
TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA
SEZIONE FALLIMENTARE

PERIZIA ESTIMATIVA DEI BENI IMMOBILI
DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ
G.A.M. OIL & GAS S.P.A.

FALLIMENTO – proc. n. 5/2015 R. F.

RELAZIONE DI STIMA N. 2

IMMOBILI IN CONTRADA CARITÀ

INDICE

1	Premessa.....	3
2	Modalità di svolgimento dell’incarico	5
3	Documentazione analizzata	5
4	Risposta al quesito numero 1 – Identificazione dei beni.....	7
4.1	Premessa	7
4.2	Descrizione e confini catastali	9
5	Risposta al quesito n. 2 - Descrizione sommaria dei beni	10
5.1	Generalità	10
5.1.1	Corpo 1: Capannone industriale e locali annessi.....	11
5.1.2	Corpo 2: Locali deposito	12
5.1.3	Corpo 3: Palazzina uffici.....	13
6	Risposte ai quesiti numero 3 e 4 – Esistenza di formalità	14
7	Risposte al quesito numero 5 – Regolarità edilizia e urbanistica	15
7.1	Documentazione di riferimento	15
7.2	Descrizione delle difformità riscontrate e considerazioni sulla sanabilità.....	16
7.2.1	Corpo 1 – Capannone industriale e locali annessi.....	16

7.2.2	Corpo 2: Locali deposito	18
7.2.3	Corpo 3 – Palazzina uffici	18
8	Risposta al quesito numero 6 - Certificazioni	20
9	Risposta al quesito numero 6 - Stima degli immobili	20
9.1	Criteri e metodologie di stima	20
9.2	Metodo indiretto del costo di riproduzione deprezzato.....	21
9.3	Tempistica dell'operazione immobiliare	23
9.4	Determinazione del valore di riproduzione a nuovo.....	23
9.4.1	Determinazione dei costi dell'area	24
9.4.2	Determinazione dei costi di costruzione	24
9.4.3	Oneri finanziari	27
9.4.4	Utile del Promotore sul costo di costruzione	28
9.4.5	Valore di riproduzione a nuovo	29
9.5	Deprezzamento	29
9.5.1	Deprezzamento per deterioramento fisico	29
9.5.2	Deprezzamento per obsolescenza economica	30
9.5.3	Deprezzamento per difformità edilizie	31
9.5.4	Valore di deprezzamento totale	32
9.6	Determinazione del valore economico della superficie libera.....	32
9.7	Determinazione del valore di mercato.....	32
9.8	Determinazione del canone annuo di locazione	33
9.9	Suddivisione in lotti	33
10	Risposta al quesito numero 8 – Formalità da cancellare.....	33
11	Risposte al quesito numero 9 – Dati per la voltura	34
12	Risposte al quesito numero 10 – Costi per smaltimenti.....	34
13	Risposte al quesito numero 11 – Conversione destinazione d'uso.....	35
14	Risposte al quesito numero 12 – Esistenza contribuzioni	35
15	Risposte al quesito numero 13 – Sintetico riepilogo.....	36

1 PREMESSA

L'Illustrissimo Giudice Delegato dott. Mario Miele, in data 26 marzo 2019, autorizzava l'istanza di rinnovazione C.T.U. avanzata dai curatori del fallimento G.A.M. OIL & GAS S.p.A. avv. Maria Rosaria Potenza e dott. Domenico Larizza, nominando il sottoscritto Ing. Domenico Licordari affinché procedesse alla valutazione di tutti i beni immobili di proprietà della società in liquidazione.

Dalle ricerche catastali effettuate dal sottoscritto, risultano intestati alla società fallita i seguenti beni immobili:

Tab. 1 – Elenco immobili

n.	Località	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Tipologia
1	Rombiolo – C.da Carità	VV	6	369		Terreno Seminativo Cl.2
2	Rombiolo – C.da Carità	VV	6	372		Fabbricato D/7
3	Rombiolo – Zona Industriale	VV	14	303		Terreno Seminativo Cl.1
4	Rombiolo – Zona Industriale	VV	14	304	4, 5, 6, 7	Fabbricato D/7
5	Rombiolo – Zona Industriale	VV	14	318		Terreno Seminativo Cl.1
6	Rombiolo – Zona Industriale	VV	14	320		Terreno Seminativo Cl.1
7	Rombiolo – Zona Industriale	VV	14	323		Terreno Seminativo Cl.1
8	Rombiolo – Zona Industriale	VV	14	344		Fabbricato D/1
9	Rombiolo – Zona Industriale	VV	14	392		Terreno Seminativo Cl.1
10	Rombiolo – Zona Industriale	VV	14	394		Terreno Seminativo Cl.1
11	Rombiolo – Zona Industriale	VV	14	395		Terreno Seminativo Cl.1
12	Rombiolo – Zona Industriale	VV	14	468		Fabbricato D/1
13	Rombiolo – Zona Industriale	VV	14	470		Terreno Seminativo Cl.1

Poiché l'istanza formulata dai curatori fallimentari, chiede espressamente di rinnovare la CTU già affidata, i quesiti formulati sono quelli ricavati dai documenti in atti e riportati nel seguito:

- 1) Identificare i beni acquisiti all'attivo del fallimento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e specifici se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà,

superficie, usufrutto), indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

- 2) Fornire una sommaria descrizione dei beni;
- 3) Verificare esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:
 - a) Domande giudiziali, sequestri e altre trascrizioni;
 - b) Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità, o diritti di prelazione;
 - c) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - d) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù uso, abitazione)
 - e) Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici.
- 4) Verificare esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.
- 5) Verificare la regolarità edilizia e urbanistica nonché l'esistenza del certificato di agibilità, segnalando difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive si pronunci sulla sanabilità ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con l'indicazione dei relativi costi.

Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico-amministrativo.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della Concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/ permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967.

Qualora vi siano fabbricati rurali non censiti indichi il C.T.U. il costo in base alla legge che obbliga al censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe.

- 6) Fornire indicazioni circa la presenza o meno:
 - a) certificazione energetica di cui al D.Lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91;
 - b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia eventualmente esistente;Ove tale certificazione di qualificazione energetica dell'immobile non esiste, ma può essere ottenuta dall'aggiudicatario, devono indicarsi le spese necessarie per adeguare l'immobile alla disciplina energetica.
- 7) Indicare il valore commerciale degli immobili comprensivi di impianti ed accessori già installati, nonché l'ipotetico valore del canone annuo di locazione, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto, nel caso di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota;

- 8) Indicare per ciascun lotto, le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data del deposito gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;
- 9) Indicare i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;
- 10) Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eternit ecc.).
- 11) Ove possibile, in base alla tipologia del bene pignorato, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene.
- 12) Indicare l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sul bene stagito, quantificandone il valore.
- 13) Sintetico riepilogo.

2 MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Dopo aver preso cognizione dell'incarico affidato, sono stati effettuati alcuni sopralluoghi sui beni oggetto di stima, ubicati in due distinte zone del territorio comunale di Rombiolo, nonché numerose visite presso il locale Ufficio Tecnico, al fine di reperire la documentazione progettuale esistente.

In data 9 settembre 2019, è stata presentata tramite PEC formale richiesta al Responsabile dell'Area Tecnico Manutentiva del Comune di Rombiolo per l'accesso agli atti relativi alla procedura di che trattasi.

Tutta la documentazione reperita è stata successivamente integrata con quella messa a disposizione presso gli Uffici della sede della G.A.M. Oil & Gas S.p.A. in fallimento, ritenuta indispensabile per fornire una risposta quanto più corretta ai quesiti formulati.

Gli elaborati tecnici sono stati successivamente confrontati con la reale situazione dei luoghi per accertarne la conformità con quanto assentito.

3 DOCUMENTAZIONE ANALIZZATA

Si riporta nel seguito l'elenco degli allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione di consulenza con il dettaglio della documentazione allegata, indicando esclusivamente gli elaborati di cui è stato possibile estrarre copia presso i pubblici uffici, utilizzata per le valutazioni di merito.

Allegato 1: Documentazione fotografica

Allegato 2: Fascicolo Documentale

- [1] Elaborati del "Progetto per la realizzazione di un capannone e di una piccola costruzione in muratura di mattoni pieni, entrambi da adibirsi ad attività agricole produttive." In ditta Caparra Domenico:
 - [1.1] Relazione tecnica illustrativa
 - [1.2] Planimetria generale e particolare
 - [1.3] Pianta fondazioni capannone e magazzino

- [1.4] Pianta capannone e pianta magazzino
- [1.5] Sezioni A-A, B-B, C-C, D-D
- [1.6] Prospetti
- [1.7] Analisi geotecnica del terreno
- [2] Elaborati del “Progetto per la realizzazione di un capannone e di una piccola costruzione in muratura di mattoni pieni, entrambi da adibirsi ad attività agricole produttive.” In ditta Mangialavori e Caparra s.n.c.:
 - [2.1] Relazione tecnica illustrativa
 - [2.2] Planimetria generale e particolare
 - [2.3] Pianta fondazioni capannone e magazzino
 - [2.4] Pianta capannone e pianta magazzino
 - [2.5] Sezioni A-A, B-B, C-C, D-D
 - [2.6] Prospetti
 - [2.7] Analisi geotecnica del terreno
- [3] Esame e parere favorevole sul progetto dell’Ufficio Tecnico del Comune di Rombiolo del 06.12.1975
- [4] Concessione Edilizia n. 20 prot. N. 1963 del 08.06.1977
- [5] Elaborati del “Progetto per la realizzazione di un capannone in acciaio e tampognatura in muratura di mattoni forati e malta di cemento da adibirsi ad attività agricole produttive.” In ditta Mangialavori e Caparra:
 - [5.1] Planimetria generale e particolare
 - [5.2] Pianta fondazioni e pianta capannone
 - [5.3] Sezioni A-A, B-B e Prospetto
 - [5.4] Analisi geotecnica del terreno
- [6] Esame e parere favorevole sul progetto dell’Ufficio Tecnico del Comune di Rombiolo del 24.06.1977
- [7] Autorizzazione dell’Ufficio del Genio Civile di Catanzaro alla costruzione del capannone prot. N. 18903 del 29.8.1977
- [8] Certificazione del Comune di Rombiolo di inizio lavori di costruzione di un capannone e di un fabbricato a destinazione agricola produttiva rilasciata in data 07.09.1977
- [9] Certificazione di destinazione urbanistica del Comune di Rombiolo per il terreno oggetto di edificazione del capannone rilasciata in data 07.09.1977
- [10] Concessione Edilizia n. 24 del 09.09.1977
- [11] Certificazione del Comune di Rombiolo di ultimazione dei lavori di costruzione di un capannone e di un fabbricato a destinazione agricola produttiva rilasciata in data 22.10.1981
- [12] N. 4 note di trascrizione (Registro Generale nn. 4433, 2310, 2311, 2999) estratte presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Vibo Valentia, relative agli immobili oggetto di stima intestati alla ditta G.A.M. s.r.l., C.F. 01814460794;
- [13] Estratto del foglio di mappa n. 6 del Comune di Rombiolo (VV)

- [14] Elaborato planimetrico con elenco dei subalterni assegnati per la Particella n. 372 del Foglio di Mappa n. 6 del Comune di Rombiolo (VV) del 04.08.2003
- [15] Visura storica al catasto Terreni della particella n. 369 del Foglio di mappa n. 6 del Comune di Rombiolo
- [16] Visura storica al catasto Fabbricati della particella n. 372 del Foglio di mappa n. 6 del Comune di Rombiolo
- [17] Visura al catasto Terreni della particella n. 372 del Foglio di mappa n. 6 del Comune di Rombiolo
- [18] Certificato di destinazione e prescrizioni urbanistiche, rilasciato dal Comune di Rombiolo in data 02.10.2020, Reg.to n. 34/2020
- [19] Valori Agricoli Medi della Provincia di Vibo Valentia. Annualità 2016

Allegato 3: Elaborati Grafici

- Elab. n. 3.1: Inquadramento territoriale
- Elab. n. 3.2: Planimetria lotto industriale
- Elab. n. 3.3: Pianta di rilievo Corpo 1: Capannone industriale e locali annessi
- Elab. n. 3.4: Pianta di rilievo Corpo 2: Locali deposito
- Elab. n. 3.5: Pianta di rilievo Corpo 3: Palazzina Uffici

N.B.: Gli elaborati grafici rappresentano le planimetrie e le piante dei diversi immobili così come rilevate in sede di operazioni peritali.

Nel seguito, dunque, si farà riferimento, esclusivamente, alle evidenze ricavabili dalla documentazione a disposizione, integrata con le risultanze dei sopralluoghi eseguiti e delle ricerche svolte presso i competenti uffici.

4 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Quesito 1: “Identificare i beni acquisiti all’attivo del fallimento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e specifici se lo stesso riguarda la proprietà dell’intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto), indicare inoltre quali siano gli estremi dell’atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti”

4.1 PREMESSA

I beni che risultano acquisiti alla massa fallimentare ricadono tutti nel territorio del Comune di Rombiolo (VV), e sono identificati presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Vibo Valentia, come segue:

Tab. 2 – Elenco immobili oggetto di stima

n.	Località	Sezione VV	Foglio	Particella	Sub.	Categoria/ Classe e consistenza	Sup. Catastale [mq]
1	Rombiolo – C.da Carità	Terreni	6	369		Seminativo Cl.2	205
2	Rombiolo – C.da Carità	Fabbricati	6	372		D/7	6450
3	Rombiolo – Zona Industriale	Terreni	14	303		Seminativo Cl.1	1785
4	Rombiolo – Zona Industriale	Fabbricati	14	304	4, 5, 6, 7	D/7	33276
5	Rombiolo – Zona Industriale	Terreni	14	318		Seminativo Cl.1	872
6	Rombiolo – Zona Industriale	Terreni	14	320		Seminativo Cl.1	1193
7	Rombiolo – Zona Industriale	Terreni	14	323		Seminativo Cl.1	2125
8	Rombiolo – Zona Industriale	Fabbricati	14	344		D/1	67
9	Rombiolo – Zona Industriale	Terreni	14	392		Seminativo Cl.1	4200
10	Rombiolo – Zona Industriale	Terreni	14	394		Seminativo Cl.1	11800
11	Rombiolo – Zona Industriale	Terreni	14	395		Seminativo Cl.1	3900
12	Rombiolo – Zona Industriale	Fabbricati	14	468		D/1	127
13	Rombiolo – Zona Industriale	Fabbricati	14	470		Seminativo Cl.1	2225

Essi consistono, essenzialmente, in due distinti complessi industriali, uno più recente, attualmente utilizzato, identificato catastalmente dai cespiti di cui al foglio di mappa n. 14, ed uno più vetusto, attualmente in disuso ed individuato catastalmente dai cespiti di cui al foglio di mappa n. 6.

I terreni sopra elencati sono limitrofi ai due capannoni e ne costituiscono le pertinenze, ovvero sono i terreni destinati a futuri ampliamenti del complesso industriale adiacente.

Nella presente relazione saranno presi in considerazione esclusivamente i beni immobili acquisiti alla massa fallimentare, riportati al foglio Catastale n. 6, costituenti un complesso industriale completo di pertinenze, ubicati in contrada Carità, nei pressi del limitrofo Comune di Mesiano, avendo già stimato gli altri cespiti con la Relazione di Stima n. 1 già depositata telematicamente presso il Tribunale di Vibo Valentia in data 23.10.2020.

I beni oggetto della presente Relazione di stima n. 2 sono, dunque, quelli catastalmente individuati come segue:

Tab. 3 – Elenco immobili di cui al foglio di mappa n. 6

n.	Località	Sezione VV	Foglio	Particella	Sub.	Categoria/ Classe e consistenza
1	Rombiolo – C.da Carità	Terreni	6	369		Seminativo Cl.2
2	Rombiolo – C.da Carità	Fabbricati	6	372		D/7

4.2 DESCRIZIONE E CONFINI CATASTALI

Il lotto industriale ricade interamente all'interno di un'unica particella individuata con il n. 372, mentre la particella n. 369 costituisce la stradella di accesso sterrata di collegamento tra il lotto edificato e la viabilità comunale.

All'interno della particella n. 372 si possono individuare due aree ben distinte:

- Un'area del tutto priva di edificazione, attualmente destinata a terreno incolto, di forma irregolare e con i confini di proprietà non del tutto ben identificati;
- Un'area di circa 3500 mq, interna alla precedente, avente forma pressoché rettangolare, ben delimitata su tutti i lati in cui sono presenti tutti i fabbricati costituenti l'attività produttiva con le relative pertinenze.

Nell'area edificata, trovano ubicazione un capannone con annessi una serie di corpi di fabbrica minori ad esso adiacenti e con esso comunicanti, una ampia tettoia, chiusa su tre lati con due ampi locali destinati a depositi, chiusi e indipendenti, un fabbricato ad un piano fuori terra destinato a sede degli uffici amministrativi fino all'ultimo periodo di attività dell'azienda nel sito in oggetto. L'intera superficie del lotto è pavimentata con calcestruzzo di tipo industriale.

La proprietà dei due cespiti sopraelencati risulta in capo a G.A.M. s.r.l. con sede in Rombiolo con diritto di piena proprietà per 1/1 [15, 16], derivante dall'Atto pubblico di Compravendita n. 3789.1/2003 del 25.09.2003, in atti dal 01.01.2003 Rep. n. 47107 [12].

I confini catastali della proprietà G.A.M. Oil & Gas S.p.A., considerata nella sua interezza, sono riassunti nella tabella che segue, con indicati i relativi intestatari:

lato	Particella	Proprietà catastale	Quota
Sud	864	[REDACTED]	1/1
Est	496	[REDACTED]	1/1
	153	[REDACTED]	1/5
		[REDACTED]	1/5
		[REDACTED]	1/5
		[REDACTED]	1/5
		[REDACTED]	1/5
		[REDACTED]	Usufr.
	616	[REDACTED]	1/1
	612	[REDACTED]	1/1
	611	[REDACTED]	1/1
610	[REDACTED]	1/1	
---	[REDACTED]		
Nord	150	[REDACTED]	1/1
Ovest	149	[REDACTED]	1/3
		[REDACTED]	12/18

5 RISPOSTA AL QUESITO N. 2 - DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Quesito 2: "Fornire una sommaria descrizione dei beni"

5.1 GENERALITÀ

Come già anticipato, il complesso industriale considerato è costituito da un terreno di forma irregolare, avente una superficie catastale di mq 6.450 [17] sul quale sorge un capannone industriale piuttosto vetusto dotato di alcuni fabbricati secondari, ubicato in contrada Carità del Comune di Rombiolo, nelle immediate vicinanze alla frazione di Mesiano del Comune di Filandari. Allo stesso lotto si deve considerare annesso il terreno individuato con la particella n. 369 del medesimo foglio di mappa, che individua la strada di accesso al terreno principale dalla via pubblica.

Pertanto, sebbene distinti, si devono ritenere formalmente indivisi i due cespiti così come catastalmente individuati.

L'originaria attività produttiva era svolta, dunque, all'interno dell'area delimitata interna alla particella n. 372, mentre la superficie esterna alla recinzione perimetrale è, di fatto, costituita da un terreno incolto.

L'unica via di accesso è costituita dalla stradella sterrata, catastalmente individuata con il numero di particella 369 che collega con la viabilità comunale ed all'inizio della quale è presente una sbarra metallica che impedisce l'ingresso ai non addetti. Sul fronte principale è presente un cancello carrabile metallico scorrevole ed un cancello metallico pedonale ad un'anta.

La porzione della particella costituente il lotto industriale è delimitata da un muretto sovrastato da recinzione metallica sul fronte principale, e da un muro con contrafforti a facciavista lungo gli altri tre lati, con un'altezza sempre superiore ai 2,40 m.

Complessivamente l'intera superficie catastale ottenuta sommando le superfici delle due particelle considerate, è pari a mq 6.655, mentre l'area della superficie costituente il complesso industriale, delimitata dalla recinzione, è pari a circa mq 3.500.

All'interno del lotto principale, posizionato in adiacenza al confine sud, è presente il capannone industriale principale, costituito da due strutture identiche affiancate, ma realizzate in epoche differenti. In adiacenza al capannone principale, sul lato est sono presenti una serie di piccoli fabbricati, direttamente collegati con il capannone principale, e destinati prevalentemente a servizi e locali tecnici funzionali all'attività principale.

In adiacenza al confine ovest è presente un fabbricato di forma rettangolare ai cui estremi si distinguono due locali deposito chiusi che delimitano una parte centrale costituente una tettoia aperta solo sul fronte principale, destinata allo stoccaggio dei manufatti dei semilavorati ed a ricovero mezzi. Adiacente a questo, è presente un altro edificio a pianta rettangolare ad un piano f.t. destinato ad uffici, posto nelle immediate vicinanze dell'accesso principale al complesso industriale dalla strada privata.

Nel seguito si descriveranno dettagliatamente tutti i corpi di fabbrica presenti all'interno del lotto industriale.

Per una migliore comprensione si rimanda agli elaborati grafici di inquadramento (allegati Elab. 3.1 ed Elab. 3.2) ed alla documentazione fotografica di cui all'Allegato 1.

5.1.1 Corpo 1: Capannone industriale e locali annessi

Il corpo principale, come detto è rappresentato dal capannone industriale destinato alla attività produttiva vera e propria, la cui conformazione attuale è frutto di diversi ampliamenti succedutisi nel tempo.

Allo stato attuale si presenta di forma pressoché rettangolare, ad unica elevazione, con una superficie coperta lorda in pianta, esclusi i corpi accessori, di circa mq 9.800, realizzato interamente con struttura a telai in acciaio ancorati a plinti di fondazione collegati da travi in c.a., opportunamente controventati lungo alcune delle campate trasversali.

Il capannone principale è costituito dall'accoppiamento di due capannoni identici a pianta rettangolare, con il lato lungo in comune, realizzati con struttura in acciaio con pilastri costituiti da profilati HE, sovrastati da una copertura semicircolare realizzata con centine sempre in profili di acciaio curvi tipo IPE, con catene in tiranti di acciaio in corrispondenza di ognuna delle campate. Il manto di copertura in pannelli coibentati è ancorato agli arcarecci costituiti da profili ad Omega che corrono longitudinalmente per tutto il capannone.

Longitudinalmente si rilevano sette campate, di cui le prime sei hanno un interasse di circa ml 5,00, mentre l'ultima, verso il fondo del capannone, è irregolare ed in mezzeria ha un interasse di circa 7,70 m. Trasversalmente, come detto, si rilevano due sole campate di circa ml 12,00 di interasse. L'altezza interna alla gronda è di circa m 6,00, mentre al colmo raggiunge la quota di circa m 7,70.

All'interno il capannone presenta un unico grande ambiente destinato alle fasi produttive, mentre tutti i locali di servizio sono stati realizzati all'esterno, in alcuni piccoli fabbricati adiacenti al corpo principale, in corrispondenza del prospetto est. L'accesso principale è posto sul prospetto nord ed avviene tramite un piccolo disimpegno realizzato esternamente al corpo principale.

Le pareti esterne sono realizzate con muratura a tutta altezza con spessore di circa cm 30, intonacate al civile di colore bianco, e su tutti i lati sono presenti numerose aperture a finestra che forniscono l'illuminazione naturale all'ambiente.

Sul prospetto ovest è presente un accesso carrabile ed un'uscita di sicurezza pedonale realizzata con porta metallica dotata di maniglione antipanico, mentre sul prospetto est, le aperture presenti servono per mettere in comunicazione l'ambiente principale con i locali accessori.

Procedendo da nord verso sud, i locali accessori presenti, tutti realizzati con corpi aggiunti aventi una parete in comune con il capannone principale, sono i seguenti:

- 1- Locale Quadro elettrico generale, costituito da un unico ambiente, comunicante tramite porta metallica con il capannone, delle dimensioni di circa ml 2,65 x 1,80 e altezza interna di circa m 2,50;
- 2- Locale centrale termica costituito da un unico ambiente, accessibile solo dall'esterno tramite porta metallica, delle dimensioni di circa ml 4,00 x 2.50 e altezza interna di circa m 2,50;
- 3- Un piccolo locale ufficio comunicante direttamente con il capannone, delle dimensioni di circa ml 3,90 x 2.50 e altezza interna di circa m 2,50;
- 4- Locale servizi igienici costituito da un disimpegno/antibagno, due piccoli bagni ed un ambiente presumibilmente destinato a spogliatoio, comunicante tramite porta

metallica con il capannone; questi sono gli unici ambienti con pavimento e rivestimento in piastrelle ceramiche;

- 5- Un locale magazzino costituito da un unico ambiente, comunicante tramite porta metallica con il capannone, delle dimensioni di circa ml 4,00 x 7,00 e altezza media interna di circa m 3,00

Non è stato possibile rilevare la tipologia strutturale dei suddetti corpi aggiunti, mentre le tamponature perimetrali sono tutte in muratura da cm 30 e le coperture sono a singola falda realizzate con pannelli coibentati.

Infine, nell'area residua sul lato est, esistente tra il capannone principale, i corpi aggiunti e la recinzione di confine del lotto, è stata realizzata una tettoia metallica, di forma trapezoidale a protezione della riserva idrica antincendio, del relativo gruppo di spinta e di un vecchio forno originariamente utilizzato nel processo produttivo, ma ormai da tempo abbandonato.

Al momento del sopralluogo in questa area erano presenti molti rifiuti di materiali certamente non appartenenti alla GAM Oil & GAS.

Il capannone si presenta completo di tutte le finiture e gli impianti minimi necessari (illuminazione, f.m. e idrico sanitario), certamente ormai obsoleti e che, in caso di eventuale riutilizzo del fabbricato, necessitano di sostanziali interventi manutentivi.

Sono, inoltre, presenti due carroporti nelle due campate trasversali del capannone, dei quali, tuttavia, non né stato possibile verificare la funzionalità.

Gli accessi carrabili sono realizzati tutti con portoni scorrevoli di cui due a due ante, sul prospetto principale, ed uno ad unica anta sui due prospetti laterali.

Per una migliore comprensione si rimanda all'elaborato grafico Elab. 3.3 ed alla documentazione fotografica di cui all'Allegato 1.

5.1.2 Corpo 2: Locali deposito

I locali deposito presenti lungo il confine ovest del lotto industriale sono sostanzialmente costituiti da una ampia tettoia realizzata con struttura portante in acciaio e pannelli di copertura in lamiera coibentata, con unica pendenza, nella quale sono stati ricavati, ai due estremi, due locali deposito chiusi su tutti i lati.

La parete posteriore della struttura coincide con il muro di recinzione che delimita il lotto industriale sul lato ovest. L'intera superficie coperta ha forma rettangolare e dimensioni in pianta di circa m 51 x 8,50 con altezza al colmo, sul prospetto principale, pari a circa m 4,65 ed altezza in gronda, in corrispondenza della recinzione perimetrale, pari a circa m 2,85.

Il primo dei due depositi, ubicato sul lato sud, ha dimensioni di m 8,50 x 8,00; la parte centrale a tettoia, chiusa su tre lati, ha dimensione di circa m 8,50 x 30,00 ed il deposito presente nella parte nord ha dimensioni di circa m 8,50 x 13,00.

Le tamponature laterali e frontali dei due depositi sono state realizzate con muratura di mattoni da cm 30 intonacate sulle facce a vista. I depositi sono dotati di ampie aperture a finestra, parzialmente apribili, che garantiscono l'illuminazione naturale e di accessi carrabili sul prospetto principale chiusi da portoni metallici scorrevoli.

All'interno dei depositi si rileva esclusivamente la presenza di un basilare impianto di illuminazione a lampade sospese.

Infine, in posizione pressoché baricentrica, nella parte centrale della tettoia aperta, è presente una apertura nel muro posteriore di confine, dotata di porta metallica, che consente di accedere al terreno limitrofo ancora libero, sempre di proprietà della società fallita. Poiché la quota del piano di campagna del lotto edificato è più alta di quella del terreno libero è stata realizzata una scala a due rampe per superare tale dislivello.

Per una migliore comprensione si rimanda all'elaborato grafico Elab. 3.4 ed alla documentazione fotografica di cui all'Allegato 1.

5.1.3 Corpo 3: Palazzina uffici

Sul lato nord del lotto, in prossimità dell'accesso pedonale al lotto è stata realizzata una palazzina uffici ad una unica elevazione con struttura portante in muratura di mattoni pieni con tetto a padiglione e manto di copertura realizzato in tegole marsigliesi. La forma in pianta è rettangolare con dimensioni esterne di circa m 11,60 x 10,00 per una superficie coperta complessiva di mq 116 e presenta un'altezza al solaio di m 3,00.

Trattandosi di muratura portante si rilevano spessori dei muri portanti perimetrali e dei muri di spina pari a cm 55, al lordo degli intonaci al civile, mentre i pochi tramezzi presenti sono realizzati con mattoni forati per uno spessore finito pari a cm 10.

L'accesso posto sul prospetto principale conduce ad un ingresso/disimpegno dal quale si accede ai locali servizio igienico, costituiti da un bagno ed un antibagno e, lateralmente, ad un locale ufficio, all'interno del quale è stato ricavato, mediante struttura amovibile in profili di alluminio e vetro, un'area destinata ad archivio. Infine, in diretta comunicazione con l'ufficio suddetto è presente un ambiente verosimilmente destinato a direzione.

L'intera palazzina si presenta completamente rifinita, completa di impianti elettrici e di illuminazione sottotraccia, impianto di illuminazione di emergenza con lampade autoalimentate, impianto di riscaldamento a termosifoni collegati ad una caldaia autonoma, impianto di allarme, idrico fognario e finiture interne di discreta qualità.

Le pavimentazioni interne sono in gres porcellanato di colore chiaro uniforme per tutti gli ambienti, mentre nel bagno e nell'antibagno sono di ceramica smaltata di colore blu; nel servizio igienico, inoltre, è presente il rivestimento sulle pareti per un'altezza di circa 1,80 m realizzato con piastrelle di ceramiche con finitura e colore identici a quelli del pavimento.

Le murature sono tutte intonacate al civile tinteggiature di colore bianco, ma si rilevano tracce di umidità di risalita in quasi tutte le pareti.

Tutti gli infissi esterni sono realizzati in alluminio anodizzato e vetrocamera di vecchia concezione, dotati di tapparella in materiale plastico e tutti protetti, sull'esterno, con grata metallica antintrusione; le porte interne sono in legno tamburato.

Certamente il prolungato periodo di inutilizzo e la mancata manutenzione hanno notevolmente contribuito a peggiorarne le originarie condizioni.

Attorno alla palazzina è presente una piccola area di servizio con aiuole ormai del tutto abbandonate e coperte da vegetazione infestante, dalla quale si accede al retro della stessa in cui è presente un piccolo corpo aggiunto in muratura, destinato a locale tecnico in cui risulta essere installata la caldaia a servizio degli ambienti interni. Da quanto si è potuto rilevare, la copertura di questo locale tecnico è stata realizzata con lastre di eternit.

Si precisa che in tale area non è stato possibile accedere per la presenza della vegetazione troppo folta.

Per una migliore comprensione si rimanda all'elaborato grafico Elab. 3.5 ed alla documentazione fotografica di cui all'Allegato 1.

6 RISPOSTE AI QUESITI NUMERO 3 E 4 – ESISTENZA DI FORMALITÀ

Quesito 3: "Verificare esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:

- a) Domande giudiziali, sequestri e altre trascrizioni;*
- b) Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità, o diritti di prelazione;*
- c) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
- d) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù uso, abitazione);*
- e) Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici."*

Quesito 4: "Verificare esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari."

Le ispezioni ordinarie sono state effettuate sia presso l'Ufficio Provinciale di Catanzaro che di Vibo Valentia dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare [12] ed hanno consentito di individuare, con riferimento all'ultimo ventennio, le seguenti iscrizioni e trascrizioni esistenti sui beni immobili oggetto della presente relazione.

- Nota di trascrizione atto di compravendita iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Vibo Valentia - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30/09/2003 ai Reg. Gen. n. 4433, Reg. Part. N. 3789, a favore di G.A.M. s.r.l., [REDACTED], per le unità immobiliari censite alla sez. Fabbricati del foglio di mappa 6, particella 372 e della sezione Terreni del foglio di mappa 6, particella 369 oltre altre.
- Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Vibo Valentia - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16/04/2008 ai Reg. Gen. n. 2310, Reg. Part. N. 286, iscritta con atto Notaio Comerci Sapienza n. Rep. 59027/23482 del 10/04/2008, [REDACTED] censite alla sez. Fabbricati del foglio di mappa 6, particella 372 e della sezione Terreni del foglio di mappa 6, particella 369 ed altri, per la somma complessiva di € 6.125.000,00.
- Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Vibo Valentia - Territorio, Servizio di Pubblicità

Immobiliare in data 16/04/2008 ai Reg. Gen. n. 2311, Reg. Part. N. 287, iscritta con atto Notaio Comerci Sapienza n. Rep. 59028/23483 del 10/04/2008, a favore [REDACTED] gravante sulle unità immobiliari censite alla sez. Fabbricati del foglio di mappa 6, particella 372 e della sezione Terreni del foglio di mappa 6, particella 369 ed altri, per la somma complessiva di € 4.550.000,00.

- Nota di trascrizione Sentenza dichiarativa di fallimento iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Vibo Valentia - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/07/2015 ai Reg. Gen. n. 2999, Reg. Part. N. 2522, a favore di Massa dei creditori del Fallimento G.A.M. Oil & Gas S.p.A., contro G.A.M. Oil & Gas S.p.A.

7 RISPOSTE AL QUESITO NUMERO 5 – REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Quesito 5: "Verificare la regolarità edilizia e urbanistica nonché l'esistenza del certificato di agibilità, segnalando difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive si pronunci sulla sanabilità ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con l'indicazione dei relativi costi.

Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico-amministrativo.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della Concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967.

Qualora vi siano fabbricati rurali non censiti indichi il C.T.U. il costo in base alla legge che obbliga al censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe."

7.1 DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO

Le ricerche documentali eseguite presso i pubblici uffici, con particolare riguardo all'Ufficio Tecnico del Comune di Rombiolo, hanno consentito di risalire ad una ricostruzione storica dell'iter di approvazione del progetto per i fabbricati insistenti sul lotto in questione.

Per quanto possibile, attraverso la documentazione acquisita, si è ricostruito l'iter autorizzativo che viene sintetizzato nel seguito ed al quale si farà riferimento per stabilire la conformità urbanistica ed edilizia del costruito.

Si deve premettere che il complesso industriale è stato realizzato sul finire degli anni '70 e la documentazione acquisita è estremamente scarna. Peraltro, oltre alle concessioni originarie, non risulta agli atti che sia stata rilasciate qualsivoglia tipo di autorizzazione edilizia successiva, neanche per modifiche locali o ampliamenti che, di fatto, sono stati rilevati in situ.

Pertanto, le considerazioni sulla regolarità edilizia descritte nel seguito, saranno desunte esclusivamente basandosi sulla documentazione effettivamente agli atti.

Nella seduta della commissione Edilizia del Comune di Rombiolo del 6 dicembre 1976 viene esaminato un "Progetto per la realizzazione di un capannone e di una piccola costruzione in muratura di mattoni pieni, entrambi da adibirsi ad attività agricole produttive" in località

Carità di Rombiolo, sulle particelle nn. 151 e 253 del Foglio di mappa 6, [REDACTED]

Il progetto prevedeva la realizzazione di un capannone industriale a pianta rettangolare di m 12,60 x 29,60 fondato su plinti in c.a. collegati da cordolo in c.a. e sovrastruttura metallica con pilastri e capriate curve in acciaio.

Oltre al capannone, nelle immediate adiacenze di questo, è stata prevista la realizzazione di un piccolo fabbricato ad una elevazione in muratura con pianta ad "L", destinato ad uffici e servizi per gli addetti.

Entrambe le costruzioni, in origine, erano state previste all'interno della ex particella n. 253.

Successivamente è stato presentato un secondo progetto [2] in cui, sostanzialmente, i due fabbricati già previsti dal precedente progetto sono stati ubicati in posizione diversa all'interno delle particelle di proprietà: il capannone è stato spostato a cavallo delle originarie particelle 151 e 253, mentre il fabbricato uffici è stato posizionato all'interno della particella 151, come meglio si evince dalle planimetrie di progetto [2.2].

Verosimilmente questa configurazione è quella definitivamente assentita con la Concessione Edilizia n. 20 rilasciata dal Comune di Rombiolo in data 08.06.1977 [4] [REDACTED]

A breve distanza dalla concessione precedente, in data 9 settembre 1977, viene rilasciata una seconda Concessione Edilizia, la n. 24 [10], sempre alla ditta Mangialavori e Caparra s.n.c., per la costruzione di un secondo capannone industriale, identico per forma e dimensioni al primo, e posto parallelamente a quest'ultimo, ma distaccato da questo di 10 metri, come riportato nella planimetria del nuovo progetto [5.1].

L'ultimo documento che è stato possibile acquisire è una attestazione di ultimazione dei lavori [11] relativa alle opere previste dalla concessione Edilizia n. 20 del 8 giugno 1977, rilasciata in data 22 ottobre 1981 alla ditta [REDACTED]

7.2 DESCRIZIONE DELLE DIFFORMITÀ RICONTRATE E CONSIDERAZIONI SULLA SANABILITÀ

Al fine di verificare la conformità urbanistica dei beni acquisiti al fallimento e riscontrare le eventuali opere realizzate abusivamente e/o in difformità ai progetti assentiti, il sottoscritto ha, dunque, preso a riferimento le succitate autorizzazioni, confrontando le scarse previsioni progettuali autorizzate con i rilievi eseguiti nel corso delle operazioni peritali, riportati negli elaborati grafici allegati, nonché con le planimetrie catastali presentate presso l'Agenzia del Territorio.

Dal confronto suddetto, sono emerse significative incongruenze che verranno dettagliate nel seguito, suddividendole tra i vari corpi di fabbrica rilevati all'interno del complesso industriale, come già sopra definiti, specificando se le stesse risultano allo stato sanabili.

7.2.1 Corpo 1 – Capannone industriale e locali annessi

La prima difformità che si evince immediatamente dalla rappresentazione di progetto rispetto al costruito riguarda la realizzazione del secondo capannone adiacente al primo, a formare un unico ambiente, senza peraltro alcuna divisione interna. Le concessioni rilasciate

prevedevano la realizzazione di due capannoni pressoché identici, paralleli per il lato lungo, ma distanziati tra loro di 10 metri.

Secondariamente si rileva che in progetto la lunghezza complessiva dei capannoni risulta pari a m 30,20, divisi in 6 campate equidistanti **[5.2]**, in realtà sul retro del capannone è stata realizzata una settima campata (vedi Elab. 3.3), che porta a far coincidere il muro di tamponatura esterno del capannone con la recinzione esterna del lotto industriale ed aumenta la lunghezza media del capannone di circa m 8,00; peraltro l'inclinazione della parete retrostante non è ortogonale alle pareti laterali del capannone, assecondando il percorso della recinzione esterna. Si fa anche notare che la trave di appoggio dei carriponte si estenda anche su quest'ultima campata, facendo presupporre che l'ampliamento sia stato così eseguito già in fase di costruzione del capannone e non in un momento secondario.

Sul prospetto principale è presente un piccolo corpo aggiunto, in posizione pressoché baricentrica che funge da disimpegno di ingresso che, tuttavia, non risulta previsto dal progetto originario. Peraltro, tale corpo aggiunto, sebbene accatastato, risulta difforme anche dalla planimetria catastale depositata **[14]**.

Anche tutti i corpi aggiunti presenti sul prospetto est non trovano alcun riscontro nei progetti assentiti e sono, pertanto, da considerarsi del tutto abusivi. Anche per questi ultimi sono riportati nell'elaborato planimetrico catastale, ma si rilevano evidenti difformità tra la rappresentazione catastale e l'eseguito, relativamente alle dimensioni esterne, alle partizioni interne, alla disposizione delle aperture e alla destinazione d'uso.

La tettoia di protezione degli impianti tecnologici realizzata a ridosso del confine sud est, non trova alcun riscontro né tra gli elaborati progettuali né tra le planimetrie catastali.

Dal punto di vista urbanistico, inoltre, si rilevano importanti difformità che si riassumono nel seguito.

Innanzitutto nella prima concessione edilizia rilasciata **[4]** (e solo in questa) viene dichiarato il rispetto degli indici di fabbricabilità rispetto al Piano di Fabbricazione allora vigente, con una distanza dal confine dichiarata di m 6,00 coincidente con la minima prevista, ed una cubatura di progetto pari a 0,31 mc/mq a fronte della massima prevista di 0,5 mc per mq di superficie.

Tuttavia, in situ la distanza dal confine sul lato est non viene garantita, anche e soprattutto per la realizzazione di tutti i corpi aggiunti che sono a ridosso del confine di proprietà.

In secondo luogo, la cubatura complessiva realizzata (considerando entrambi i capannoni affiancati ed un'altezza media di m 6,85) risulta pari a circa $25,50 \times 38,50 \times 6,85 = 6.724$ mc a fronte di una superficie complessiva delle ex particelle 157 e 253 (oggi particella 372) di mq 6.450 complessivi che consentirebbe di edificare al massimo 3.225 mc: dunque si rileva una cubatura dei soli capannoni (escludendo dunque tutti gli altri volumi realizzati sul lotto) superiore al doppio rispetto a quella realizzabile e senza voler tenere conto degli altri manufatti presenti sul lotto.

Per completezza di informazione si vuole far notare che la concessione edilizia n. 20 riporta che l'altezza massima prevista dal progetto per il fabbricato sia di m 5,00 mentre gli elaborati progettuali, alla sezione AA, riportano chiaramente un'altezza massima del fabbricato pari a m 7,40 che, presumibilmente, ha condotto ad un errato calcolo della cubatura complessiva.

In ogni caso, comunque, la massima altezza rilevata in sito è di circa m 7,50 al colmo, conforme al progetto, ma difforme dalla concessione edilizia rilasciata.

Dunque, già in fase di rilascio delle concessioni edilizie, risultano evidenti le incongruenze tra quanto presentato e quanto autorizzato, ma soprattutto si deve rilevare il mancato rispetto degli indici urbanistici previsti dal Piano di Fabbricazione.

Per di più, sebbene siano state rilasciate due concessioni per la realizzazione dei due capannoni, distinti e separati, l'aver realizzato il secondo capannone difforme sia per dimensioni che per localizzazione sull'area di pertinenza, rende l'intervento classificabile "in totale difformità o con variazioni essenziali" così come definito dagli artt. 31 e 32 del D.P.R. 380/2001 e, dunque, non sanabile.

Ancora, se volessimo prendere a riferimento il Piano Regolatore oggi ancora vigente, dal Certificato di Destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Rombiolo [18] si rilevano per la zona in questione, classificata come agricola, indici di fabbricabilità ancora più bassi rispetto a quelli del PdF, relativamente ai fabbricati per attività produttiva agricola, quale va considerato quello originariamente oggetto di concessione:

- Indice di fabbricabilità fondiaria 0,04 mq/mq,
- altezza massima m 4,50 per fondi con superficie inferiore a 10.000 mq,
- distanza dai confini di ml 7,50, ovvero sul confine con accordi tra confinanti.

Dunque, l'edificato non rispetta neanche nessuno degli indici previsti dal PRG attualmente in vigore.

Per quel che riguarda i corpi aggiunti a servizio del capannone industriale, sempre stando alle conclusioni che si possono dedurre dalla scarsa documentazione acquisita presso l'Ufficio Comunale, si deve affermare che non dispongono di alcuna autorizzazione edilizia ed essendo saturata la potenzialità edificatoria delle particelle interessate dell'insediamento produttivo, si ritiene che non siano sanabili e che sia necessario procedere con la messa in pristino delle opere, abusivamente realizzate.

7.2.2 Corpo 2: Locali deposito

I locali deposito sopra descritti consistenti in due ambienti chiusi adiacenti ad una tettoia chiusa su tre lati, non risulta siano mai stati autorizzati dal punto di vista urbanistico ed edilizio, facendo riferimento alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Rombiolo. Poiché presentano dimensioni complessive tutt'altro che trascurabili, ml 51 x 8.50 in pianta con un'altezza media di m 3,75, realizzano un volume complessivo superiore a 1600 mc, che va a incrementare il volume totale realizzato sul lotto in esame, già in esubero rispetto agli indici urbanistici.

Poiché, come detto, il solo capannone industriale eccede il volume massimo assentibile sulle particelle di che trattasi, il sottoscritto ritiene che le opere non siano sanabili e che sia necessario procedere con la loro demolizione e la messa in pristino dei luoghi.

Solo per completezza di informazione si rileva che i locali deposito di che trattasi risultano accatastati, ma nell'Elaborato planimetrico non è stato rappresentato il locale chiuso destinato a magazzino ricavato nella parte più a nord della tettoia.

7.2.3 Corpo 3 – Palazzina uffici

Nei progetti originari reperiti presso i pubblici uffici ([1] e [2]), si rileva che sin dalla prima stesura degli stessi, oltre al capannone industriale era stata prevista la realizzazione di un piccolo fabbricato da destinarsi ad uffici e servizi per gli addetti.

Nella prima versione del progetto la palazzina era ubicata in prossimità del capannone ed entrambi i fabbricati ricadevano all'interno della sola particella ex 253. Successivamente è stata presentata una variante planimetrica in cui il capannone veniva ubicato in posizione più baricentrica, a cavallo delle particelle ex 151 ed ex 253, mentre la palazzina uffici veniva spostata nella parte più a nord della particella ex 151, in prossimità della strada di accesso, in modo da consentire la realizzazione di un secondo capannone parallelo al primo.

In tutti gli elaborati di progetto reperiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, tuttavia, la palazzina uffici presenta una forma ad "L" con gli ambienti interni destinati a magazzino, ufficio, spogliatoio e bagno per una superficie complessiva lorda in pianta di circa mq 75.

In realtà, nel lotto industriale, in prossimità della recinzione posta in adiacenza alla stradella di accesso, come descritto in precedenza, è presente una palazzina uffici di forma rettangolare con superficie lorda in pianta di circa mq 118; anche in questo caso, dunque, si deve rilevare una difformità planimetrica tra il progetto e lo stato dei luoghi, nonché una superficie complessiva e, di conseguenza, un volume superiore a quello assentito.

Ovviamente, anche la distribuzione degli ambienti interni risulta del tutto difforme da quella dell'originaria previsione progettuale.

La planimetria catastale, invece, riporta un edificio a pianta rettangolare, come effettivamente presente in situ, ma con qualche piccola differenza nella distribuzione delle pareti interne.

Anche in questo caso, il manufatto deve ritenersi realizzato in totale difformità dalla concessione edilizia rilasciata e, di conseguenza, classificabile "in totale difformità o con variazioni essenziali" così come definito dagli artt. 31 e 32 del D.P.R. 380/2001 e, dunque, non sanabile.

In conclusione, l'unico immobile che potrebbe considerarsi realizzato in conformità al progetto di cui alla prima concessione edilizia, n. 20 del 08.06.1977, è il primo capannone, peraltro solo per la superficie effettivamente assentita, avente dimensioni in pianta di m 30,20 x m 12,60 ed esclusi, dunque, l'ampliamento presente nella campata posteriore e tutti i corpi aggiunti costruiti in aderenza.

Tutti gli altri immobili presentano, infatti, difformità tali da rientrare nella definizione di "variazioni essenziali" così come definita dagli artt. 31 e 32 del D.P.R. 380/2001 e, dunque, non sanabili, neanche facendo appello all'art. 40 della L.47/85 – L. 724/94 e L. 323/03 che, al comma 6 recita:

"Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge"

mancando dei due presupposti fondamentali:

- Che l'opera abusiva risulti conforme allo strumento urbanistico vigente sia al tempo della commissione dell'abuso che al momento della presentazione della domanda (cosiddetta doppia conformità art.46);
- Che le ragioni del credito siano precedenti all'entrata in vigore della legge sul condono, l'ultima legge sul condono è del 2003, mentre la sentenza di dichiarazione del fallimento è del 2015.

8 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 6 - CERTIFICAZIONI

Quesito 6 "Fornire indicazioni circa la presenza o meno:

- a) certificazione energetica di cui al D.Lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91;*
- b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia eventualmente esistente;*
Ove tale certificazione di qualificazione energetica dell'immobile non esiste, ma può essere ottenuta dall'aggiudicatario, devono indicarsi le spese necessarie per adeguare l'immobile alla disciplina energetica."

Nessuna certificazione impiantistica né tantomeno energetica è stata reperita presso i pubblici uffici, né presso la sede societaria e attesa anche la vetustà degli immobili, la cui data di realizzazione è inquadrabile tra la fine degli anni '70 e l'inizio degli anni '80 del secolo scorso, precedente anche all'emissione della Legge 46/90, si ritiene del tutto verosimile che non sia mai stata prodotta.

Peraltro, allo stato attuale, non si ritiene che possa essere oggi ottenuta alcuna certificazione, sia per le evidenti difformità urbanistiche rilevate, sia per lo stato di abbandono in cui versa il lotto industriale, sia perché una eventuale riconversione dello stesso richiederebbe il completo adeguamento, ovvero la realizzazione ex-novo, di una impiantistica specifica per la futura attività produttiva che dovesse insediarsi.

9 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 6 - STIMA DEGLI IMMOBILI

Quesito 7 "Indicare il valore commerciale degli immobili comprensivi di impianti ed accessori già installati, nonché l'ipotetico valore del canone annuo di locazione, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto, nel caso di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota"

9.1 CRITERI E METODOLOGIE DI STIMA

Scopo della stima è la determinazione del valore venale del bene in comune commercio, o meglio del più probabile valore venale attribuibile da ordinari compratori ed ordinari venditori, cioè quel valore che si determina in un mercato che si svolge tra persone di capacità tali che rimangono nella normalità e stabiliscono, in piena libertà d'azione, il prezzo che ritengono rispondente al valore dell'immobile.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- il metodo comparativo diretto, basato su un confronto diretto tra beni simili, applicabile, però, nel caso in cui si realizzino almeno le seguenti condizioni:
 - esistenza di beni simili al bene da stimare;
 - la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
 - la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.
- i metodi indiretti, basati prevalentemente su procedimenti analitici per la ricerca del valore di mercato attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione, ecc.).

L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, piuttosto una scelta indotta dalla esistenza e completezza delle informazioni necessarie per l'applicazione del metodo, nonché dalle finalità stesse della valutazione.

Visto il numero praticamente nullo delle compravendite immobiliari nel settore industriale espletate nella zona di riferimento ed in un periodo temporale prossimo a quello della presente stima, la scarsa disponibilità di dati e l'eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario e l'impossibilità di ipotizzare una trasformazione dei beni per renderli suscettibili di apprezzamento, il valore di mercato verrà determinato con una procedura di tipo indiretto, attraverso la determinazione del "Costo di riproduzione deprezzato".

Occorre precisare, inoltre, che il costo di riproduzione deprezzato non ha nessun collegamento con il costo di realizzazione storico del bene da stimare visto che tanto la tecnologia di produzione edilizia che la qualità del prodotto risultano diverse per l'immobile esistente e per quello ipoteticamente riprodotto.

X

9.2 METODO INDIRETTO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

La specifica letteratura di estimo utilizza tale procedimento per ricavare il valore di mercato del bene oggetto di stima come "il costo di costruzione di un immobile di pari utilità realizzato con tecnologie attuali, successivamente deprezzato per tenere conto della sua vetustà ed obsolescenza (costo di sostituzione)".

Pertanto, si opererà valutando il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, determinando il costo di riproduzione a nuovo e provvedendo successivamente a detrarre da tale valore il deprezzamento dovuto, generalmente, alla combinazione di tre fattori:

- Deterioramento fisico;
- Obsolescenza economica
- Deprezzamento per difformità edilizie.

Il deterioramento fisico è legato alla vetustà del bene, rappresentando l'aliquota dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture e impianti) per effetto del tempo e dell'usura.

L'obsolescenza economica, invece, deriva da cause esterne all'immobile, relative alla localizzazione (rispetto all'immobile di riferimento in letteratura) o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca di stima.

Infine, le informazioni acquisibili dalla scarna documentazione Urbanistico-edilizia reperita presso l’Ufficio tecnico Comunale di Rombiolo confrontate con lo stato dei luoghi rilevato in sito, hanno consentito di rilevare le importanti difformità e l’assenza di molte autorizzazioni già dettagliate nei paragrafi precedenti, i cui oneri tecnici ed amministrativi saranno tenuti nel dovuto conto applicando un ulteriore aliquota di deprezzamento.

Per la struttura industriale oggetto della presente stima si ritiene, a ragion veduta, di dover considerare, dunque, tutti e tre i fattori di deprezzamento.

Per determinare il più probabile valore di mercato a nuovo del complesso industriale si opererà, tramite metodologia indiretta, attraverso il procedimento del costo di riproduzione, inteso come metodo di stima del valore di mercato di immobili di nuova edificazione, costruiti con tecnologie simili, limitando l’analisi alla realizzazione del solo capannone originariamente assentito e per la sola superficie rilevabile dagli elaborati progettuali presentati per il rilascio della Concessione Edilizia n. 20, pari a mq 380,50. Si prenderà, inoltre, in considerazione quale pertinenza la superficie della particella pavimentata e delimitata da recinzione apri a circa mq 3470.

In tale situazione, è possibile pervenire al valore di mercato dell’immobile sommando tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrlo:

1. Suolo;
2. Fabbricato;
3. Sistemazioni esterne;
4. Oneri indiretti;
5. Utile del promotore.

La formula generale di calcolo del valore di mercato attraverso il procedimento del costo di riproduzione deprezzato è la seguente:

$$V_M = C_A + C_C + O_F + U_P - \Delta$$

Nella quale:

V_M è il più probabile valore di mercato del bene;

C_A sono i costi dell’area diretti ed indiretti che loro volta possono esprimersi come somma dei costi (**C_{AA}**) e degli oneri (**O_{AA}**) per l’acquisto dell’area;

C_C sono i costi diretti ed indiretti di costruzione la cui specifica è riportata schematicamente nella tabella che segue:

C_{SC}	costo di costruzione superfici coperte	C_{bc} costi diretti di costruzione	
C_{SE}	costo di costruzione superfici esterne		
O_{CC}	contributi concessori sul costo di costruzione	O_u oneri di urbanizzazione	C_{ic} costi indiretti di costruzione
O_P	onorari professionali		
C_{AL}	costi per allacciamenti ai pubblici servizi	C_G costi di gestione dell’operazione	
S_G	spese generali		
S_C	spese di commercializzazione		

O_F sono gli oneri finanziari distinguibili in oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti ed indiretti dell’area (**O_{FA}**) e oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti ed indiretti di costruzione (**O_{Fc}**);

U_P è l'utile del promotore composto dall'utile del promotore sui costi diretti ed indiretti dell'area compresi i relativi oneri finanziari (**U_{PA}**) e dall'utile del promotore sui costi diretti ed indiretti di costruzione e relativi oneri finanziari (**U_{PC}**);

Δ è il deprezzamento del valore che, come già detto è composto da quattro aliquote: deprezzamento per deterioramento fisico (**Δ_{DF}**), deprezzamento per obsolescenza economica (**Δ_{OE}**) e deprezzamento per difformità edilizie (**Δ_{DE}**).

Di conseguenza, la formula precedente può essere esplicitata nelle sue diverse componenti come segue:

$$V_M = (C_{AA} + O_{AA}) + [(C_{SC} + C_{SE}) + (O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C)] + (O_{FA} + O_{FC}) + (U_{PA} + U_{PC}) - (\Delta_{DF} + \Delta_{OE} + \Delta_{DE})$$

La determinazione del valore di mercato con il procedimento indicato prevede una iniziale definizione della tempistica dell'intera operazione immobiliare, dalla quale dipendono principalmente le valutazioni degli oneri finanziari, e di tutte le aliquote relative alla formula precedente.

Ogni singola componente della formula precedente è stata, dunque, descritta e calcolata analiticamente nel seguito.

9.3 TEMPSTICA DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE

Come detto, è necessario innanzitutto ipotizzare le modalità con cui, in un'operazione immobiliare ordinaria, si procederebbe alla realizzazione ex novo dell'edificio, con particolare riferimento alle tempistiche delle fasi del processo produttivo edilizio.

Il momento iniziale può essere fissato a valle del processo autorizzativo amministrativo, al momento dell'affidamento dei lavori all'impresa esecutrice.

Si ipotizza, pertanto:

- un tempo **t1** = 48 mesi per l'esecuzione delle opere (in linea con quanto riscontrabile dalla documentazione fornita considerando il periodo intercorso tra la prima C.E. per il primo capannone ed il fabbricato uffici, datata 08.06.1977, e la fine dei relativi lavori certificata dal Comune di Rombiolo in data 22.10.1981);
- un tempo **t2** = 12 mesi per la commercializzazione del bene e l'ottenimento delle autorizzazioni per l'esercizio dell'attività;

Ne consegue che l'epoca della stima del costo di produzione a nuovo del complesso immobiliare in esame, coincide con la fine dell'operazione immobiliare, ossia al tempo **t = t1 + t2 = 60 mesi**.

9.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO

Per la determinazione del valore di riproduzione a nuovo **V_N**, al fine di rendere quanto più chiara possibile la metodologia utilizzata, si è proceduto valutando separatamente le diverse aliquote definendo, di volta in volta, i principi generali utilizzati ed i criteri posti alla base di ciascuna valutazione.

9.4.1 Determinazione dei costi dell'area

I costi diretti dell'area consistono principalmente nel costo di acquisto del terreno in oggetto, mentre tra i costi indiretti si devono considerare gli oneri relativi alla compravendita ed al trasferimento di proprietà del terreno.

Come spiegato nelle premesse, si prenderà a riferimento l'intera area oggetto di stima come se si dovesse realizzare oggi un insediamento industriale costituito dal solo capannone assentito avente le medesime caratteristiche di quello oggetto di stima.

Si considererà, dapprima il costo per l'acquisto di un terreno avente superficie catastale complessiva "utile" pari a mq 6.655 (somma delle superfici catastali delle particelle 369 e 372 del Foglio di mappa n. 6), il cui costo complessivo sarà funzione dei costi diretti di acquisto e dei relativi oneri indiretti.

Per ricavare il prezzo unitario del terreno, poiché come detto le informazioni sulle compravendite di terreni industriale nella medesima zona sono estremamente limitate e trattandosi di terreno a destinazione agricola, come desumibile dal relativo certificato di destinazione Urbanistica [18], si considera il Valore Agricolo Medio della Provincia di Vibo Valentia Calabria, desumibile dalle pubblicazioni dell'Agenzia delle Entrate, opportunamente rivalutato per tener conto delle condizioni di mercato. Si fa presente, infatti, che l'ultimo valore disponibile delle pubblicazioni per la Provincia di Vibo Valentia risale all'annualità 2016 e, per la qualità "seminativo" rilevabile dalla visura catastale della particella n. 369, nella regione agraria n. 2 in cui ricade il comune di Rombiolo, fornisce un valore pari a 7.761,42 euro/Ha [19].

Visto l'annualità considerata e la reale condizione del fondo che, comunque si presenta pressoché pianeggiante e facilmente accessibile, si è considerato congruo prendere a riferimento un fattore pari a 6 volte il VAM, arrivando ad ipotizzare un prezzo di vendita all'attualità arrotondato pari a 5,39 €/mq.

Di conseguenza si ricava immediatamente il costo di acquisto per l'area:

$$C_{AA} = 5,39 \text{ €/mq} \times 6.655 \text{ mq} = \text{€ } 35.870,45$$

Sul costo di acquisto dell'area da trasformare, gli oneri indiretti da considerare sono essenzialmente quelli necessari per il trasferimento dell'area, il cui maggior onere è rappresentato dall'imposta di registro, pari al 9% del valore, a cui vanno aggiunte l'imposta ipotecaria e l'imposta catastale entrambe fisse pari a € 50,00 e le spese notarili. Complessivamente queste ultime tre aliquote possono riassumersi in un ulteriore incremento percentuale stimabile al 0,2% del valore di acquisto del terreno.

In definitiva si ricava quale onere indiretto il seguente valore:

$$O_{AA} = 9,2\% \times C_{AA} = \text{€ } 3.300,08$$

Pertanto il costo complessivo dell'area risulta pari a:

$$C_A = C_{AA} + O_{AA} = \text{€ } 39.170,53$$

9.4.2 Determinazione dei costi di costruzione

Vista la particolarità del bene oggetto di stima, per determinare il costo di costruzione l'unico criterio che, a parere dello scrivente, possa ritenersi attendibile è quello che fa riferimento ai costi parametrici, reperibili nella letteratura specifica di settore (cfr. "Prezzi Tipologie Edilizie", edito dalla DEI Tipografia del Genio Civile, edizione 2014) che, in funzione

delle caratteristiche tipologiche principali dell’opera, fornisce un’attendibile stima del costo tecnico unitario di costruzione.

Nello specifico, con le indicazioni riportate nella pubblicazione suddetta, opportunamente adeguate per rendere quanto più simili le caratteristiche tecnologiche e le finiture al complesso industriale esistente, si sono ricavati i seguenti prezzi unitari, distinti per tipologia di opera (si vedano figure 2 e 3):

- Costo parametrico di costruzione del Capannone: **461, 00 €/mq**
- Costo parametrico di costruzione opere esterne **35, 00 €/mq**

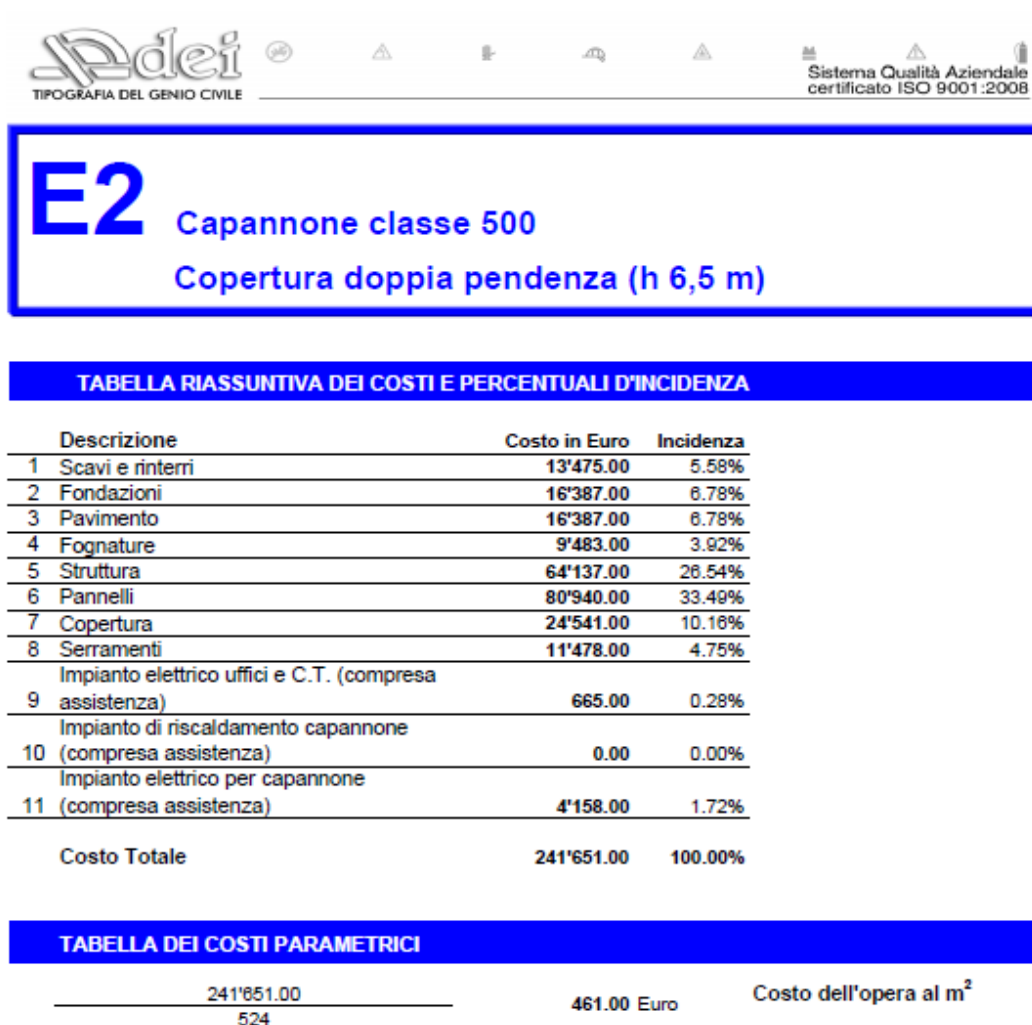


Fig. 2 – Valori parametrici costo di costruzione capannone
(da “Prezzi Tipologie Edilizie” DEI Tipografia del Genio Civile, ed. 2014)



Sistema Qualità Aziendale
certificato ISO 9001:2008

E8 Complesso industriale completo - OPERE ESTERNE

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1 Scavo preliminare di sbancamento	113'467.00	17.36%
2 Scavo generale e parziale	24'266.00	3.71%
3 Fognatura bianca e nera	72'041.00	11.02%
4 Cavidotti vari	69'621.00	10.65%
5 Recinzioni e cancelli	166'685.00	25.51%
6 Livellatura piazzali, sottofondi ed asfaltatura	154'966.00	23.71%
7 Livellatura piazzali, sottofondi e blocchetti	38'328.00	5.86%
8 Giardinaggio	0.00	0.00%
9 Cordoli	7'862.00	1.20%
10 Assistenze e finiture di impresa	6'274.00	0.96%
Costo Totale	653'510.00	100.00%

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

653'510.00	35.00 Euro	Costo dell'opera al m ²
18'634		

Fig. 3 – Valori parametrici costo di costruzione opere esterne
(da "Prezzi Tipologie Edilizie" DEI Tipografia del Genio Civile, ed. 2014)

Nella tabella che segue, dunque, sono riassunti i valori utilizzati per il calcolo delle aliquote del costo di costruzione relative alle superfici coperte (C_{SC}) ed alle superfici esterne attrezzate (C_{SE}).

Tab. 4 – Tabella riassuntiva per la determinazione del costo di costruzione

	Descrizione	Costo parametrico	Unità di misura	Superficie	costo totale	Coefficienti correttivi			Costo adeguato
						Ubicazione	Diff. Qualitativa	Coef. Totale	
C _{SC}	Capannone 1	€ 461,00	mq	380,5	€ 175.410,50	0,85	0,85	0,72	€ 126.734,09
C _{SE}	Piazzale e opere esterne	€ 35,00	mq	3470	€ 121.450,00	0,85	0,85	0,72	€ 87.747,63

Per ogni cespite è riportato il costo parametrico unitario, l'unità di misura, le superfici ricavate dal rilievo ed il costo totale.

Il valore così ottenuto è stato moltiplicato per una serie di coefficienti correttivi che tengono conto delle differenze tra le caratteristiche intrinseche esistenti fra il caso-tipo di letteratura preso a riferimento ed il caso reale, oggetto della presente stima, con particolare riguardo all'ubicazione delle opere ed alla differenza qualitativa esistente tra l'opera realizzata oggi rispetto all'esistente.

In definitiva le due aliquote del costo di costruzione ammontano complessivamente a:

$$C_{SC} = \text{€ } 126.734,09$$

$$C_{SE} = \text{€ } 87.747,63$$

Al costo tecnico complessivo così ottenuto, come previsto dalla formula generale, occorre sommare gli oneri indiretti, sostanzialmente identificabili come segue:

- Contributi concessori sul costo di costruzione (O_{CC}): in generale, per complessi industriali questi oneri oscillano tra il 1% ed il 5% del costo di costruzione documentato, nella presente stima si considererà un valore pari al 2.5%:

$$O_{CC} = 2.5\% \times (C_{SC} + C_{SE}) = \text{€ } 5.362,04$$

- onorari professionali (O_P): in base alla Tariffa professionale per ingegneri e architetti, in funzione del costo tecnico totale calcolato, è congruo considerare un compenso pari al 15% del valore delle opere, per cui si ha

$$O_P = 15\% \times (C_{SC} + C_{SE}) = \text{€ } 32.172,26$$

- Allacciamenti a pubblici servizi (C_{AL}): in base a dati standard, le spese di allaccio ai pubblici servizi sono state stimate a corpo in **€ 12.000,00**.

$$C_{AL} = \text{€ } 12.000,00$$

- spese generali (S_G): in generale si possono porre pari al 2% del costo tecnico totale comprensivo delle aliquote relative agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione:

$$S_G = 2\% \times (C_{SC} + C_{SE} + O_{CC}) = \text{€ } 4.396,88$$

- spese di commercializzazione (S_C): in genere sono variabili fra l'1% ed il 3% e in questo caso vengono poste pari al valore medio 2%

- $S_C = 2\% \times (C_{SC} + C_{SE} + O_{CC}) = \text{€ } 4.396,88$

In definitiva il costo di costruzione C_C è pari alla somma di tutte le aliquote suddette e risulta:

$$C_C = C_{SC} + C_{SE} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_C + S_G = \text{€ } 272.809,76$$

9.4.3 Oneri finanziari

Per l'esecuzione dell'intervento immobiliare è ragionevole pensare ad un ricorso a finanziamento esterno, almeno parziale.

Di conseguenza nella contabilizzazione dei costi complessivi è necessario valutare gli oneri finanziari derivanti da tale operazione, sia sul costo dell'area che sul costo di costruzione. Questi vengono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sull'esposizione finanziaria del promotore (debito verso gli istituti di credito).

L'ipotesi formulata si basa sulla valutazione della percentuale di debito dei capitali erogati O_F , mediante la seguente formula di matematica finanziaria:

$$O_F = D \times C [(1 + r)^t - 1]$$

nella quale:

- **D** è la quota di indebitamento, ipotizzata pari al 70% di tutti i capitali erogati nell'operazione immobiliare;
- **C** rappresenta la somma dei costi diretti ed indiretti;
- **r** è il tasso di interesse sul debito pari a quello praticato dagli istituti bancari ad imprenditori ordinari e solventi, compatibile quindi con il tasso EURIRS, maggiorato dello spread di mercato. Per operazioni maggiori di due anni oggi si può assumere pari a 0,21%, mentre lo spread di mercato, nelle attuali condizioni di mercato è stato fortemente ridotto dagli istituti finanziari e può porsi pari al 1,72%, per un valore complessivo **r=1,93%**.
- **t** è il tempo in anni per il quale gli interessi passivi dovranno essere corrisposti. Nello specifico, secondo quanto riportato nel relativo paragrafo, per gli oneri afferenti al costo di dell'area si è considerato **t_A=t₁+t₂=60 mesi** (ipotizzando un costo dell'area erogato al tempo iniziale), mentre per gli oneri afferenti il costo di costruzione si è considerato **t_C=t₁/2+t₂=36 mesi** (ipotizzando una erogazione a metà del periodo di esecuzione delle opere).

Ne derivano:

oneri finanziari sul costo dell'area

$$O_{FA} = D \times C_A [(1 + r)^{t_A} - 1] = \text{€ } 2.750,09$$

oneri finanziari sul costo di costruzione

$$O_{FC} = D \times C_C [(1 + r)^{t_C} - 1] = \text{€ } 11.271,75$$

e, dunque, in definitiva si ha:

$$O_F = O_{FA} + O_{FC} = \text{€ } 14.021,85$$

9.4.4 Utile del Promotore sul costo di costruzione

L'utile del promotore sarà valutato in percentuale nella misura del 10% in considerazione del fatto che si tratta di un'opera per la quale il rischio imprenditoriale è legato solo alla fluttuazione dei prezzi delle materie prime, della manodopera e dei tassi di interesse sul debito, in un periodo di crisi come quello attuale, e non anche alle difficoltà di commercializzazione futura dell'opera finita o ai rischi connessi alla scelta delle destinazioni d'uso più convenienti e delle tipologie edilizie di maggiore appetibilità.

L'utile del promotore U_P , come già espresso nella formula generale, sarà composto da due aliquote: l'utile del promotore sul costo dell'area (U_{PA}) e quello sul costo di costruzione (U_{PC}), comprensivi dei relativi oneri finanziari.

$$U_{PA} = 10\% (C_A + O_{FA}) = \text{€ } 4.192,06$$

$$U_{PC} = 10\% (C_C + O_{FC}) = \text{€ } 28.408,15$$

e, dunque:

$$U_P = U_{PA} + U_{PC} = \text{€ } 32.600,21$$

9.4.5 Valore di riproduzione a nuovo

Riassumendo il risultato dei calcoli relativi alle varie aliquote si ottiene il valore di riproduzione a nuovo del complesso industriale di che trattasi:

$$V_N = C_A + C_C + O_F + U_P = \text{€ } 358.602,35$$

Che, considerando la superficie lorda complessiva del capannone realizzato con concessione edilizia pari a mq 380,50, porta ad un valore medio a nuovo per metro quadrato di superficie edificata di capannone pari a:

$$V_{NU} = V_N / S_{tot} = 942,45 \text{ €/mq}$$

9.5 DEPREZZAMENTO

Per quanto già detto nelle premesse, il valore a nuovo appena calcolato dovrà essere opportunamente ridotto per ricondurlo al più probabile valore venale del bene oggetto di stima, nell'attuale stato di conservazione.

Si provvederà, dunque, a valutare le tre aliquote di deprezzamento previste: quello dovuto a cause fisiche, all'obsolescenza economica ed alla quota causata dalla presenza di alcune opere realizzate in parziale o totale difformità da quelle assentite.

9.5.1 Deprezzamento per deterioramento fisico

In generale, si tratta del deterioramento fisico "curabile", che si verifica quando il costo manutentivo necessario per riportare l'edificio nello stato originario è inferiore all'incremento che si ottiene nel valore del bene, a seguito dell'intervento.

Il deterioramento fisico curabile Δ_{DF} può, pertanto, essere valutato mediante il costo di ripristino, ossia il costo delle opere necessarie a riportare l'edificio allo stato di normale funzionalità. La metodologia qui adottata è quella della scomposizione, che consiste nel ricercare il deprezzamento accumulato dal bene durante il trascorrere della sua vita economica, attraverso la somma dei deprezzamenti accumulati da ciascuna categoria (o componente) dell'immobile, applicando a ciascuna categoria, la seguente formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C.):

$$\Delta_{DF} = \sum_i \left[\frac{(A_i + 20)^2}{140} - 2.86 \right] \times Y_i \times V_N$$

in cui $A_i = t_i/n_i$, con il seguente significato dei simboli:

- n_i è la vita utile economica della i-esima categoria di opere del fabbricato, intesa non come numero di anni compreso tra la costruzione ed il deperimento totale, bensì come l'intervallo di tempo durante il quale gli interventi di miglioramento e quelli manutentivi ordinari e straordinari contribuiscono a mantenerne o ad aumentarne il valore;

- t_i è l'età apparente della i-esima categoria di opere del fabbricato, ossia quella legata alle sue condizioni manutentive effettive e non al numero di anni compreso tra l'epoca della sua realizzazione e l'epoca della sua valutazione;
- Y_i è l'incidenza percentuale del costo della i-esima categoria di opere del fabbricato, intesa come percentuale sul costo di costruzione a nuovo complessivo V_N

Pertanto si è proceduto preliminarmente a suddividere le componenti edilizie del fabbricato in tre categorie principali, aventi diversa vita utile come di seguito esplicitato:

Categoria	Strutture	Finiture	Impianti
Vita utile (anni)	80	40	30

L'incidenza percentuale del costo delle singole voci che compongono le varie opere del complesso edilizio, ricavata facendo riferimento sempre alla letteratura specifica di settore per la tipologia edilizia in oggetto (si veda Fig. 2), viene riportata nella tabella che segue:

Tab. 5 – Incidenza percentuale Y delle lavorazioni sul complesso edilizio

	Strutture	Finiture	Impianti
Scavi e rinterrì	5.58 %		
Fondazioni	6.78 %		
Strutture	26.54 %		
Pannelli	33.49 %		
Pavimenti		6.78 %	
Coperture		10.16 %	
Serramenti		4.75 %	
Impianto elettrico uffici			0.28 %
Impianti elettrico capannone			1.72 %
Fognature			3.92 %
Totali	72.39 %	21.69 %	5.92 %

Applicando la formula suddetta con le incidenze così determinate, si ottiene la percentuale complessiva di deprezzamento per deterioramento fisico cercata δ_{tot} :

Tab. 6 – Calcolo aliquote di deprezzamento

Deprezzamento	età apparente	vita utile	A=t/n	Incidenza Y	quota deprezzamento δ_i
quota strutture	30	80	37.50%	72.39%	10.53%
quota finiture	18	40	45.00%	21.69%	12.72%
quota impianti	25	30	83.33%	5.92%	24.02%
Quota deprezzamento totale $\delta_{tot}=\sum\delta_i$					47.26 %

Questa percentuale andrà applicata alla sola quota parte del valore di riproduzione a nuovo derivante dai costi diretti ed indiretti relativi ai soli fabbricati, ne risulta:

$$\Delta_{DF} = \delta_{tot} \times (C_C - O_{FC} - U_{PC}) = \text{€ } 147.698,02$$

9.5.2 Deprezzamento per obsolescenza economica

Volendo prendere in considerazione il particolare momento di crisi economica che, oltre a riflettersi direttamente sul comparto edilizio in generale, condiziona in modo particolare il mercato immobiliare per l'edilizia industriale, si può certamente affermare che nella zona

industriale in oggetto le attività non siano particolarmente fiorenti, né si può considerare che l'attività produttiva al sud, in generale, presenti segnali di incrementi significativi nel breve periodo.

Conseguentemente, si è ritenuto di applicare una riduzione percentuale per tenere conto della ridotta appetibilità economica del bene, stimata cautelativamente al 5% del valore complessivo del bene:

$$\Delta_{OE} = 5\% \times V_N = \text{€ } 17.930,12$$

9.5.3 Deprezzamento per difformità edilizie

Alle aliquote di deprezzamento così ricavate occorre aggiungere le spese per la messa in pristino di tutte le opere oggi presenti, abusivamente realizzate e non sanabili, per come descritte nei paragrafi precedenti.

Per semplicità di lettura si sintetizzano nel seguito le opere difformi già sopra dettagliate con l'indicazione della relativa superficie lorda in pianta, l'altezza media e la cubatura da demolire, così come rilevate in sito.

Tab. 7 – Riepilogo opere difformi non sanabili presenti nel lotto industriale

Descrizione	Difformità	Superficie [mq]	Altezza media [m]	Volume realizzato [mc]
Capannone 2	Difformità planimetrica sostanziale e volume complessivo non assentibile ai sensi del PRG vigente	380,50	6,85	2606,43
Palazzina Uffici	Difformità planimetrica sostanziale e volume complessivo non assentibile ai sensi del PRG vigente	118	3,00	354,00
Corpi aggiunti locali tecnici capannone	Non autorizzati e non sanabili	37	2,50	92,50
Corpo aggiunto ingresso capannone	Non autorizzato e non sanabile	10	3,20	32,00
Corpo aggiunto magazzino capannone	Non autorizzato e non sanabile	43	3,00	129,00
Fabbricato depositi e tettoia chiusa su tre lati	Non autorizzato e non sanabile	440	3,50	1540,00
Ampliamento posteriore capannoni	Non autorizzato e non sanabile	200	6,85	1370,00

Per la valutazione dei costi di rimozione si è fatto riferimento al vigente Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici della Calabria annualità 2021, che per il seguente articolo 21CL.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.

Fornisce un prezzo unitario di 13,40 €/mc.

Tale valore, moltiplicato per il volume complessivo delle opere e dei manufatti da rimuovere, pari a mc 6.123,93, fornisce una stima semplificata dell'aliquota di deprezzamento cercata:

$$\Delta_{DE} = \text{€ } 82.060,60$$

Occorre precisare che buona parte delle strutture più estese è realizzata in acciaio, per cui i materiali da demolizione prodotti potrebbero essere recuperati e rivenduti; allo stesso tempo, nel calcolo suindicato non sono stati riportati né i valori degli oneri di conferimento a discarica - che vanno valutati in base alla presentazione delle fatture emesse dalle discariche - né i costi di eventuale ripristino dei luoghi, ritenendo che la voce in positivo possa equivalere in valore economico a quelle in negativo.

9.5.4 Valore di deprezzamento totale

Il deprezzamento totale del bene in oggetto sarà dunque pari alla somma delle tre aliquote precedenti:

$$\Delta = \Delta_{DF} + \Delta_{OE} + \Delta_{DE} = \text{€ } 247.688,74$$

9.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE ECONOMICO DELLA SUPERFICIE LIBERA

Per quel che riguarda la superficie libera non edificata, esterna alla recinzione del lotto industriale, dovendo effettuare una valutazione all'attualità si deve prendere a riferimento la destinazione urbanistica vigente, conforme quindi al Piano Regolatore generale.

Dal relativo Certificato, per la zona Territorialmente Omogenea di tipo "E" in cui risultano classificate le particelle acquisite alla massa fallimentare 369 e 372, è ammessa l'edificazione di "fabbricati per attività di produttività agricola (ricoveri per animali, conservazione, lavorazione, trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, ricoveri per macchine agricole, altri annessi rustici di servizio all'azienda agricola" con i seguenti indici principali:

- Indice di fabbricabilità fondiaria = 0,04 m²/m²;
- Altezza = max 4,50 m per fondi di superficie inferiori a 10.000 m²;
- Distanza dai confini = 7.50 ml.

Come facilmente verificabile, la costruzione dell'unico capannone considerato sanabile "satura" (e addirittura supera) i predetti indici e, di conseguenza, ai sensi del PRG oggi in vigore, il terreno residuo non possiede alcuna potenzialità edificatoria.

Pertanto, oggi non si ritiene di potere dare alcun valore economico alla superficie libera di proprietà della GAM Oil & Gas in fallimento.

9.7 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Alla luce di quanto fin qui esposto, mediante l'applicazione del metodo di stima del costo di riproduzione deprezzato, il più probabile valore di mercato del complesso industriale in capo a G.A.M. Oil & Gas S.p.A., in contrada Carità di Rombiolo risulta essere pari a:

$$V_M = V_N - \Delta = \text{€ } 358.602,35 - \text{€ } 247.688,74 = \text{€ } 110.913,61$$

arrotondato ad **€ 110.000,00** (diconsi euro Centodiecimila/00).

9.8 DETERMINAZIONE DEL CANONE ANNUO DI LOCAZIONE

Per la determinazione del canone annuo di locazione per gli immobili oggetto di stima, a causa della aleatorietà delle condizioni del mercato in continua evoluzione, l'unico metodo applicabile sarebbe quello del confronto diretto con le quotazioni ricavate da un'analisi del mercato immobiliare condotta per immobili con caratteristiche tra loro confrontabili.

Tuttavia, alla luce di tutte le considerazioni sopra esposte in merito alle sostanziali difformità edilizie riscontrate in situ, il bene non potrà mai godere di una certificazione di agibilità valida nelle condizioni in cui attualmente si trova e, di conseguenza, non è possibile determinare analiticamente un canone congruo per la locazione dei relativi locali.

E' pur vero, d'altra parte, secondo giurisprudenza consolidata, che l'assenza della agibilità non impedisce né rende nullo un eventuale contratto di locazione, determinando solo una condizione di inadempimento se la situazione urbanistica (nonostante sia di ostacolo all'ottenimento del certificato di agibilità per l'esercizio dell'attività da condurre nell'immobile locato) era nota ed è stata consapevolmente accettata dal conduttore.

Pertanto, è plausibile che l'immobile venga locato nelle condizioni attuali, a condizione che il conduttore sia a conoscenza della situazione, ma non si ritiene possibile stimare in maniera oggettiva l'entità di un eventuale canone annuo.

9.9 SUDDIVISIONE IN LOTTI

Alla luce di tutte le considerazioni sinora effettuate e, vista la modesta dimensione del lotto, non si ritiene possibile pensare ad una suddivisione in lotti del complesso industriale, attese anche le difformità edilizie rilevate che, di fatto, rendono non sanabili gran parte dei fabbricati ivi insistenti.

Stessa considerazione va fatta per il terreno limitrofo inedificato, esterno alla recinzione perimetrale del complesso industriale, in quanto come evidenziato nei paragrafi precedenti, non possiede alcuna potenzialità edificatoria, già interamente utilizzata per realizzare la volumetria del capannone esistente.

10 RISPOSTA AL QUESITO NUMERO 8 – FORMALITÀ DA CANCELLARE

Quesito 7 "Indicare per ciascun lotto, le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data del deposito gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli"

Le ispezioni ordinarie effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Vibo Valentia e Catanzaro dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare **[12]**, hanno consentito di individuare, con riferimento all'ultimo ventennio, le iscrizioni e trascrizioni esistenti sui beni immobili oggetto di stima ed acquisiti alla massa fallimentare.

Nella seguente Tabella vengono riassunte le suddivise per singolo immobile le formalità delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita.

Tab. 8 – Formalità esistenti sugli immobili

IMMOBILE			NOTA DI TRASCRIZIONE		ATTO GIUDIZIARIO			A FAVORE
N°	Tipologia	ID. Catastale	Reg. Gen.	Reg. Part.	Conserv.	tipologia	data trascrizione	
1	Terreno	Fg. 6 part. 369	2310	286	VV	Ipoteca volontaria	16.04.2008	MEDIOCREDITO ITALIANO S.P.A.
2	Fabbricato	Fg. 6 part. 372	2310	286	VV	Ipoteca volontaria	16.04.2008	MEDIOCREDITO ITALIANO S.P.A.
3	Terreno	Fg. 6 part. 369	2311	287	VV	Ipoteca volontaria	16.04.2008	MEDIOCREDITO ITALIANO S.P.A.
4	Fabbricato	Fg. 6 part. 372	2311	287	VV	Ipoteca volontaria	16.04.2008	MEDIOCREDITO ITALIANO S.P.A.
5	Terreno	Fg. 6 part. 369	2999	2522	VV	Sentenza di Fallimento	02.07.2015	MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO GAM OIL & GAS S.P.A.
6	Fabbricato	Fg. 6 part. 372	2999	2522	VV	Sentenza di Fallimento	02.07.2015	MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO GAM OIL & GAS S.P.A.

11 RISPOSTE AL QUESITO NUMERO 9 – DATI PER LA VOLTURA

Quesito 9: "Indicare i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario."

I dati necessari per la voltura dei beni al futuro aggiudicatario sono riassunti nella tabella che segue:

Tab. 9 – Elenco immobili di cui al foglio di mappa n. 6

n.	Sezione VV	Foglio	Particella	Sub.	Diritti
1	Terreni	6	369		Proprietà 1/1
2	Fabbricati	6	372		Proprietà 1/1

Si precisa che l'attuale intestatario catastale dei suddetti cespiti risulta "G.A.M. s.r.l. con sede in Rombiolo", C.F. 01814460794, mentre l'attuale ragione sociale è stata variata in "G.A.M. Oil & Gas S.p.A." con medesimo codice fiscale.

12 RISPOSTE AL QUESITO NUMERO 10 – COSTI PER SMALTIMENTI

Quesito 10: "Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eternit ecc.)."

Dai dati acquisiti, nonché dalle informazioni raccolte presso la sede della società e per quanto sia stato possibile accertare direttamente, si è rilevata la presenza di lastre di eternit esclusivamente a copertura del locale tecnico annesso alla palazzina uffici.

Per quel che riguarda la copertura del capannone, sebbene la relazione di progetto originario ne preveda la realizzazione in lastre di eternit [1.1], al momento dei sopralluoghi appare realizzata con lastre coibentate (si veda documentazione fotografica). Verosimilmente

negli anni la copertura è stata oggetto di bonifica, ma non se ne è reperita la relativa documentazione.

In ogni caso, in considerazione del periodo di realizzazione del complesso industriale, è molto probabile che siano ancora presenti manufatti in eternit (oltre alla già citata copertura del locale tecnico) quali tubazioni di scarico o lastre sottocoppo, molto in uso negli anni '70.

I costi di smaltimento richiesti, non avendo a disposizione informazioni aggiuntive e dovendosi, dunque, limitare alla sola copertura del locale tecnico, stimabile in circa 6 mq, sono stimabili in circa € 1.000,00 comprensivi di tutti gli oneri amministrativi necessari.

13 RISPOSTE AL QUESITO NUMERO 11 – CONVERSIONE DESTINAZIONE D'USO

Quesito 11: "Ove possibile, in base alla tipologia del bene pignorato, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene."

Trattandosi di un fabbricato industriale con caratteristiche tecniche e tecnologiche del tutto tipiche dell'edilizia di settore, non si ritiene possa in alcun modo convertirsi la destinazione d'uso, attese anche le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale della zona, ampiamente esplicitate in precedenza.

14 RISPOSTE AL QUESITO NUMERO 12 – ESISTENZA CONTRIBUTI

Quesito 12: "Indicare l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sul bene stagito, quantificandone il valore."

In occasione dei sopralluoghi eseguiti è stato rilevato affisso all'ingresso del capannone il seguente cartello:



che esplicitamente fa riferimento all'utilizzo di Fondi Europei di Sviluppo Regionale, erogati ai sensi della L. 488/92.

Tuttavia, non è stata reperita alcuna altra informazione di dettagli in merito, né tra la documentazione messa a disposizione dai responsabili dell'azienda, né tra i pochi atti presenti presso i pubblici uffici.

15 RISPOSTE AL QUESITO NUMERO 13 – SINTETICO RIEPILOGO

Quesito 13: “Sintetico riepilogo.”

Nella presente relazione sono riportate tutte le considerazioni tecnico economiche inerenti i beni di proprietà della società “G.A.M. Oil & Gas S.p.A.” in fallimento, sulla base della copiosa documentazione acquisita presso i pubblici uffici e presso la stessa sede della società.

Nello specifico, ci si è limitati ai soli cespiti ricadenti nel Foglio 6 del Comune di Rombiolo, inerenti l’insediamento industriale in “contrada Carità”, stimandone il più probabile valore di possibile realizzo, utilizzando i metodi dell’estimo ritenuti più validi per la tipologia di opere da valutare.

Per i cespiti in questione, individuati alla massa fallimentare in contrada Carità, è stato stimato complessivamente un valore pari a **€ 110.000,00**.

Per completezza di esposizione, si ritiene importante chiarire che il valore ricavato è frutto delle considerazioni effettuate basate sulle normative urbanistico/edilizie vigenti per il sito.

D’altra parte, per completezza di informazione, è bene far presente che nel Comune di Rombiolo è in corso di approvazione il nuovo Piano Strutturale Comunale, ad oggi solo riadottato, come chiaramente riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato al sottoscritto.

Dunque, sebbene oggi non sia possibile farne riferimento in quanto non in vigore, lascia aperte nuove prospettive di sviluppo ed utilizzo per i beni oggetto di stima che, una volta approvato in via definitiva il PSC, risulterebbero in Zona “D – Ambito produttivo – artigianale esistente” con un sostanziale incremento degli indici di fabbricabilità e, dunque, con la possibilità di ampliare notevolmente l’edificabilità del lotto rendendolo certamente più appetibile rispetto alle condizioni odierne.

Va da sé che la tempistica di entrata in vigore definitiva del PSC, adottato già dal 2016, ma ancora non approvato, non è determinabile con certezza e, di conseguenza, il sottoscritto CTU ha dovuto far riferimento agli indici attuali per la propria stima del valore di mercato.

Reggio Calabria, febbraio 2022

il Perito

.....
dott. ing. Domenico Licordari

ALLEGATI:

- Allegato 1:** Documentazione fotografica
- Allegato 2:** Fascicolo Documentale
- Allegato 3:** Elaborati grafici