20,00%	8,57
Capannone 5					
Palazzina uffici					

Tabella 21 – Calcolo deprezzamento immobili

### Stima del valore di mercato medio unitario per tipologia "capannoni tipici"

Per un'adeguata comprensione delle indicazioni che seguiranno, appare necessario precisare, come già indicato in precedenza, che il territorio di Tiriolo, in termini di quotazioni immobiliari, risulta suddiviso in tre zone:

- ❖ Zona R1: Extra urbana/Zona Rurale (colore verde);
- ❖ Zona B2: Centrale/Centro urbano (colore rosso);
- ❖ Zona E3: Suburbana/Zona industriale (colore magenta).

Gli immobili in oggetto, siti nella frazione Sarroffino, rientrano nella zona Suburbana come indicato in

**Figura 90:**

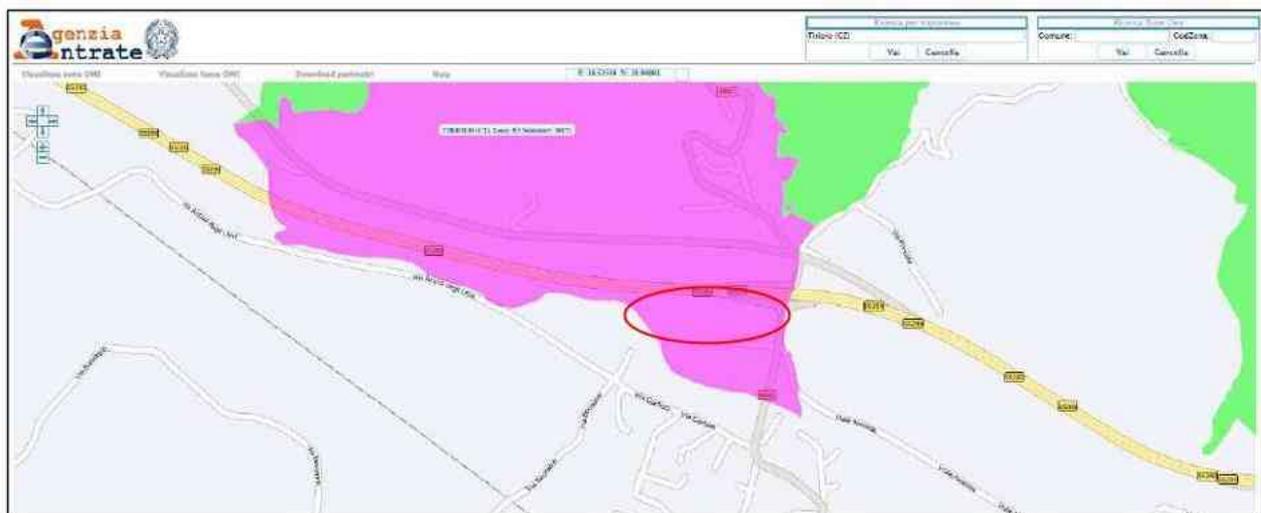


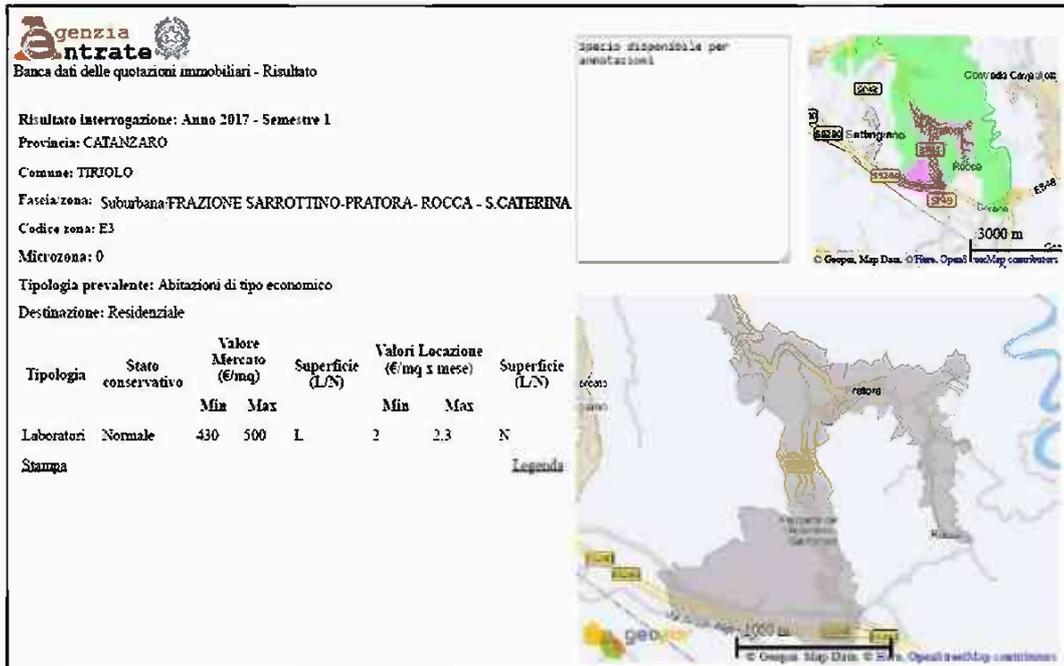
Figura 90 - Individuazione zona ove ricadono gli immobili – Comune di Tiriolo

Fonte n.1

Si è fatto riferimento alla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate -

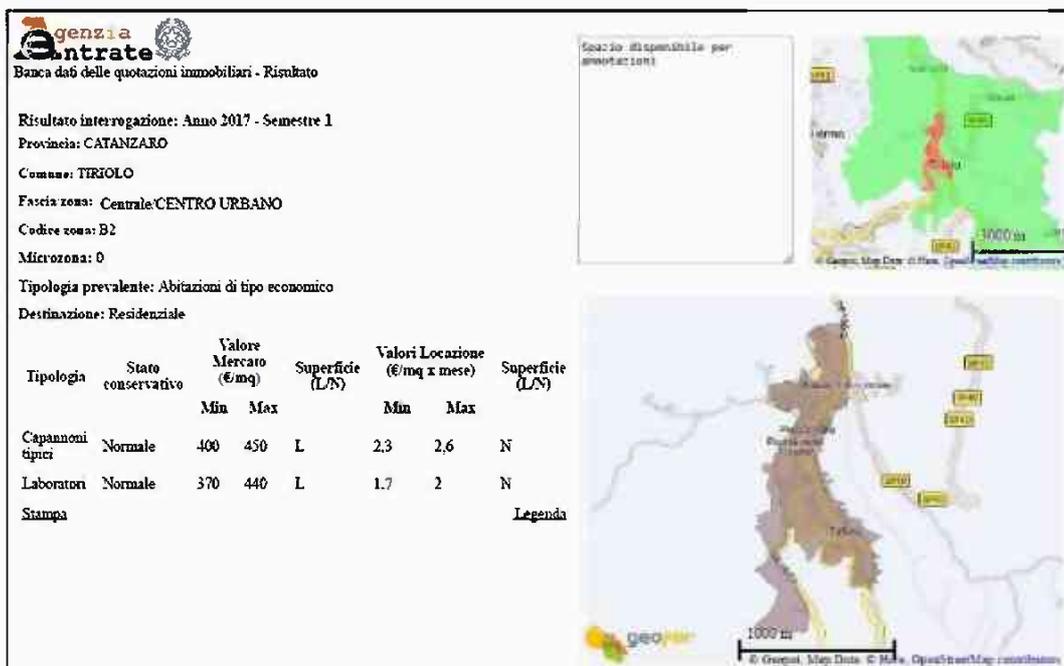
**Figura 91** - Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1 - Allegato VI).

- Fascia/zona di riferimento: Suburbana/FRAZIONE SARROTTINO-PRATORA-ROCCA-S.CATERINA (Codice di zona: E3; Microzona catastale: n.0). La tipologia prevalente è *laboratori*.



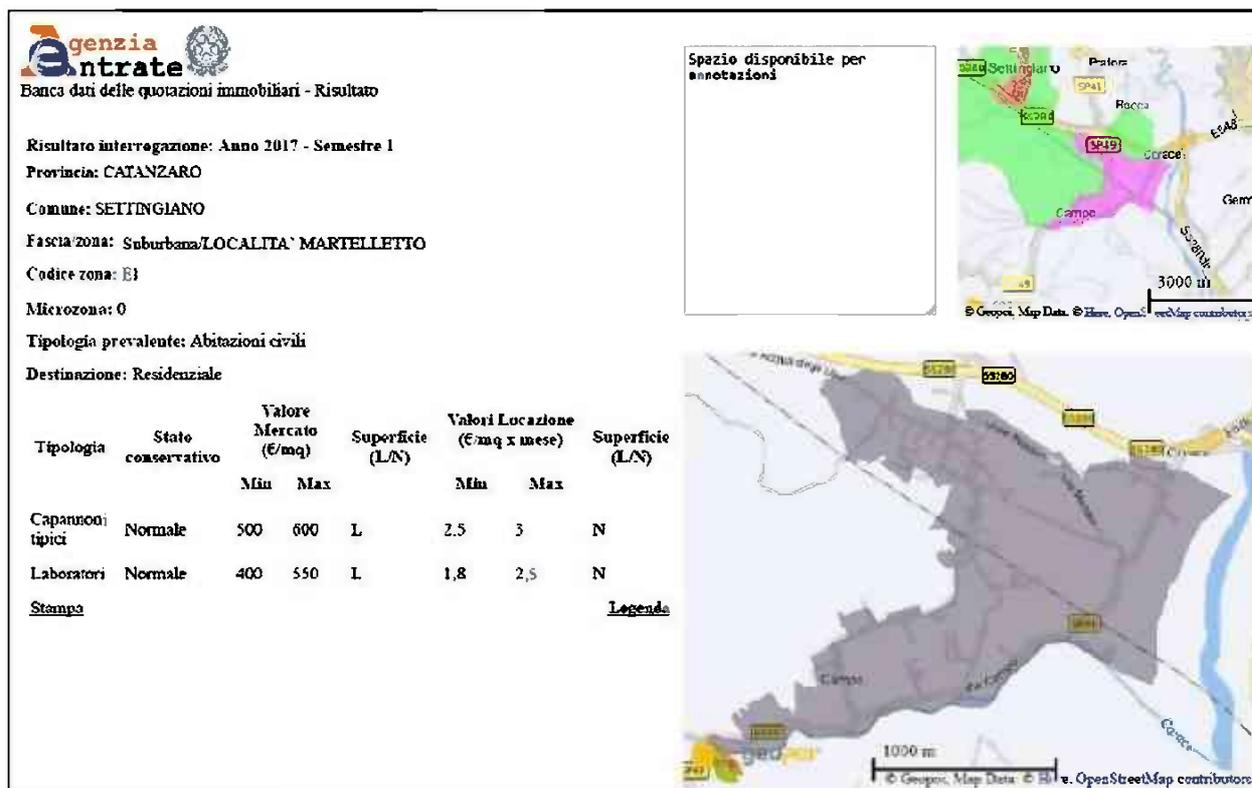
**Figura 91** - Risultato interrogazione Zona OMI E3 (destinazione produttiva) - Tiriolo - Anno 2017 - Semestre 1

Le quotazioni per la tipologia "capannoni tipici" sono rinvenibili solo nella fascia centrale, come in **Figura 92** e prevedono i seguenti prezzi unitari (minimi e massimi) relativi alla destinazione capannoni tipici: €/mq 400,00 - €/mq 450,00



**Figura 92** - Risultato interrogazione Zona OMI B2 (destinazione produttiva) - Tiriolo - Anno 2017 - Semestre 1

Tuttavia stante la distanza tra la zona censita del comune di Martelletto e l'area in oggetto, è ritenuto opportuno far riferimento al limitrofo comune di Settingiano. Nella località "Martelletto" del comune di Settingiano, confinante con l'area in esame, sono rinvenibili le quotazioni per la tipologia "capannoni tipici" come in **Figura 93** e prevedono i seguenti prezzi unitari (minimi e massimi) relativi alla destinazione capannoni tipici: €/mq 500,00 - €/mq 600,00.



**Figura 93 - Risultato interrogazione Zona OMI E1 (destinazione produttiva) – Settingiano - Anno 2017 – Semestre 1**

Risulta congrua la scelta del valore medio, pari a: €/mq 550,00

### Fonte n.2

Si è fatto riferimento alla Banca Dati del Borsino Immobiliare; per la zona in oggetto, l'interrogazione presso la Banca Dati (**Figura 94**) [redacted] - Anno 2017 – Novembre, ha fornito i seguenti dati. Con riferimento a quanto espresso in precedenza, si farà riferimento al comune di Settingiano.

❖ Fascia di riferimento: Zona suburbana

Possono pertanto applicarsi i seguenti prezzi unitari (minimi e massimi) relativi alla destinazione capannoni tipici: €/mq 444,00 - €/mq 533,00

Risulta congrua la scelta del valore medio, pari a: €/m<sup>2</sup> 489,00

Quotazioni & Rendimenti (novembre 2017)

Comune	Settingiano						
Zona	Loc. Martelletto						
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2 <sup>a</sup> Fascia	Fascia media	1 <sup>a</sup> Fascia	2 <sup>a</sup> Fascia	Fascia media	1 <sup>a</sup> Fascia	Tasso capitalizz.
Abitazioni civili (In buono stato)	622	711	800	1,8	2,2	2,7	3,8%
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	578	644	711	1,8	1,8	1,8	3,3%
Ville e Villini (In buono stato)	711	800	889	1,8	2,2	2,7	3,3%
Locali & Negozi	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2 <sup>a</sup> Fascia	Fascia media	1 <sup>a</sup> Fascia	2 <sup>a</sup> Fascia	Fascia media	1 <sup>a</sup> Fascia	Tasso capitalizz.
Capannoni tipici (In buono stato)	444	489	533	1,8	2,2	2,7	5,5%
Laboratori (In buono stato)	355	422	489	0,9	1,3	1,8	3,8%

Borsino Immobiliare.it non offre alcuna garanzia circa l'accuratezza o l'attendibilità delle informazioni contenute nel Sito e dei risultati ottenuti tramite il suo utilizzo. Sta all'esperienza degli utenti ed alla loro capacità di giudizio scegliere i criteri e i procedimenti appropriati applicando coefficienti incrementativi ed/o decrementativi per arrivare ai valori di stima. Borsino Immobiliare.it, i suoi amministratori, dirigenti e agenti declinano ogni responsabilità per qualsiasi danno o perdita, diretta o indiretta, ragionevole o qualunque destinazione che abbia fatto affidamento su qualsiasi contenuto presente sul o derivato dal Sito.

Figura 94 - Risultato interrogazione borsino immobiliare Zona capoluogo – Settingiano - Anno 2017 – Novembre

**Fonte n.3**

Si è fatto riferimento a pubblicazioni di agenzie immobiliari, per la vendita di immobili a destinazione produttiva, aventi caratteristiche simili a quelle in oggetto (soprattutto nelle dimensioni). Essendo risultata priva di risultati la ricerca all'interno del comune di Tiriolo, nonché nei comuni limitrofi quali Caraffa, Settingiano, Lamezia Terme e Catanzaro, tale fonte non verrà presa in considerazione

Con riferimento ai valori ottenuti dalle due fonti in precedenza descritte, già di per sé stesse allineate, per la valutazione del valore di mercato medio unitario da adottare nella presente stima, si procederà alla media dei relativi valori (**Tabella 22**):

		valore di mercato medio unitario
Fonte 1	Agenzia delle Entrate	550,00
Fonte 2	Borsino Immobiliare	489,00
<b>MEDIA</b>		<b>519,50</b>

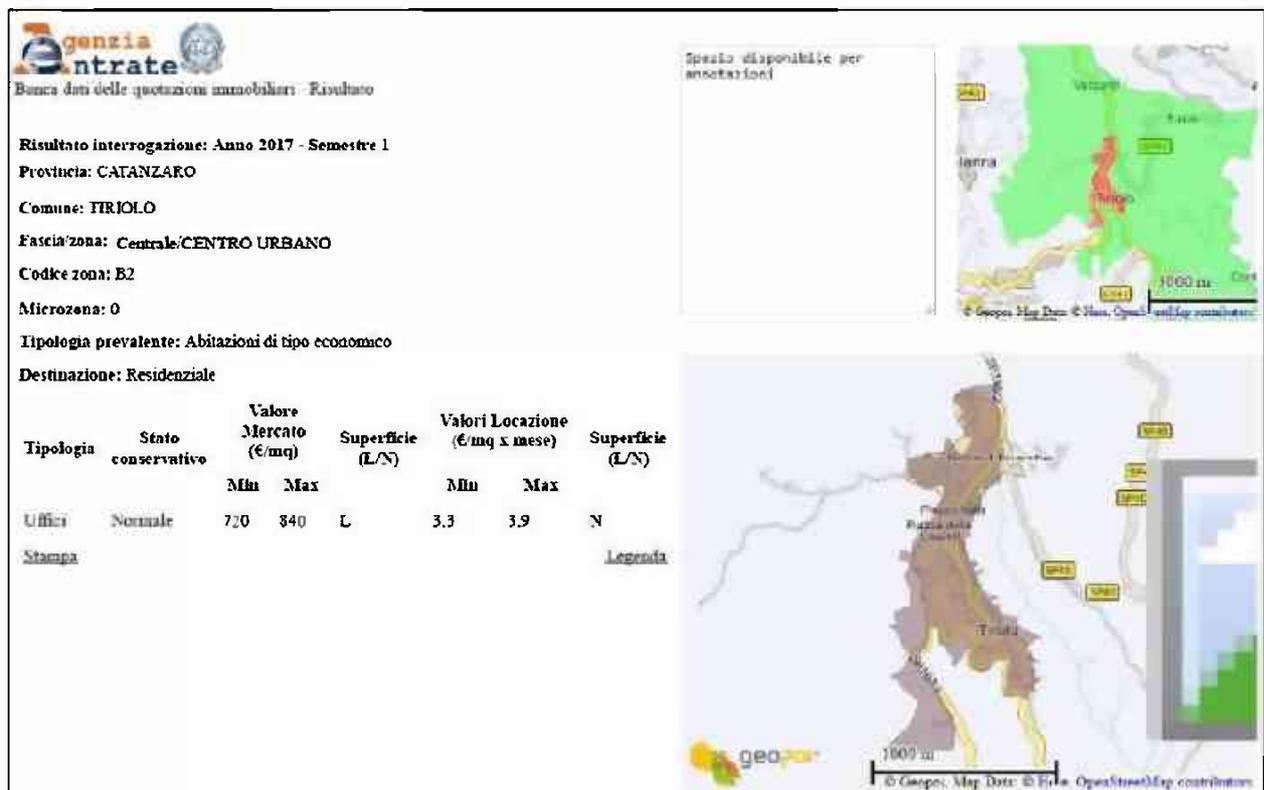
Tabella 22 - Determinazione valore di mercato medio unitario all'attualità – Immobili Tiriolo

Il valore di mercato medio unitario da adottare è pari a €/mq 519,50.

**Stima del valore di mercato medio unitario per tipologia "uffici"****Fonte n.1**

Si è fatto riferimento alla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agencia delle Entrate – [redacted] (Figura 95 - Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1 – Allegato VI).

- Fascia/zona di riferimento: Centrale/CENTRO URBANO (Codice di zona: B2; Microzona catastale: n.0).



**Figura 95 - Risultato interrogazione Zona OMI B2 (destinazione uffici) – Tiriolo - Anno 2017 – Semestre 1**

Possono pertanto applicarsi i seguenti prezzi unitari (minimi e massimi) relativi alla destinazione uffici:  
 €/mq 720,00 - €/mq 840,00

Risulta congrua la scelta del valore massimo, pari a: €/mq 840,00

**Fonte n.2**

Si è fatto riferimento alla Banca Dati del Borsino Immobiliare; per la zona in oggetto, l'interrogazione presso la Banca Dati (Figura 96) – [redacted] – Anno 2017 – Novembre, ha fornito i seguenti dati.

- ❖ Fascia di riferimento: Zona suburbana

Possono pertanto applicarsi i seguenti prezzi unitari (minimi e massimi) relativi alla destinazione uffici:  
 €/mq 640,00 - €/mq 746,00

Risulta congrua la scelta del valore massimo, pari a: €/mq 746,00

## Quotazioni &amp; Rendimenti (novembre 2017)

Comune	Tiriolo						
Zona	Capoluogo						
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2° fascia	Fascia media	1° fascia	2° fascia	Fascia media	1° fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	533	<b>578</b>	622	1,8	1,8	1,8	3,7%
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	489	<b>529</b>	569	0,9	1,3	1,8	3,0%
Ville e Villini (In buono stato)	622	<b>666</b>	711	1,8	1,8	1,8	3,2%
Uffici	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2° fascia	Fascia media	1° fascia	2° fascia	Fascia media	1° fascia	Tasso capitalizzaz.
Uffici (In buono stato)	640	<b>693</b>	746	2,7	2,7	2,7	4,6%
Locali & Negozi	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2° fascia	Fascia media	1° fascia	2° fascia	Fascia media	1° fascia	Tasso capitalizzaz.
Capannoni tipici (In buono stato)	355	<b>378</b>	400	1,8	1,8	1,8	5,6%
Laboratori (In buono stato)	329	<b>360</b>	391	0,9	1,3	1,8	4,4%
Magazzini (In buono stato)	284	<b>302</b>	320	0,9	0,9	0,9	3,5%
Negozi (In buono stato)	693	<b>746</b>	800	3,6	3,6	3,6	5,7%

Domanda: questa tabella non offre alcuna garanzia circa l'accuratezza e l'attendibilità delle informazioni contenute nel Sito e dei risultati ottenuti con il suo utilizzo. Sia all'esperto che all'utente si consiglia di prendere in considerazione ogni informazione e di procedere ai propri accertamenti applicando i propri criteri di prudenza e di cautela, per arrivare ai propri giudizi. Il sito e i suoi contenuti, soggetti e agenti declinano ogni responsabilità per qualsiasi danno o perdita, diretta o indiretta, capitale o qualunque altro, che abbia fatto riferimento ai contenuti contenuti presenti sul sito e derivato dal Sito.

Figura 96 - Risultato interrogazione borsino Immobiliare Zona capoluogo – Tiriolo - Anno 2017 – Novembre

**Fonte n.3**

Si è fatto riferimento a pubblicazioni di agenzie immobiliari, per la vendita di immobili a destinazione produttiva, aventi caratteristiche simili a quelle in oggetto (soprattutto nelle dimensioni). Essendo risultata priva di risultati la ricerca all'interno del comune di Tiriolo, nonché nei comuni limitrofi quali Caraffa, Settingiano, Lamezia Terme e Catanzaro, tale fonte non verrà presa in considerazione

Con riferimento ai valori ottenuti dalle due fonti in precedenza descritte, già di per sé stesse allineate, per la valutazione del valore di mercato medio unitario da adottare nella presente stima, si procederà alla media dei relativi valori (**Tabella 23**):

		valore di mercato medio unitario
Fonte 1	Agenzia delle Entrate	840,00
Fonte 2	Borsino Immobiliare	746,00
<b>MEDIA</b>		<b>793,00</b>

Tabella 23 - Determinazione valore di mercato medio unitario all'attualità – Immobili Tiriolo

Il valore di mercato medio unitario da adottare è pari a €/mq 793,00.

**Stima del valore di mercato degli immobili**

Con riferimento alle superfici commerciali calcolate, ai valori di mercato medio unitario, di seguito è schematizzato il calcolo del valore di mercato degli immobili.

Valore di mercato medio unitario	€ 519,50
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	1,00
Valore di mercato medio unitario ponderato (euro/m <sup>2</sup> )	€ 519,50
Riepilogo superficie complessiva (m <sup>2</sup> )	1.623,00
<b>VALORE DI MERCATO</b>	<b>€ 843.148,50</b>
<b>VALORE DI MERCATO arrotondato</b>	<b>€ 843.149,00</b>

Tabella 24 - Determinazione valore di mercato all'attualità – Capannone 1

Valore di mercato medio unitario	€ 793,00
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	1,00
Valore di mercato medio unitario ponderato (euro/m <sup>2</sup> )	€ 793,00
Riepilogo superficie complessiva (m <sup>2</sup> )	278,00
<b>VALORE DI MERCATO</b>	<b>€ 220.454,00</b>
<b>VALORE DI MERCATO arrotondato</b>	<b>€ 220.454,00</b>

Tabella 25- Determinazione valore di mercato all'attualità – Palazzina Uffici

Valore di mercato medio unitario	€ 519,50
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	1,00
Valore di mercato medio unitario ponderato (euro/m <sup>2</sup> )	€ 519,50
Riepilogo superficie complessiva (m <sup>2</sup> )	2.599,00
<b>VALORE DI MERCATO</b>	<b>€ 1.350.180,50</b>
<b>VALORE DI MERCATO arrotondato</b>	<b>€ 1.350.181,00</b>

Tabella 26 - Determinazione valore di mercato all'attualità – Capannone 2

Valore di mercato medio unitario	€ 519,50
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	1,00
Valore di mercato medio unitario ponderato (euro/m <sup>2</sup> )	€ 519,50
Riepilogo superficie complessiva (m <sup>2</sup> )	3.121,00
<b>VALORE DI MERCATO</b>	<b>€ 1.621.359,50</b>
<b>VALORE DI MERCATO arrotondato</b>	<b>€ 1.621.360,00</b>

Tabella 27 - Determinazione valore di mercato all'attualità – Capannone 3

Valore di mercato medio unitario	€ 519,50
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	1,00
Valore di mercato medio unitario ponderato (euro/m <sup>2</sup> )	€ 519,50
Riepilogo superficie complessiva (m <sup>2</sup> )	4.713,00
<b>VALORE DI MERCATO</b>	<b>€ 2.448.403,50</b>
<b>VALORE DI MERCATO arrotondato</b>	<b>€ 2.448.404,00</b>

Tabella 28 - Determinazione valore di mercato all'attualità – Capannone 4

Valore di mercato medio unitario	€ 519,50
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	1,00
Valore di mercato medio unitario ponderato (euro/m <sup>2</sup> )	€ 519,50
Riepilogo superficie complessiva (m <sup>2</sup> )	864,00
<b>VALORE DI MERCATO</b>	<b>€ 448.848,00</b>
<b>VALORE DI MERCATO arrotondato</b>	<b>€ 448.848,00</b>

**Tabella 29 - Determinazione valore di mercato all'attualità – Capannone 4**

Applicando i deprezzamenti calcolati, si ottengono i seguenti valori:

**Tabella 30 - Applicazione percentuali di deprezzamento immobili siti in Tiriolo**

Con riferimento a quanto illustrato al precedente *paragrafo 3.8*, circa le opere abusive e/o difformità riscontrate, al fine di valutarne l'eventuale sanabilità ovvero demolizione e/o smontaggio, ed i relativi costi, nonché quanto illustrato al *paragrafo 3.10* circa la redazione degli A.P.E., si ottengono i seguenti valori di mercato (arrotondati) degli immobili:

**Tabella 31- Valore di mercato degli immobili siti in Tiriolo**

L'unità immobiliare in oggetto, sia per lo stato distributivo dei locali e per l'ampiezza degli stessi, sia per le rifiniture possedute, sia per la superficie complessiva occupata e per le dotazioni e pertinenze di cui è dotata, costituisce un immobile ordinario per la tipologia edilizia prevalente di zona, ovvero "capannoni tipici". Possiede un buon riscontro d'aria ed una buona luminosità, per la presenza degli affacci su tutti i lati esterni opposti, mentre sono totalmente assenti partizioni interne. Con riferimento alla descrizione effettuata al *paragrafo 5.3*, il taglio commerciale dell'immobile è da considerarsi discreto, soprattutto in relazione alle attuali nuove costruzioni nelle aree limitrofe.

#### **Determinazione della superficie commerciale**

Con riferimento ai criteri indicati al *paragrafo 6.1*, la determinazione della superficie commerciale è riepilogata nella **Tabella 32** di seguito riportata:

Descrizione	Superficie (mq)	Coeff. Ponderazione	Superficie ponderata (mq)
Vani e accessori diretti	1.503,00	1,00	1.503,00
Pertinenze esclusive (superficie scoperta)	3.028,37	0,10	302,84
Pertinenze accessorie (cabina ENEL)	38,63	0,25	9,66
<b>TOTALE</b>			<b>1.815,50</b>
<b>TOTALE APPROSSIMATO</b>			<b>1.815,50</b>

**Tabella 32 - Determinazione superficie lorda commerciale ponderata – Immobile Marcellinara**

La superficie commerciale da adottare nella presente stima è pari a **1.815,50 mq.**

#### **Dettaglio dei coefficienti correttivi applicativi alla valutazione**

Con riferimento ai criteri indicati al *paragrafo 6.1*, la determinazione del coefficiente correttivo è riepilogata nella **Tabella 33** di seguito riportata:

Caratteristiche (coeff. su base 1)		Pesatura delle incidenze	
		Caso di riferimento	Caso di stima
car. Estrinseche posizionali (0,30)	Accessibilità	0,10	0,03
	Servizi	0,10	0,05
	Vicinanza al centro o poli terziari	0,10	0,08
car. Intrinseche posizionali (0,20)	Visibilità	0,03	0,03
	Orientamento	0,07	0,07
	Luminosità	0,10	0,10
car. Produttive (0,35)	Caratteristiche costruttive	0,15	0,05
	Finiture	0,05	0,00
	Impianti	0,15	0,00
car. Tecnologiche (0,15)	Vetustà	0,05	0,00
	Obsolescenza	0,05	0,00
	Commerciabilità	0,05	0,01
<b>TOTALE</b>		<b>1,00</b>	<b>0,42</b>

**Tabella 33 - Determinazione coefficiente correttivo all'attualità – Immobile Marcellinara**

### Stima del valore di mercato medio unitario

Per un'adeguata comprensione delle indicazioni che seguiranno, appare necessario precisare, che il territorio di Marcellinara, in termini di quotazioni immobiliari, risulta suddiviso in tre zone, come graficamente indicato in **Figura 104**:

- ❖ Zona R1: Extra urbana/Zona Rurale (colore verde);
- ❖ Zona B2: Centrale/Centro urbano (colore rosso);
- ❖ Zona E3: Suburbana/Zona industriale (colore magenta).

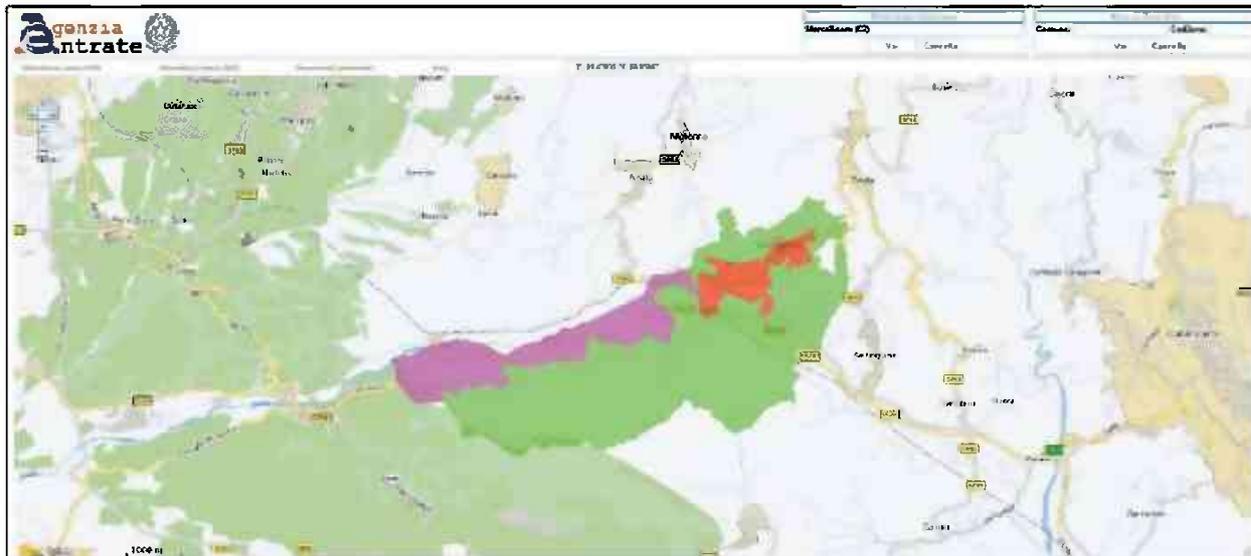


Figura 97 - Schematizzazione zone OMI comune di Marcellinara

L'immobile sito in località Serramunda, rientra nella zona Suburbana/Zona industriale come graficamente indicato in **Figura 105**:

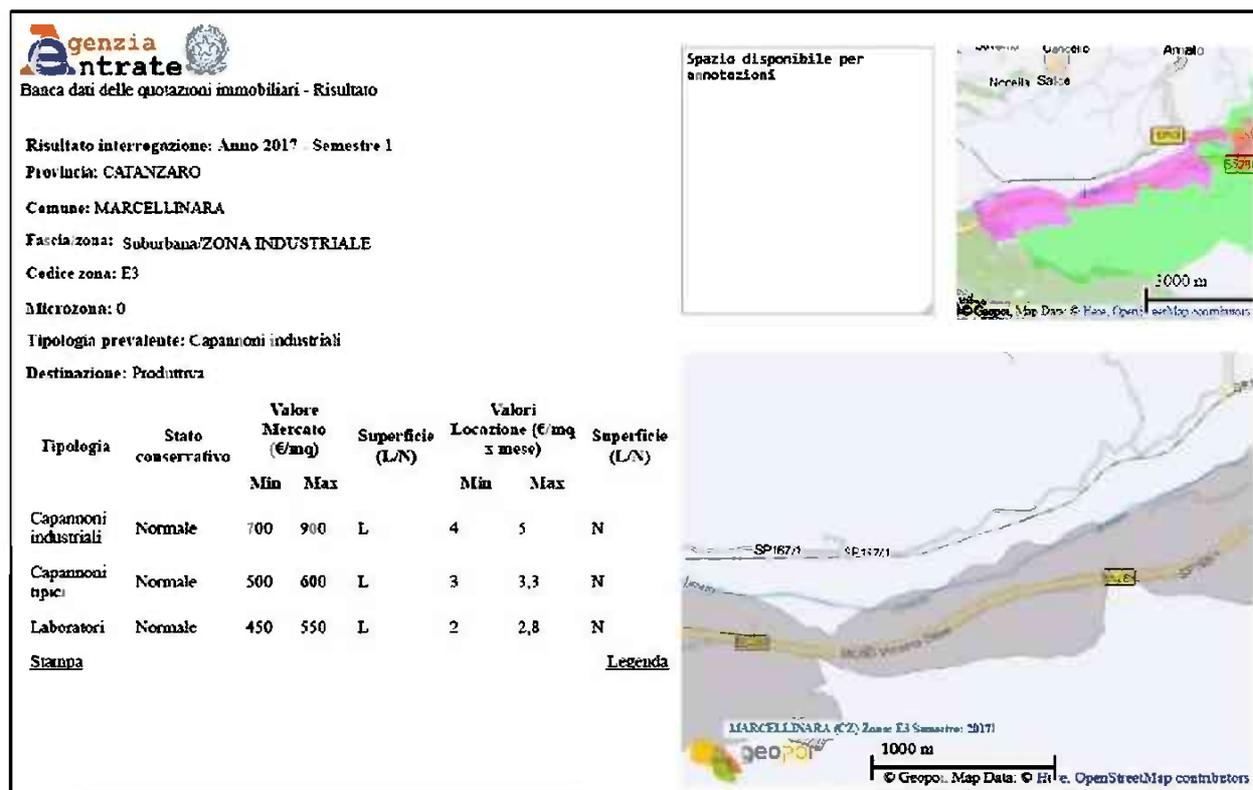


Figura 98 - Individuazione zona ove ricade l'immobile – Comune di Marcellinara

### Fonte n.1

Si è fatto riferimento alla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – **(Figura 106 - Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1 – Allegato VI)**.

- ❖ Fascia/zona di riferimento: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE (Codice di zona: E3; Microzona catastale: n.0). La tipologia prevalente è *capannoni industriali*; con stato conservativo normale (su scala ottimo-normale-scadente).



**Figura 99 - Risultato interrogazione Zona OMI E3 (destinazione produttiva) – Marcellinara - Anno 2017 – Semestre 1**

Possono pertanto applicarsi i seguenti prezzi unitari (minimi e massimi) relativi alla destinazione capannoni tipici: €/ mq 500,00 - €/ mq 600,00

Risulta congrua la scelta del valore minimo, pari a: €/mq 500,00

#### Fonte n.2

Si è fatto riferimento alla Banca Dati del Borsino Immobiliare; per la zona in oggetto, l'interrogazione presso la Banca Dati (Figura 107) - [REDACTED] Anno 2017 – Ottobre, ha fornito i seguenti dati.

- ❖ Fascia di riferimento: Zona strutture industriali  
 Possono pertanto applicarsi i seguenti prezzi unitari (minimi e massimi) relativi alla destinazione capannoni tipici: €/ mq 400,00 - €/ mq 444,00

Risulta congrua la scelta del valore minimo, pari a: €/mq 400,00

Quotazioni & Rendimenti (ottobre 2017)							
Marcellinara							
Zona	Strutture Industriali						
Locali & Negozi	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2 <sup>a</sup> Fascia	Fascia media	1 <sup>a</sup> Fascia	2 <sup>a</sup> Fascia	Fascia media	1 <sup>a</sup> Fascia	Tasso capitalizzaz.
Capannoni industriali (In buono stato)	489	<b>533</b>	578	1,8	<b>2,2</b>	2,7	<b>5,0%</b>
Capannoni tipici (In buono stato)	400	<b>422</b>	444	1,8	<b>1,8</b>	1,8	<b>5,1%</b>

Borsinoimmobiliare.it non offre alcuna garanzia circa l'accuratezza o l'affidabilità delle informazioni contenute nel Sito e dei risultati ottenuti tramite il suo utilizzo. Sta all'esperienza degli utenti ed alla loro capacità di giudizio scegliere i criteri e i procedimenti opportuni applicando coefficienti incrementativi e/o decrementativi per arrivare ai valori di stima. Borsinoimmobiliare.it, i suoi amministratori, dirigenti e agenti declinano ogni responsabilità per qualsiasi danno o perdita, diretta o indiretta, cagionata a qualunque destinatario che abbia fatto affidamento su qualsiasi contenuto presente sul o derivato dal Sito.

Figura 100 - Risultato interrogazione borsino immobiliare Zona strutture industriali – Marcellinara - Anno 2017 – Ottobre

### Fonte n.3

Si è fatto riferimento a pubblicazioni di agenzie immobiliari come di seguito schematizzato (Tabella 34), per la vendita di immobili a destinazione produttiva. Essendo risultata priva di risultati la ricerca all'interno del comune di Marcellinara, si è estesa la ricerca prendendo in considerazione un raggio di circa 17 km da località Serramonda, ove è ubicato l'immobile in oggetto (Figura 108), con riferimento ad immobili aventi stato conservativo scadente. La ricerca ha interessato i comuni limitrofi quali Caraffa, Settingiano, Lamezia Terme e Catanzaro. Le relative schede sono riportate nell'Allegato VI.

N°	LOCALITA'	PREZZO (€)	SUPERFICIE (MQ)	PREZZO UNITARIO (€/MQ)
1	Lamezia Terme	€ 1.770.000,00	8425	210,09
2	Lamezia Terme	€ 850.000,00	2500	340,00
3	Catanzaro	€ 395.000,00	1070	369,16
MEDIA				<b>306,42</b>

Tabella 34 - Elenco consultazioni pubblicazioni di agenzie immobiliari – destinazione produttiva

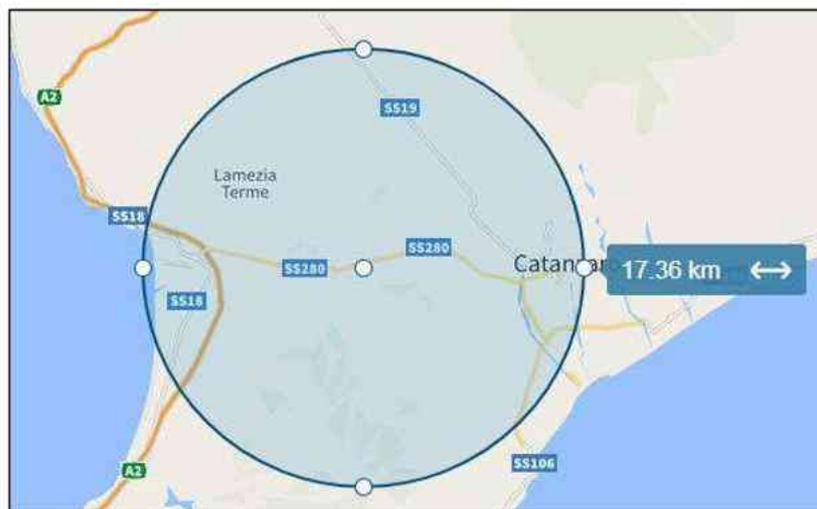


Figura 101 - Estensione ricerca comuni limitrofi a Marcellinara

Con riferimento ai valori ottenuti dalle tre fonti in precedenza descritte, già di per sé stesse allineate, per la valutazione del valore di mercato medio unitario da adottare nella presente stima, si procederà alla media dei relativi valori (Tabella 35):

		valore di mercato medio unitario
Fonte 1	Agenzia delle Entrate	500,00
Fonte 2	Borsino Immobiliare	400,00
Fonte 3	Pubblicazioni agenzie immobiliari	306,00
<b>MEDIA</b>		<b>402,00</b>

Tabella 35 - Determinazione valore di mercato medio unitario all'attualità - Immobile Marcellinara

Il valore di mercato medio unitario da adottare è pari a €/mq 402,00.

Si precisa che sono propedeutiche alla vendita, le seguenti attività:

- ✚ le rettifiche catastali di cui si è detto al *paragrafo 3.7* (aggiornamento planimetrie catastali per diversa distribuzione degli spazi interni, nonché aggiornamento delle planimetrie mancanti);
- ✚ le azioni di sanabilità ovvero demolizione e/o smontaggio, per le opere abusive e/o difformità riscontrate, di cui si è detto al *paragrafo 3.8*;
- ✚ la produzione degli A.P.E., di cui si è detto al *paragrafo 3.10*.

Ringrazia pertanto della fiducia accordatagli e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento o approfondimento che si rendesse necessario.

Catanzaro, lì 14 dicembre 2017

L'Esperto Stimatore

- ✚ **Tabella 1 - Fabbricati siti nel Comune di Marcellinara – pag. 5**
- ✚ **Tabella 3 - Terreni siti nel Comune di Tiriolo – pag. 6**
- ✚ **Tabella 3 - Terreni siti nel Comune di Tiriolo – pag. 6**
- ✚ **Tabella 4 - Dati catastali degli immobili siti nel Comune di Tiriolo– pag. 8**
- ✚ **Tabella 5 - Dati catastali delle aree di pertinenza degli immobili siti nel Comune di Tiriolo – pag. 9**
- ✚ **Tabella 6 – Riepilogo titoli edilizi – pag. 47**
- ✚ **Tabella 7 – Riepilogo abusi/difformità – pag. 68**
- ✚ **Tabella 8 – Riepilogo costi abusi/difformità – pag. 70**
- ✚ **Tabella 9 - Categorie di cui all'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412 – pag. 73**
- ✚ **Tabella 10 - Costi produzione A.P.E. – pag. 76**
- ✚ **Tabella 11 - Determinazione coefficiente correttivo – pag. 102**
- ✚ **Tabella 12 - Superficie lorda vendibile – pag. 108**
- ✚ **Tabella 13 - Determinazione valore di mercato medio unitario all'attualità – Immobile Marcellinara – pag. 111**
- ✚ **Tabella 14 - Determinazione valore di mercato dell'area edificabile – pag. 113**
- ✚ **Tabella 15 - Determinazione superficie lorda commerciale ponderata – Capannone 1 – pag. 114**
- ✚ **Tabella 16 - Determinazione superficie lorda commerciale ponderata – Palazzina Uffici – pag. 114**
- ✚ **Tabella 17 - Determinazione superficie lorda commerciale ponderata – Capannone 2 – pag. 114**
- ✚ **Tabella 18 - Determinazione superficie lorda commerciale ponderata – Capannone 3 – pag. 115**
- ✚ **Tabella 19 - Determinazione superficie lorda commerciale ponderata – Capannone 4 – pag. 115**
- ✚ **Tabella 20 - Determinazione superficie lorda commerciale ponderata – Capannone 5 – pag. 115**
- ✚ **Tabella 21 – Calcolo deprezzamento immobili – pag. 116**
- ✚ **Tabella 22 - Determinazione valore di mercato medio unitario all'attualità – Immobili Tiriolo – pag. 119**
- ✚ **Tabella 23 - Determinazione valore di mercato medio unitario all'attualità – Immobili Tiriolo – pag. 121**
- ✚ **Tabella 24 - Determinazione valore di mercato all'attualità – Capannone 1 – pag. 122**
- ✚ **Tabella 25- Determinazione valore di mercato all'attualità – Palazzina Uffici – pag. 122**
- ✚ **Tabella 26 - Determinazione valore di mercato all'attualità – Capannone 2 – pag. 122**
- ✚ **Tabella 27 - Determinazione valore di mercato all'attualità – Capannone 3 – pag. 122**
- ✚ **Tabella 28 - Determinazione valore di mercato all'attualità – Capannone 4 – pag. 122**
- ✚ **Tabella 29 - Determinazione valore di mercato all'attualità – Capannone 4 – pag. 123**
- ✚ **Tabella 30 - Applicazione percentuali di deprezzamento immobili siti in Tiriolo – pag. 123**
- ✚ **Tabella 31- Valore di mercato degli immobili siti in Tiriolo – pag. 123**
- ✚ **Tabella 32 - Determinazione superficie lorda commerciale ponderata – Immobile Marcellinara – pag. 124**
- ✚ **Tabella 33 - Determinazione coefficiente correttivo all'attualità – Immobile Marcellinara – pag. 124**
- ✚ **Tabella 34 - Elenco consultazioni pubblicazioni di agenzie Immobiliari – destinazione produttiva – pag. 127**
- ✚ **Tabella 35 - Determinazione valore di mercato medio unitario all'attualità – Immobile Marcellinara – pag. 128**
- ✚ **Tabella 36 - Determinazione valore di mercato all'attualità – Immobile Marcellinara – pag. 128**

Tabella 37 - Sintesi del più probabile valore di mercato dei beni di proprietà della società

- pag. 129

Tabella 31 - Sintesi valore di mercato degli Immobili siti in Tirolo - pag. 129

- ✚ **Figura 1 - Estratto di mappa catastale del foglio 36 del comune di Tiriolo – pag. 8**
- ✚ **Figura 2 - Elenco dei subalterni assegnati, foglio 36 - particella 146 – pag. 10**
- ✚ **Figura 3 - Elaborato planimetrico generale, foglio 36 - particella 146 – pag. 10**
- ✚ **Figura 4 - Elaborato planimetrico generale, foglio 36 - particella 146 – pag. 11**
- ✚ **Figura 5 - Planimetria immobile, foglio 36 - particella 146 - subalterno 1 – pag. 11**
- ✚ **Figura 6 - Stralcio visura storica, foglio 36, particella 541, subalterno 1 del comune di Tiriolo – pag. 12**
- ✚ **Figura 7 – Planimetria catastale, foglio 36, particella 541, subalterno 1 del comune di Tiriolo – pag. 12**
- ✚ **Figura 8 - Stralcio visura storica, foglio 36, particella 255 del comune di Tiriolo, situazione al 03/12/1991 – pag. 13**
- ✚ **Figura 9 - Stralcio tipo mappale n. 5002.2/1991 – pag. 13**
- ✚ **Figura 10 - Stralcio visura storica, foglio 36, particella 255 del comune di Tiriolo, situazione al 17/09/1994 – pag. 14**
- ✚ **Figura 11 - Stralcio tipo mappale n. 2353/1998 – pag. 14**
- ✚ **Figura 12 - Stralcio visura storica, foglio 36, particella 253 del Comune di Tiriolo – pag. 15**
- ✚ **Figura 13 - Stralcio tipo mappale n. 33/1989 – pag. 15**
- ✚ **Figura 14 - Ortofoto area in esame – pag. 18**
- ✚ **Figura 15 - Recinzione area – pag. 18**
- ✚ **Figura 16 - Cancelli motorizzati di accesso all'area – pag. 19**
- ✚ **Figura 17 - Confine con fiume Fallaco – pag. 19**
- ✚ **Figura 18 - Delimitazione attuale della proprietà – pag. 20**
- ✚ **Figura 19 - Individuazione capannoni regolarmente assentiti e relative aree pertinenziali - pag. 21**
- ✚ **Figura 20 - Area esterna destinata a piazzale – pag. 22**
- ✚ **Figura 21 - Cabina Enel in prossimità del cancello d'ingresso – pag. 22**
- ✚ **Figura 22 - Area esterna destinata a verde – pag. 23**
- ✚ **Figura 23 - Capannone 1 – pag. 24**
- ✚ **Figura 24 - Palazzina uffici – pag. 25**
- ✚ **Figura 25 - Capannone 2 – pag. 26**
- ✚ **Figura 26 - Capannone 3 – pag. 28**
- ✚ **Figura 27 - Capannone 4 – pag. 30**
- ✚ **Figura 28 - Capannone 5 – pag.32**
- ✚ **Figura 29 - Schematizzazione titoli di proprietà, fabbricati siti in Tiriolo – pag. 38**
- ✚ **Figura 30 - Stralcio Tavola A8 – Piano Strutturale Comunale di Tiriolo (il Programma di fabbricazione Vigente) – pag. 39**
- ✚ **Figura 31 - Stralcio N.T.A. – Campo di applicazione e destinazioni d'uso ZONA D – pag. 40**
- ✚ **Figura 32 - Stralcio Concessione Edilizia n. 13 rilasciata dal Comune di Tiriolo in data 08/07/1987 – pag. 41**
- ✚ **Figura 33 - Schematizzazione titoli edilizi – pag. 44**
- ✚ **Figura 34 - Stralcio richiesta visura planimetrica Comune di Tiriolo foglio 36 particella 193 – pag. 45**
- ✚ **Figura 34 - Stralcio richiesta visura planimetrica Comune di Tiriolo foglio 36 particella 214 – pag. 45**
- ✚ **Figura 35 - Planimetria catastale del Capannone 3 scaricata dal SISTER – pag. 46**
- ✚ **Figura 36 - Tettoia 1 – pag. 50**

- ✚ Figura 37 - Tettoia 2 – pag. 51
- ✚ Figura 38 - Tettoia 3 – pag. 51
- ✚ Figura 39 - Tettoia 4 – pag. 51
- ✚ Figura 40 - Tettoia 5 – pag. 52
- ✚ Figura 41 - Tettoia 6 – pag. 52
- ✚ Figura 42 - Deposito 1 – pag. 53
- ✚ Figura 43 - Tettoia 7 – pag. 54
- ✚ Figura 44 - Capannone 6 – pag. 55
- ✚ Figura 45 - Capannone 7 – pag. 55
- ✚ Figura 46 - Ampliamento 5 – pag. 56
- ✚ Figura 47 - Capannone 8 – pag. 57
- ✚ Figura 48 - Deposito 2-3-4-5 – pag. 58
- ✚ Figura 49 - Tettoia 8 – pag. 59
- ✚ Figura 50 - Ampliamento 2 – pag. 59
- ✚ Figura 51 - Ampliamento 3 – pag. 60
- ✚ Figura 52 - Ampliamento 4 – pag. 60
- ✚ Figura 53 - Tettoia 9 – pag. 62
- ✚ Figura 54 - Tettoia 10 – pag. 62
- ✚ Figura 55 - Tettoia 11 – pag. 63
- ✚ Figura 56 - Tettoia 14 – pag. 63
- ✚ Figura 57 - Capannone 9 – pag. 64
- ✚ Figura 58 - Ampliamento 1 – pag. 64
- ✚ Figura 59 - Tettoia 12 – pag. 66
- ✚ Figura 60 - Tettoia 13 – pag. 66
- ✚ Figura 61 - Sanabilità degli abusi – pag. 69
- ✚ Figura 63 - Estratto di mappa catastale del foglio 36 del comune di Tiriolo – pag. 77
- ✚ Figura 64 - Accesso lotto dalla vecchia sede stradale della S.S. 260 – pag. 79
- ✚ Figura 65 - Porzione della particella 260 di estensione minore – pag. 80
- ✚ Figura 66 - Sovrapposizione delimitazione catastale particelle con ortofoto – pag. 80
- ✚ Figura 67 - Linea ferroviaria (confine SUD) – pag. 81
- ✚ Figura 68 - Canale di scolo (confine EST) – pag. 81
- ✚ Figura 69 - Muro (confine OVEST) – pag. 81
- ✚ Figura 70 - Conformazione attuale dell'area – pag. 81
- ✚ Figura 71 - Schematizzazione titoli di proprietà, terreni siti in Tiriolo – pag. 83
- ✚ Figura 72 - Stralcio N.T.A. - Campo di applicazione ZONA E – pag. 85
- ✚ Figura 73 - Stralcio N.T.A. - Destinazioni d'uso ZONA E – pag. 86
- ✚ Figura 74 - Estratto di mappa catastale del foglio 15 del comune di Marcellinara – pag. 88
- ✚ Figura 75 - Ortofoto immobile foglio 15, particella 126 – pag. 90
- ✚ Figura 76 - Stato attuale dell'immobile foglio 15, particella 126 – pag. 90
- ✚ Figura 77 - Planimetria catastale allegata all'atto di compravendita del 27/03/1991, repertorio n. 61998 – pag. 91
- ✚ Figura 78 - Individuazione mulattiere – pag. 91
- ✚ Figura 79 - Planimetria generale del lotto con le opere insistenti, foglio 15, particella 126 – pag. 92

- ✚ **Figura 80 - Struttura per cabina ENEL (a sinistra) e muro di sostegno (a destra) – pag. 92**
- ✚ **Figura 81 - Stralcio Certificato di destinazione Urbanistica, protocollo n. 6661 rilasciato dal Comune di Marcellinara in data 27/10/2017 – pag. 95**
- ✚ **Figura 82 - Caratteristiche dell'immobile – pag. 102**
- ✚ **Figura 83 - Schematizzazione processo di calcolo per la determinazione del valore venale del terreno – pag. 104**
- ✚ **Figura 84 - Schematizzazione processo di calcolo per la determinazione del diritto edificatorio proprio – pag. 105**
- ✚ **Figura 85 - Schematizzazione zone OMI comune di Tiriolo – pag. 108**
- ✚ **Figura 86 - Individuazione zona ove ricadono i terreni – Comune di Tiriolo – pag. 109**
- ✚ **Figura 87 - Risultato interrogazione Zona OMI E3 (destinazione produttiva) – Tiriolo - Anno 2017 – Semestre 1 – pag. 109**
- ✚ **Figura 88 - Risultato interrogazione Zona OMI B2 (destinazione produttiva) – Tiriolo - Anno 2017 – Semestre 1 – pag. 110**
- ✚ **Figura 89 - Risultato interrogazione borsino immobiliare Zona capoluogo – Tiriolo - Anno 2017 – Novembre – pag. 110**
- ✚ **Figura 90 - Individuazione zona ove ricadono gli immobili – Comune di Tiriolo – pag. 116**
- ✚ **Figura 91 - Risultato interrogazione Zona OMI E3 (destinazione produttiva) – Tiriolo - Anno 2017 – Semestre 1 – pag. 117**
- ✚ **Figura 92 - Risultato interrogazione Zona OMI B2 (destinazione produttiva) – Tiriolo - Anno 2017 – Semestre 1 – pag. 117**
- ✚ **Figura 93 - Risultato interrogazione Zona OMI E1 (destinazione produttiva) – Settingiano - Anno 2017 – Semestre 1 – pag. 118**
- ✚ **Figura 94 - Risultato interrogazione borsino immobiliare Zona capoluogo – Tiriolo - Anno 2017 – Novembre – pag. 119**
- ✚ **Figura 95 - Risultato interrogazione Zona OMI B2 (destinazione uffici) – Tiriolo - Anno 2017 – Semestre 1 – pag. 120**
- ✚ **Figura 96 - Risultato interrogazione borsino immobiliare Zona capoluogo – Tiriolo - Anno 2017 – Novembre – pag. 121**
- ✚ **Figura 104 - Schematizzazione zone OMI comune di Marcellinara – pag. 125**
- ✚ **Figura 105 - Individuazione zona ove ricade l'immobile – Comune di Marcellinara – pag. 125**
- ✚ **Figura 106 - Risultato interrogazione Zona OMI E3 (destinazione produttiva) – Marcellinara - Anno 2017 – Semestre 1 – pag. 126**
- ✚ **Figura 107 - Risultato interrogazione borsino immobiliare Zona strutture industriali –Marcellinara - Anno 2017 – Ottobre – pag. 127**
- ✚ **Figura 108 - Estensione ricerca comuni limitrofi a Marcellinara – pag. 127**



**SEZIONE 3 – ALLEGATI**



Stante la mole degli allegati, gli stessi verranno riportati in tomi separati, come di seguito indicato:

✚ **TOMO 1**

- ✓ Allegato I                      Comunicazioni operazioni peritali con sopralluogo e relativi verbali
- ✓ Allegato II                     Documentazione estratta presso il Comune di Tiriolo e Marcellinara
- ✓ Allegato III                    Titoli di proprietà
- ✓ Allegato IV                    Titoli edilizi

✚ **TOMO 2**

- ✓ Allegato V                     Estratti catastali
- ✓ Allegato VI                    Indagini immobiliari
- ✓ Allegato VII                   Dossier fotografico

✚ **TOMO 3**

- ✓ Allegato VIII                 Elaborati grafici
- ✓ Allegato IX                    Relazione dell'esperto stimatore su supporto informatico (CD)