

TRIBUNALE DI CATANZARO

Procedure Concorsuali

Procedura n° 18/2023 L.G.

Liquidazione della

Giudice Delegato: dott. Luca MERCURI

Custode Giudiziario: avv. Maria MASTRIA

Esperto incaricato: geom. Gianluca BULOTTA

RELAZIONE DI STIMA

Data: 15 luglio 2024

Il C.T.U.

geom. Gianluca Bulotta

Bulotta
Gianluca
Collegio dei
Geometri di
Catanzaro
Geometra
17.07.2024
17:37:22
GMT+01:00



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA	3
CAP 1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE	6
<i>1.1 – IMMOBILE OGGETTO DELLA PROCEDURA</i>	<i>6</i>
<i>1.2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE</i>	<i>7</i>
<i>1.3 – DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE</i>	<i>8</i>
<i>1.4 – DETTAGLIO AMBIENTI E SUPERFICI</i>	<i>9</i>
CAP 2 – STATO DI POSSESSO DEL BENE	11
CAP 3 – VINCOLI ED ALTRI ONERI A CARICO DELL’ACQUIRENTE	12
CAP 4 – VINCOLI ED ALTRI ONERI NON OPPONIBILI ALL’ACQUIRENTE	13
CAP 5 – SITUAZIONE URBANISTICA	14
<i>5.1 – TITOLO DI PROPRIETA’</i>	<i>14</i>
<i>5.2 – TITOLO EDILIZIO</i>	<i>14</i>
<i>5.3 – CERTIFICAZIONE DI AGIBILITA’ ED ENERGETICA</i>	<i>15</i>
<i>5.4 – ACCATASTAMENTO</i>	<i>15</i>
CAP 6 – COMPLETAMENTO ITER AUTORIZZATIVO	16
CAP 7 – VERIFICA DI ESISTENZA DI GRAVAMI	17
CAP 8 – CERTIFICATI CATASTALI E IPOTECARI	17
CAP 9 – STIMA DELL’IMMOBILE	18
<i>9.1 – CRITERI DI STIMA</i>	<i>18</i>
<i>9.2 – DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE IMPUTABILE ALL’INCOMPLETA REALIZZAZIONE DELLE OPERE</i>	<i>24</i>
<i>9.3 – CALCOLO DEL VALORE DEL BENE IN FUNZIONE DEL NECESSARIO COMPLETAMENTO FUNZIONALE, STRUTTURALE E TECNOLOGICO</i>	<i>25</i>
CAP 10 – CONCLUSIONI	28
INDICE DEGLI ALLEGATI	30



PREMESSA

Con provvedimento del 4 marzo 2024, il Giudice Delegato, dott. Luca Mercuri, ha nominato il sottoscritto geom. Gianluca Bulotta, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Catanzaro al n. 2872, quale stimatore nella procedura n. 18/2023 L.G. accettando l'incarico affidatogli in data 5 marzo 2024.

Al sottoscritto sono è stato posto il seguente quesito:

“il consulente provvederà all'esatta individuazione e alla successiva stima dei beni immobili in proprietà e/o altro diritto reale di pertinenza del debitore, ai fini della successiva vendita coattiva degli stessi, provvedendo altresì a segnalare la situazione urbanistico-edilizia degli stessi, la presenza di eventuali ostacoli alla vendita coattiva (abusi insanabili, condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 per l'edilizia agevolata/convenzionata, presenza di usi civici non affrancati, ecc.) ovvero gli oneri necessari per la sanatoria di eventuali abusi (e per la redazione di A.P.E.), altri oneri anche condominiali che dovranno gravare sull'eventuale acquirente, nonché la necessità e gli oneri necessari per l'eventuale previo aggiornamento della situazione catastale o il ripristino della continuità delle trascrizioni, indicando in particolare:

- 1. Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali con una sommaria descrizione dello stesso;*
- 2. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data alla trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale;*
- 3. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, delle eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene oggetto di perizia;*



4. *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
5. *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;*
6. *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;*
7. *la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se via sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
8. *il perito dovrà produrre: il certificato storico ventennale catastale, l'estratto della mappa censuaria, i certificati ipotecari con copia delle trascrizioni, iscrizioni e annotazioni, relative agli ultimi venti anni anteriori alla trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale."*

Il Giudice ha concesso al CTU 90 giorni per il deposito della relazione peritale in Cancelleria e, su richiesta del sottoscritto, ha concesso una proroga in data 3 luglio 2024.

in data 9 marzo alle ore 10.00, dopo avere precedentemente concordato la data con il custode giudiziario, avv. Maria Mastria, il sottoscritto unitamente alla custode suddetta, si è recato presso l'immobile oggetto della procedura di liquidazione giudiziale, sito in località Piani di Bella s.n.c. del comune di Davoli (CZ), per dare avvio alle operazioni peritali.

In tale circostanza in virtù del preavviso inviato dalla custode, inoltre erano presenti:



Studio Tecnico geom. Gianluca Bulotta

- il geom. [REDACTED], in qualità di ex presidente del C.D.A. della Società in liquidazione;
- il sig. [REDACTED] in qualità di ex socio-lavoratore della Società in liquidazione;
- il sig. [REDACTED] in qualità di ex socio-lavoratore della Società in liquidazione;
- il dott. [REDACTED] in qualità di commissario liquidatore della [REDACTED]
[REDACTED]
- il geom. [REDACTED] in qualità di delegato dell'arch. [REDACTED] presente dalle ore 11:45.

È stato fatto un rilievo conoscitivo nonché delle misurazioni e delle fotografie di sull'immobile oggetto della procedura, operazioni occorrenti per l'espletamento dell'incarico.

Le operazioni si sono concluse alle ore 12.25 dopodiché è stato redatto un verbale di sopralluogo che è stato sottoscritto dai presenti.

Il C.T.U. esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.D., adempiendo a quanto richiesto in sede di giuramento, presenta la propria "Relazione di Consulenza Tecnica".

[REDACTED]



CAP 1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1.1 – IMMOBILE OGGETTO DELLA PROCEDURA

L'immobile oggetto di procedura di liquidazione giudiziale è ubicato nel comune di Davoli, a pochi chilometri da Catanzaro, nell'area industriale ubicata in località Piani di Bella, nella frazione marina.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria (acquedotto, fognatura, rete elettrica, rete tecnologica), ed è in posizione molto vantaggiosa dal punto di vista logistico, in quanto molto vicina al raccordo con la Strada Statale 106 "Ionica", che porta molto velocemente sia a Catanzaro, sia al raccordo con la Strada Statale "dei due mari" verso Lamezia Terme e quindi l'autostrada "A2 mediterranea".



Immagine satellitare (Google Maps) con ubicazione dell'immobile oggetto della procedura



1.2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile, ad oggi non ancora accatastato, insiste su terreno catastalmente distinto del Comune di Davoli (CZ) come di seguito:

- **Foglio 15 particella 1869**, qualità ORTO IRRIGUO, Classe U, Superficie mq 1.695, Reddito Dominicale euro 56,90, Reddito Agrario euro 14,01;
- **Foglio 15 particella 1897**, qualità AGRUMETO, Classe 2, Superficie mq 305, Reddito Dominicale euro 5,12, Reddito Agrario euro 2,21.

Intestazione:



I dati catastali dell'immobile pignorato corrispondono a quelli indicati nella sentenza di apertura della procedura della liquidazione giudiziale.



1.3 – DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

L'immobile in esame è ubicato nella zona industriale/artigianale di Davoli, in località Piani di Bella ed è, sostanzialmente, un capannone industriale in corso di costruzione con la corte di pertinenza.

Lo stesso è stato edificato nella zona lottizzata e destinata alle attività produttive dal comune di Davoli, sul lotto n. 14 di mq 2000 costituito dalle particelle 1869-1897 del foglio 15 del Comune di Davoli, avente destinazione d'uso "industriale e artigianale"¹

L'immobile confina a Nord con lotto costituito dalle particelle 1866-1897 in ditta a [REDACTED] nata a CATANZARO (CZ) il [REDACTED] ad Est con lotto costituito dalle particelle 1870-1957 in ditta a [REDACTED] con sede in [REDACTED] a Sud con strada comunale (particella 1875) ed infine ad Ovest con lotto costituito dalle particelle 1868-1898-1921 in ditta a [REDACTED] A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in [REDACTED] (CZ), C.F. [REDACTED]

¹ Dato desunto dagli elaborati progettuali contenuti nei Faldone n. 6 e 7 consegnati al sottoscritto durante l'accesso all'immobile del 9 marzo 2024.



Il capannone industriale ha ingresso diretto dalla strada comunale ed è costituito da struttura prefabbricata in calcestruzzo armato precompresso a due piani fuori terra, costituito da piano terra e piano soppalcato, oltre alla corte pertinenziale.

1.4 – DETTAGLIO AMBIENTI E SUPERFICI

L'immobile come già detto, si presenta allo stato rustico, in particolare è stata realizzata la sola struttura e parzialmente alcune tramezzature, mancano gli impianti tecnologici, i servizi, gli infissi, la scala di collegamento al piano soppalcato, la pavimentazione interna, la sistemazione esterna. È da completare la copertura, in alcuni punti sono state rilevate delle infiltrazioni di acque piovane che, nel medio periodo, potrebbero creare problematiche alla struttura.

Da progetto è previsto un capannone industriale a destinazione deposito attrezzatura edile nella zona inferiore e uffici nel piano soppalcato.

TAB. 1 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE IMMOBILE:

Tipologia	Materiale/finitura
Struttura portante (travi e pilastri)	C.A.P. Calcestruzzo armato precompresso
Solai	C.A.P. Calcestruzzo armato precompresso
Infissi esterni	Non presenti - alluminio anodizzato
Porte interne	Non presenti - legno
Pareti esterne	Pannelli prefabbricati in C.A.P. con rifinitura esterna in graniglia di cava lavata colore grigio pernice e giallo
Pavimenti interni	Non presenti
Pareti interne	Parzialmente realizzate allo stato rustico



Impianto elettrico	Non presente
Impianto Fognario	Non presente allaccio alla rete fognante comunale
Impianto Idrico	Non presente allaccio alla rete idrica comunale
Impianto di riscaldamento /acqua sanitaria	Non presente
Impianto di climatizzazione	Non presente
Libretto di impianto (secondo direttive MISE)	Non Presente

Dettaglio superfici

Superficie lotto n. 14²: mq 2.000

Volume realizzato: mc 3.600

Superficie Piano Terra: mq 580,16

Superficie Piano soppalcato: mq 129,31

Superficie piazzale: mq 1.346,36

La superficie lorda (SL) dell'unità immobiliare e cioè superficie interna più quella dei tramezzi, della superficie soppalcata, quella intera dei muri perimetrali, desunta dalle risultanze delle tavole progettuali e dei rilievi effettuati è pari a:

$$SL = m (30,25 \times 20,25) + m (13,70 \times 9,95) = mq 748,87$$

Considerando la superficie precedentemente indicata ed applicando alla superficie accessoria (Sa), nel nostro caso la corte pertinenziale, il relativo coefficiente raccomandato nella letteratura tecnica, si ottiene il seguente valore della **Superficie Commerciale (Sc)**:

$$Sc = SL + 10\% \times Sa = mq 748,87 + (10\% \times 1.346,36) = 883,51 \cong \mathbf{mq 884}$$

² Superficie fondiaria desunta dalla somma delle superfici delle due particelle catastali



CAP 2 – STATO DI POSSESSO DEL BENE

Durante la fase di sopralluogo si è accertato che l'immobile è libero da persone ma occupato da alcuni autoveicoli ed attrezzature, facenti capo in parte alla Società in liquidazione, in parte alla [REDACTED] in forza di contratto di fitto di ramo d'azienda risolto in data 30/09/2023, per come riferito dal commissario liquidatore dott. Fraietta e verbalizzato (cfr all. 1).

Da risultanze delle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro, non risultano contratti registrati alla data antecedente alla data di apertura della liquidazione giudiziale (cfr all. 3).

[REDACTED]



CAP 3 – VINCOLI ED ALTRI ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande giudiziali ed altre trascrizioni:

non risultano presenti domande giudiziali e sequestri, oltre quelle presenti nel fascicolo.

Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:

non risultano

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

non risultano

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:

non risultano.

Domande di Condonio Edilizio:

non risultano.

Esistenza di oneri condominiali

non risultano

Esistenza di procedimenti giudiziari

E' emerso che la proprietà confinante ad ovest ha mosso causa contro la Società in liquidazione per motivi legati a questioni di confini ed all'edificazione del capannone sul confine. Il procedimento in parola è registrato presso il Tribunale di Catanzaro al n. [REDACTED] R.G.A.C., lo stesso è presidiato dalla curatela con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] del foro di Catanzaro e l'udienza è stata fissata per il prossimo 22 novembre. Tale azione ha innescato inoltre, una reazione da parte dell'Ufficio Tecnico del comune di Davoli che ha emesso in un primo momento una Ordinanza di Demolizione del capannone a carico della società in liquidazione, poi annullata dal TAR Calabria, per come meglio esplicitato nel



successivo capitolo 5. Ad ogni modo in questa sede non è possibile prevedere l'esito dell'azione giudiziaria e se può avere delle ripercussioni sull'acquirente.

CAP 4 – VINCOLI ED ALTRI ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della

procedura:

Iscrizioni

Accatastamento

L'immobile non risulta denunciato in catasto, pertanto ai fini della commercializzazione si dovrà procedere con l'accatastamento attribuendo all'immobile una nuova numerazione di particella afferente al Catasto Fabbricati, con categoria "F3 – fabbricati in corso di costruzione". Il costo di tale attività propedeutica alla vendita è stimato secondo le tariffe professionali del geometra catastale per come segue:

Onorario per Tipo Mappale e Docfa in F3.....	€ 1921,50 ³
Spese e tributi stimati.....	€ 159,00
Totale spese per accatastamento	€ 2080,50

³ Comprensivo di CIPAG (5%) e IVA (22%)



CAP 5 – SITUAZIONE URBANISTICA

5.1 – TITOLO DI PROPRIETA'

Fonti: Agenzia delle Entrate – Territorio sportello e piattaforma SiSTer

Il terreno su cui insiste il capannone in parola è stato acquisito dalla [REDACTED]
[REDACTED] a responsabilità limitata con atto pubblico di compravendita del Notaio
Bianca LOPEZ di Soverato del [REDACTED] (cfr all. 6).

5.2 – TITOLO EDILIZIO

Fonti: Faldoni n. 6 - 7/ Comune di Davoli – Settore Tecnico/Agenzia delle Entrate – Territorio sportello e piattaforma SiSTer/

L'unità immobiliare in esame è ubicata nella zona industriale-artigianale sita in località Piani di Bella del comune di Davoli, ed è sostanzialmente un capannone industriale a due piani f.t. realizzato in virtù del Permesso di Costruire (PdC) n. 3/2021, rilasciato dal comune di Davoli in data 15/03/2021 ai sensi del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. L'immobile è stato oggetto di una vertenza con l'amministrazione comunale, a causa di presunti vizi costruttivi, che ha determinato l'Ordinanza di demolizione n. 05/2022 a carico della Società in liquidazione, emessa in data 03/05/2022 dal comune di Davoli, che è stata successivamente annullata dal Tribunale Amministrativo Regionale per la Calabria (Sezione Seconda) con provvedimento del [REDACTED]

È stato altresì interpellato il Settore Tecnico del comune di Davoli con regolare richiesta accesso atti in data 08/05/2024 le cui risultanze pervenute in data 22/05/2024, che hanno sostanzialmente certificato la presa d'atto dell'annullamento da parte del TAR Calabria dell'Ordinanza di demolizione di cui sopra, che non sono stati presentati ulteriori titoli edilizi



oltre al citato PdC n. 03/2021, per il quale risultano pagate pagati per intero tutti gli oneri concessori e, “...che non risultano esserci pendenze per l’immobile...”. (cfr all. 4)

5.3 – CERTIFICAZIONE DI AGIBILITA’ ED ENERGETICA

Essendo un immobile al rustico, privo di impianti e rifiniture non è allo stato utilizzabile, pertanto:

- Non risulta certificazione di agibilità;
- Non risulta l’esistenza di certificazione energetica (A.P.E.)
- Non risulta certificazione di conformità degli impianti

5.4 – ACCATASTAMENTO

Per come analizzato nel precedente capitolo, il capannone **non risulta accatastato** e pertanto in attesa della regolare denuncia risultano i soli dati catastali del terreno sul quale l’immobile insiste.

Il lotto è costituito dalle seguenti particelle catastali:

1) Comune di Davoli – Foglio n. 15 – **P.IIa 1869**

Particella originaria: 242

Atto di aggiornamento: Tipo di Frazionamento del 26/01/2010 n. 14180

2) Comune di Davoli – Foglio n. 15 – **P.IIa 1897**

Particella originaria: 1147

Atto di aggiornamento: Tipo di Frazionamento del 26/01/2010 n. 14180

Particella originaria: 200

Atto di aggiornamento: Tipo di Frazionamento del 05/01/1995 n. 23

Per maggior completezza di informazione si rimanda all’allegato n. 7 nel quale è contenuto il certificato storico ventennale catastale.



CAP 6 – COMPLETAMENTO ITER AUTORIZZATIVO

Il comune di Davoli ha autorizzato la costruzione dell'immobile con un Permesso di Costruire ai sensi del d.P.R. 30 giugno 2001 n. 380 "Testo Unico dell'Edilizia". La Società in liquidazione ha ottemperato a tutti gli adempimenti iniziali previsti⁴, tra le quali il deposito del progetto al settore tecnico della Regione Calabria (ex Genio Civile); È stato nominato un Direttore dei Lavori, nella persona dell'arch. [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Architetti e P.P.C. della Provincia di Catanzaro col n.1763, che risulta anche il progettista dell'opera.

Dalla documentazione fornita, risulta l'inizio dei lavori civili avviato in data 29/03/2021 mentre in data 26/07/2021 è stata inoltrata la comunicazione di inizio lavori in Regione per quanto attiene l'aspetto strutturale. Allo stato attuale quanto meno la parte strutturale è stata completata, a meno della scala di accesso al piano soppalcato.

Detto ciò il futuro acquirente dovrà necessariamente contattare il Direttore dei Lavori designato, il quale dovrà produrre una relazione sullo stato dell'opera che sarà allegata alla comunicazione di fine lavori parziale, da inoltrare tempestivamente al Comune e, conseguentemente dovrà inoltre redigere la Relazione a Strutture Ultimate che dovrà essere depositata in Regione e dandone copia al Collaudatore designato, l'arch. Giuseppe Tedesco, il quale entro 60 giorni dovrà depositare il Collaudo Statico dell'opera⁵.

⁴ Artt. 64 e 94 d.P.R. 380/2001 – Sezione I Adempimenti

⁵ Art. 65 d.P.R. 380/2001



Le figure professionali facilmente identificabili mediante l'anagrafe nazionale del Consiglio degli Architetti⁶, sono obbligate per legge ad ottemperare agli adempimenti previsti, salvo oggettivi e motivati impedimenti; il loro onorario va corrisposto secondo quanto previsto dal disciplinare firmato con la società fallita o dalle tariffe professionali, il relativo costo sarà dedotto dal valore di stima a percentuale.

CAP 7 – VERIFICA DI ESISTENZA DI GRAVAMI

Fonti: Regione Calabria – Dipartimento Agricoltura Settore 1 – Usi Civici

Il terreno su cui insiste il capannone non risulta gravato da oneri o vincoli, in particolare è stato interpellato il Dipartimento Agricoltura della Regione Calabria competente per gli usi civici che ha riscontrato affermando che “ *...non risulta che sia stato effettuato accertamento demaniale sulle particelle sopra indicate; sebbene per il Comune interessato risultano, almeno in linea di principio, possibili località interessate dalla presenza di usi civici, per come si rileva dalla Relazione sullo stato dei demani comunali del 01/03/1900 redatta dal R. Assessore Demaniale Avv. ██████████. Pertanto, allo stato, l'Ufficio scrivente non può comunicare, sulla base degli atti d'ufficio, quale sia la natura delle particelle catastali indicate (allodiale, demaniale e/o gravate da uso civico)*”. C'è da osservare che nella citata relazione dell'avv. ██████████ su Davoli, non risulta citata o con un similare toponimo la località “Piani di Bella”, su cui insiste l'immobile interessato dalla procedura, ovvero Piani di Bella (cfr. all. 5). Ne tanto meno evidenziato nel CDU allegato all'atto di compravendita.

CAP 8 – CERTIFICATI CATASTALI E IPOTECARI

⁶ <https://www.cnappc.it/risultato.aspx?Nome=aldo&Cognome=sgromo&Ordine=42#edit>



Fonti: Agenzia delle Entrate / Territorio – piattaforma SisTER

La certificazione castale storica ventennale è stata eseguita sul terreno sul quale insiste, analogamente all'estratto di mappa ed all'ispezione ipotecaria. Le risultanze sono contenute negli allegati 7 e 8.

CAP 9 – STIMA DELL'IMMOBILE

9.1 – CRITERI DI STIMA

Fonti: / Agenzia delle Entrate/Osservatorio del Mercato Immobiliare - "La norma UNI sul valutatore immobiliare e la pratica estimativa" EPC Editore.

PRESUPPOSTI ESTIMATIVI

La valutazione in oggetto riguarda un cespite ancora in fase di completamento. Benché regolarmente autorizzato da ogni Ente competente, la procedura costruttiva risulta essere ancora in itinere e, per il definitivo completamento, necessità di ulteriori investimenti.

La valutazione economica riportata nelle prossime pagine avviene in ragione della "fotografia attuale" ovvero valutando l'immobile nello stato riqualificativo e manutentivo già raggiunto.

OSSERVAZIONI SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA

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

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

A proposito del reperimento ed utilizzazione dei dati elementari relativi ad ogni giudizio di stima è necessario apprendere dal mercato, nell'ambito del quale si va ad operare, tutti i dati



storici che da esso si possono rilevare. All'estimatore si richiede di far conoscere gli elementi emersi dalle indagini o informazioni che costituiscono la più efficace motivazione della oggettività del risultato della stima.

Per quanto riguarda i prezzi di mercato una fonte attendibile di dati elementari è rappresentata dalle valutazioni effettuate per beni analoghi da altri tecnici estimatori, allorquando accettate dagli interessati.

Da rilevare infatti che l'accettazione di un dato ipotetico, quale possa essere il risultato di un giudizio di stima, da parte degli interessati trasforma il valore di previsione in dato storico da poter quindi essere utilizzato ai fini della comparazione.

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

Infine, si può sostenere che acquistano ufficialità, logicità ed ammissibilità economica non solo i prezzi noti, ma anche valori formulati che emergano dalla prestazione di consulenze tecniche d'ufficio, sentenze, concordati con gli Uffici Tecnici Erariali o, di contro, decisioni delle commissioni competenti a giudicare sui ricorsi avversi alle valutazioni dell'Agenzia del Territorio, perizie extragiudiziali giurate ecc.

METODOLOGIA ESTIMATIVA



Come accennato in premessa il capannone pur avendo raggiunto una alta percentuale di definizione, al momento attuale risulta incompleto e mancante di numerose componenti essenziali.

Tra queste, occorre ricordare l'assenza completa di pavimentazione, di servizi, di tutti i serramenti e l'assenza di molteplici componenti impiantistiche, tra le quali le dotazioni elettriche e di messa a terra, l'impianto antincendio, idrico ecc.

In questi casi la dottrina estimativa propone come unico processo estimativo il percorso per valore di trasformazione o in alternativa il percorso per valore di costruzione deprezzato.

Il processo sintetico comparativo, per poter persistere, necessita di un mercato di riferimento che per valori e contenuti qualitativi possa essere facilmente paragonato al bene in esame.

Il deprezzamento di un immobile può essere funzionale, tecnologico, fisiologico.

Per degrado funzionale si intende la mancata rispondenza del cespite oggetto di valutazione con quanto in oggi richiesto per ottimizzare l'attività da effettuarsi all'interno del medesimo immobile.

In questo senso occorre ricordare come le attività terziarie e produttive abbiano, nel tempo, modificato i propri requisiti funzionali: dalla dimensione degli spazi necessari alla dimensione globale dell'attività, dall'ubicazione del cespite ai servizi offerti dall'attività collocata negli spazi.

Il degrado tecnologico, tra quelli in esame, è senza dubbio il più evidente. Un semplice sopralluogo può evidenziare la mancanza dei più comuni impianti tecnologici.



Il degrado può naturalmente riguardare l'assenza degli impianti o, più nel particolare, può riguardare tutto l'insieme di attrezzistica funzionale e/o tecnologica che nel tempo ha sempre maggiormente caratterizzato ogni struttura immobiliare.

In ultimo il degrado fisiologico risulta inevitabilmente connesso alla vetustà stessa dell'immobile.

Con tale esame si verificano la solidità del cespite, la necessità di intervenire con una o più manutenzioni straordinarie e così via.

Nel nostro caso il degrado fisiologico risulta assolutamente trascurabile, salvo la moderata infiltrazione dal tetto che nel medio periodo potrebbe comportare una importante degradazione della struttura.

Il degrado tecnologico è invece imputabile alla assenza di tutte le componenti impiantistiche sopra richiamate.

Il percorso estimativo più appropriato al caso in esame coincide quindi con la metodologia per "valore di costruzione deprezzato". Ovvero, dal valore a nuovo di identiche volumetrie destinabili ad attività produttive, verranno detratti tutti i costi ritenuti necessari per riallineare il prezzo iniziale al valore intrinseco ed estrinseco effettivamente espresso dai cespiti in esame. Il tutto riferito al momento attuale.

QUOTAZIONI IMMOBILIARI

AGENZIA DELLE ENTRATE, Osservatorio delle quotazioni immobiliari

<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: DAVOLI

Fascia/zona: Suburbana/MARINA DI DAVOLI (MONTE SS 106)

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	400	450	L	2,3	2,6	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il Borsino immobiliare, [https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-](https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/calabria/catanzaro-provincia/davoli/marina-di-davoli-monte-ssan-106/23846/)

[immobiliari/calabria/catanzaro-provincia/davoli/marina-di-davoli-monte-ssan-106/23846/](https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/calabria/catanzaro-provincia/davoli/marina-di-davoli-monte-ssan-106/23846/)

The screenshot shows the website interface with a navigation menu and several data cards. The 'Capannoni produttivi' card is highlighted with a red box and an arrow pointing to it from the text above. The card displays the following data:

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta questo immobile
Euro 222	Euro 309	Euro 396	Valuta questo immobile

Below the table, there is a note: ^{*} Costruzione adibita ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo.



È stata eseguita una indagine puntuale su alcuni portali di annunci immobiliari⁷, cercando immobili produttivi di simili caratteristiche in zona, che ha restituito il seguente risultato condensato nella seguente tabella:

Annuncio	Località	Nuova Costruzione	Superficie (mq)	Valore (€)	Incidenza €/mq
1	Davoli M.ma	NO	100	60.000,00	600,00
2	Davoli M.ma	NO	92	78.000,00	848,00
3	Satriano	NO	371	110.000,00	296,00
4	Montepaone	NO	2500	650.000,00	260,00
5	Caraffa di Catanzaro	NO	1000	295.000,00	295,00

Valore medio delle due quotazioni immobiliari:

Agenzia del Territorio: euro 425,00 a metro quadrato

Il Borsino Immobiliare: euro 309,00 a metro quadrato

Valore medio indagini su portale annunci:

euro 459,80 a metro quadrato

Rispetto all'aspetto qualitativo riscontrato durante il sopralluogo e in ossequio alle peculiarità intrinseche delle strutture in esame si ritiene equo applicare un valore di riferimento pari a **euro 400,00 a metro quadrato.**

⁷ https://www.idealista.it/vendita-negozi/catanzaro-provincia/con-aste_no/lista-mappa



9.2 – DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE IMPUTABILE**ALL'INCOMPLETA REALIZZAZIONE DELLE OPERE**

La tabella sotto riportata evidenzia le principali opere impiantistiche ritenute necessarie per riallineare i cespiti in esame alle valutazioni immobiliari riportate nelle pagine precedenti.

L'entità delle opere è stata commisurata alla destinazione economica presa in esame (capannoni per attività produttive).

TIPOLOGIA LAVORI	Capannoni e similari	OPERE NECESSARIE	DESCRIZIONE
Opere di demolizione	5%		
Nuove ricostruzioni	12%	6%	Sistemazione esterna da realizzare
Rivestimenti murari	5%		
Rifacimento pavimenti	6%	6%	Ancora da realizzare
Impianto elettrico	12%	6%	Ancora da realizzare /allacciare
Impianto idrico	10%	5%	Ancora da realizzare/allacciare
Impianto termico	5%	2%	Ancora da realizzare
Servizi sanitari	3%	3%	Ancora da realizzare
Serramenti Esterni	6%	6%	Ancora da installare
Serramenti interni	6%	2%	Ancora da installare
Opere da pittore	3%	1%	parziale



Rifiniture	2%	2%	Ancora da realizzare
Oneri di messa a norma	19%	15%	Ancora da realizzare
Oneri di progettazione	6%	3,5%	Manca il Fine lavori, RSU e collaudo

TOTALE	100%	51,5%	
--------	------	-------	--

Le percentuali assunte a riferimento risultano puramente indicative del percorso manutentivo ritenuto necessario. La tabella di deprezzamento riportata nella pagina precedente consente di mantenere il deprezzamento dell'edificio entro un **51,5% di differenza rispetto alla quotazione media di mercato riportata dai principali borsini immobiliari.**

Ciò premesso nel contesto di alea e tolleranza estimativa che caratterizza qualsiasi percorso estimativo si ritiene di poter confermare un coefficiente di deprezzamento prossimo al 50%.

9.3 – CALCOLO DEL VALORE DEL BENE IN FUNZIONE DEL NECESSARIO

COMPLETAMENTO FUNZIONALE, STRUTTURALE E TECNOLOGICO

Il valore riportato dall'Agenzia delle Entrate e dalla nota quotazione del "Borsino Immobiliare" risulta leggermente inferiore ai valori riscontrati all'interno di offerte reperite su siti web o campionate effettuate direttamente presso intermediari immobiliari durante le fasi di sopralluogo.

Tuttavia, malgrado la discreta fungibilità attribuibile al capannone, ne riducono la complessiva appetibilità di mercato.



La particolare "location" dei cespiti esaminati, collocati, come già detto, all'interno del più vasto sito produttivo dell'area industriale e artigianale di Davoli, evidenzia una naturale difficoltà per una possibile futura collocazione sul mercato dei medesimi.

L'ubicazione precipua degli immobili impone una ridotta visibilità dell'attività ivi esercitata, ma soprattutto impone correlazioni e gestione degli spazi di produzione, di accesso e di manovra da concordare e soprattutto da rendere compatibili con tutte le attività limitrofe.

Per quanto detto, per la valutazione in esame, si ritiene di confermare l'utilizzo del valore di **euro 400,00 a metro quadrato**.

L'applicazione del coefficiente di differenziazione di cui al paragrafo precedente determina un valore complessivo del sito oggetto di stima ammontante a circa **euro 176.800,00**.

	Superficie Commerciale mq	Quotazioni Immobiliari (media)	Coeff. deprezz.	VALORE STATO ATTUALE
CAPANNONE	884	€ 400,00	50%	€ 176.800,00
TOTALE				euro 176.800,00

Il valore del deprezzamento pari a euro 176.800,00, ovvero la metà del valore dell'opera non completata, non è altro che la somma occorrente per il completamento del capannone, valore che, si avvicina molto alla somma pattuita e contenuta nel "contratto di appalto per opere di completamento capannone industriale" del 1° settembre 2019 pari a euro 165.000,00 presente nella documentazione del faldone n. 6, fornito al sottoscritto durante le operazioni peritali (cfr all. 10)



In un'ottica di progressivo sviluppo riqualificativo dell'area industriale-artigianale ove è ubicato l'immobile e la normale prosecuzione dell'intervento manutentivo determina anche il progressivo incremento del valore dell'immobile oggetto di stima, trovando applicazione nel valore massimo al metro quadrato riscontrato nell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, ovvero **euro 450,00/mq.**

Prudenzialmente, si potrebbe affermare che, al termine dei lavori, escluse difformità realizzative, imprevisti o altri possibili incidenti, il valore dell'immobile in esame potrebbe raggiungere un valore prossimo ai **397.800,00**

	Superficie Commerciale mq	Quotazioni Immobiliari (massima)	VALORE STATO FUTURO	
CAPANNONE	884	€ 450,00	€	397.800,00
		TOTALE	euro	397.800,00



CAP 10 – CONCLUSIONI

Di regola per metodo estimale si intende la logica comparazione del bene da valutarsi con altri che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche sono assimilabili al bene in oggetto. Si è anche detto della molteplicità degli strumenti adottabili e la diversità delle metodologie stesse.

Il compito dell'estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore più possibile che il bene potrebbe rappresentare in ragione delle precise condizioni di mercato oggetto del "giudizio".

In pratica l'estimatore interviene a "bocce ferme" ovvero la stima viene redatta nelle condizioni meglio specificate al suo interno. In presenza quindi di condizioni oggettive e soggettive connesse ad una determinata condizione storica, temporale, ambientale.

Si tratta, come abbiamo visto, di una supposizione teorica caratterizzata da una pluralità di dati sintetici e/o analitici. Tali dati, tecnici, di rilevazione, di riproduzione, economici e finanziari sono caratterizzati da un margine di incertezza direttamente proporzionale all'attendibilità dei dati utilizzati. Compito primario dell'estimatore è quello di rendere minimi se non trascurabili tali margini di incertezza.

La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica quindi l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità.

La storia delle valutazioni immobiliari ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione del bene) tutte le valutazioni compiute si



attestano attorno ad una “forchetta” ammontante al 10%. Tutte le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti sono egualmente attendibili.

La tipologia estimativa e l'unicità del bene stimando possono, caso per caso, innalzare l'alea di incertezza sopra evidenziata. Per quanto detto la stima in oggetto, benché realizzata su calcoli unitari e riferibili a singole voci incidenti, deve essere considerata come valutazione a corpo ovvero frutto di una valutazione complessiva compensativa di eventuali tolleranze e omissioni marginali, risultato di valutazioni di settore inserite in un compendio generale di analisi.

Impossibile quindi l'intervento o la modifica del valore complessivo apportando variazioni percentuali alle singole voci.

Come già accennato in principio, il percorso estimativo riportato nella presente stima si articola su presupposti operativi e di property management ancora in divenire. La peculiarità del duplice oggetto di stima tende a dilatare l'alea discriminatoria sopra ipotizzata.

La valutazione di cui al presente lavoro esprime il valore dei cespiti allo stato attuale.

Il valore di seguito espresso, fatte salve le condizioni di corretta ultimazione dei lavori, è quindi destinato ad innalzarsi e a raggiungere, senza alcun dubbio una cifra superiore.

Ciò premesso si ritiene di confermare per il bene in oggetto **un valore a corpo di euro 176.800,00 (euro centosettaseimilaottocento).**



Occorre segnalare altresì il prudenziale e progressivo innalzamento di detto valore sino ad un limite superiore di circa 397.800,00 euro raggiungibile, in presenza di regolarità dei lavori, al completamento del cantiere in corso.

Le valutazioni sopra riportate sono state effettuate sulla base di riscontri oggettivi, nonché con il supporto della documentazione trasmessa dalla società fallita e sulla base dei chiarimenti verbali espressi dalla medesima società nel corso del sopralluogo compiuto.

In ragione della tolleranza estimale che caratterizza il presente lavoro, fortemente caratterizzato da condizioni giuridiche ancora da formalizzarsi, per come enunciato nel precedente capitolo 3, si dichiara che potranno essere ritenute comunque **egualmente valide proiezioni di valori incentrati su cifre comprese in una tolleranza del 10%, in più o in meno, rispetto a quanto sopra determinato.**

Si fa presente in ultimo che, per una maggiore appetibilità del bene, sarebbe auspicabile eseguire il collaudo statico della struttura e le relative attività propedeutiche prima della messa in vendita. Il costo delle attività è stimato al 3,5% sul valore di stima ovvero intorno a euro 6200,00⁸.

INDICE DEGLI ALLEGATI

1. *Verbale di sopralluogo del 09/03/2024;*
2. *Documentazione fotografica;*
3. *Riscontro Agenzia delle Entrate;*
4. *Riscontro Comune di Davoli;*
5. *Riscontro Regione Calabria – Dipartimento Agricoltura Settore 1 – Usi Civici;*

⁸ Salvo i costi non quantificabili per i certificati e dei provini dei materiali solo nel caso non fossero reperiti.



Studio Tecnico geom. Gianluca Bulotta

6. *Titolo di proprietà del terreno;*
7. *Certificazione catastale e EDM;*
8. *Ispezioni Ipotecarie;*
9. *Permesso di Costruire;*
10. *Estratto anagrafe nazionale architetti;*
11. *Contratto per completamento capannone (Faldone n. 6).*

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 31 pagine oltre agli allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Delegato per qualsiasi chiarimento.

Catanzaro, 15 luglio 2024

Il C.T.U. esperto stimatore
geom. Gianluca Bulotta

