

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Io sottoscritto Ing. Paolo ARCIERI, [REDACTED], [REDACTED], nominato esperto estimatore dal curatore del **Fallimento n° 20/2017 R.F.** – [REDACTED], Avvocato [REDACTED], giusta autorizzazione del Giudice Delegato, Dott.ssa [REDACTED], del 9.10.2018, redigo la presente perizia di stima allo scopo di rispondere, nei tempi a tal fine concessi, ai quesiti posti dal Curatore e qui di seguito integralmente riportati:

- 1. Descriva l'immobile eseguendo un numero di fotografie sufficienti a rappresentare compiutamente lo stato dello stesso, compresi gli ambienti interni, precisandone tipologia, ubicazione, confini, epoca di costruzione, caratteristiche generali, pertinenze comuni, caratteristiche costruttive, impianti, stato di conservazione ecc. con allegazione di eventuali regolamenti condominiali e fotografie ritenute utili.*
- 2. Riferisca sul classamento, sul reddito dominicale del terreno e sulla rendita catastale del fabbricato, sul corrispondente valore fiscale dell'immobile, sull'identificazione catastale (le eventuali difformità riscontrate al Catasto Terreni ed al Catasto Urbano e ove risultino beni non accatastati al NCEU, ma solo al NCT, occorre provvedere, previa autorizzazione del G.D. all'accatastamento ed all'indicazione nel bando dei nuovi identificativi catastali).*
- 3. Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per soggetto e per immobile, segnalando eventuali discrasie sussistenti tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato.*
- 4. Precisi la provenienza del bene al fallito e se questi risulta essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà, ricostruisca in particolare la continuità dei passaggi di proprietà relativi al bene nell'ultimo ventennio precisando altresì la quota di pertinenza del fallimento. Segnali inoltre eventuali acquisti mortis causa non trascritti.*
- 5. Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà precisando se la divisione appaia tecnicamente ottenibile stimando altresì sommariamente i costi tecnici di*

divisione; con specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro.

- 6. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile (iscrizioni, trascrizioni, domande giudiziali, sequestri, privilegi, servitù, ecc., ove sugli immobili siano stati trascritti sequestri o ipoteche giudiziali, individuarne la causa), compresi quelli di natura condominiale e di carattere storico-artistico. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione; le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso.*
- 7. Riferisca sulla regolarità amministrativa del fabbricato, gli estremi della concessione edilizia, la conformità dell'immobile al progetto approvato nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, se vi siano pratiche di sanatoria in corso ed eventuali oneri in sospeso, quantifichi poi le eventuali spese di sanatoria e di condono edilizio; per le costruzioni soggette al relativo obbligo, specifichi la sussistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica ex d.lgs. 311/2006 e successive modificazioni ed integrazioni.*
- 8. Dica dello stato di possesso dell'immobile; con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, in caso di contratto di locazione registrato con data antecedente al fallimento e, quindi, opponibile alla procedura, è indispensabile che la stima contenga indicazione motivate sul giusto canone di locazione, analizzando il canone pattuito dal fallito – locatore e dal locatario, in base ai parametri di mercato. Ove il contratto sia opponibile all'aggiudicatario ed alla procedura, dovrà tenersi conto in sede di stima dello svantaggio derivante dalla non immediata disponibilità del cespite venduto, svantaggio che per l'aggiudicatario è solo parzialmente compensato dalla percezione del canone locativo. In ogni caso al fine della messa a reddito dell'immobile indichi il giusto canone di locazione dello stesso. Riferisca inoltre dell'esistenza di eventuali diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù ecc.) che delimitano la piena fruibilità del cespite.*
- 9. Verifichi se i beni acquisiti siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene acquisito all'attivo sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

10. *Indichi eventuali spese che interessino l'immobile condominiali scadute ed insolute alla data della perizia; eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate, di prossima attuazione; altre spese, anomalie o cause in corso che interessino l'immobile.*
11. *Quantifichi gli eventuali costi di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni.*
12. *Indichi il regime patrimoniale del fallito, di stato civile coniugato, mediante produzione dell'estratto dell'atto di matrimonio ed indicando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.*
13. *Determini il valore corrente di mercato attribuibile al bene o ai beni, al lordo e al netto dei costi di sanatoria e di bonifica di cui al punto 7., procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, con specificazione del criterio o dei criteri di stima e delle fonti di informazione utilizzate, con contestuale valutazione dell'opportunità di provvedere alla vendita in lotti al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni.*
14. *Provveda all'integrazione della trascrizione della Sentenza dichiarativa di fallimento sugli immobili acquisiti all'attivo della procedura fallimentare risultando allo stato trascritta sul solo soggetto.*
15. *Rediga uno schema riassuntivo della perizia ovvero un prospetto riassuntivo e descrittivo dei beni da utilizzare per la vendita.*
16. *Produca documentazione fotografica anche in formato digitale dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione anche degli interni.*
17. *Corredi la relazione da presentare anche in formato word e pdf e su supporto informatico di planimetrie con evidenziate le porzioni oggetto di stima, certificati catastali di classamento, documentazione attestante la regolarità amministrativa delle costruzioni, eventuali copie di contratti di locazione e dichiarazione dell'occupante, eventuali regolamenti condominiali, copia titolo di proprietà, estratto atto di matrimonio, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per soggetto e per immobile, documentazione fotografica, ecc..*

Svolgimento delle operazioni di sopralluogo

L'inizio delle operazioni di sopralluogo è stato fissato per il giorno 5 ottobre 2018 presso il compendio aziendale sito in Pianopoli, località Vianova.

In tale data, alla presenza del Curatore Fallimentare, Avv. [REDACTED], è stato eseguito un breve sopralluogo ed una ricognizione dei beni oggetto di stima.

Le operazioni di sopralluogo sono state, poi, completate in data 6 dicembre 2018, allorquando, alla presenza del curatore, Avv. [REDACTED] e con l'ausilio del Geom. [REDACTED], quale personale collaboratore del sottoscritto, si è proceduto al rilievo metrico e fotografico dei beni di proprietà della [REDACTED].

Risposta ai quesiti

Quesito n° 1 – *(Descriva l'immobile eseguendo un numero di fotografie sufficienti a rappresentare compiutamente lo stato dello stesso, compresi gli ambienti interni, precisandone tipologia, ubicazione, confini, epoca di costruzione, caratteristiche generali, pertinenze comuni, caratteristiche costruttive, impianti, stato di conservazione ecc. con allegazione di eventuali regolamenti condominiali e fotografie ritenute utili.*

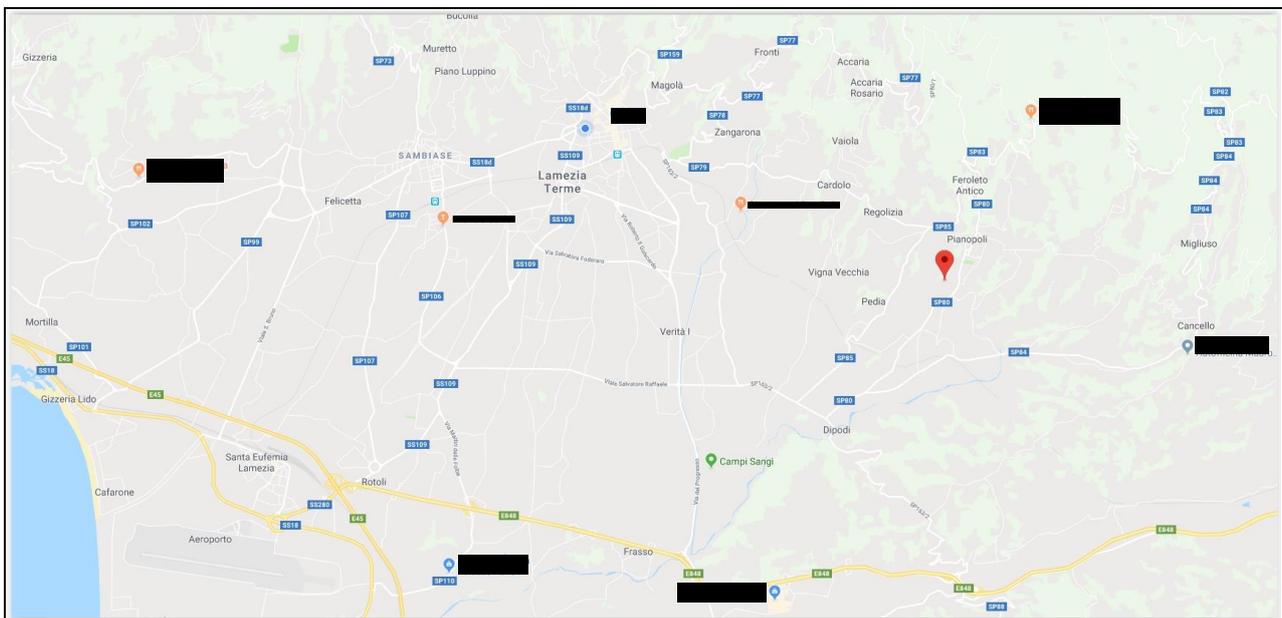
Per individuare con precisione gli immobili rientranti nella massa fallimentare è stata effettuata un'attenta ricerca presso l'Agenzia delle Entrate – Conservatoria dei Registri Immobiliari e presso l'Ufficio del Catasto di Catanzaro.

Ebbene, da quanto emerso a seguito delle indagini condotte e verificate in occasione dei sopralluoghi, i beni di proprietà della [REDACTED] (codice fiscale [REDACTED]) consistono in:

- 1. n. 1 capannone con corte pertinenziale e con annesso casotto adibito, in parte, a locale deposito e, in parte, a locale quadri elettrici, sito nel comune di Pianopoli, Viale Enrico Berlinguer, censito al N.C.E.U. del predetto comune censorio al **foglio di mappa N. 5, particelle 1009**, categoria D/8 "fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni";*

2. *reliquati di suolo siti nel comune di Pianopoli, località Vianova, adiacenti all'area pertinenziale del predetto capannone, censiti al N.C.T. del comune di Pianopoli al foglio di mappa N. 5, particelle 1016, 1048, classati come uliveto;*
3. *terreno sito nel comune di Pianopoli, località Vianova, prossimo all'anzidetto capannone, censito al N.C.T. del comune di Pianopoli al foglio di mappa N. 5, particelle 906, classato come seminativo arborato.*

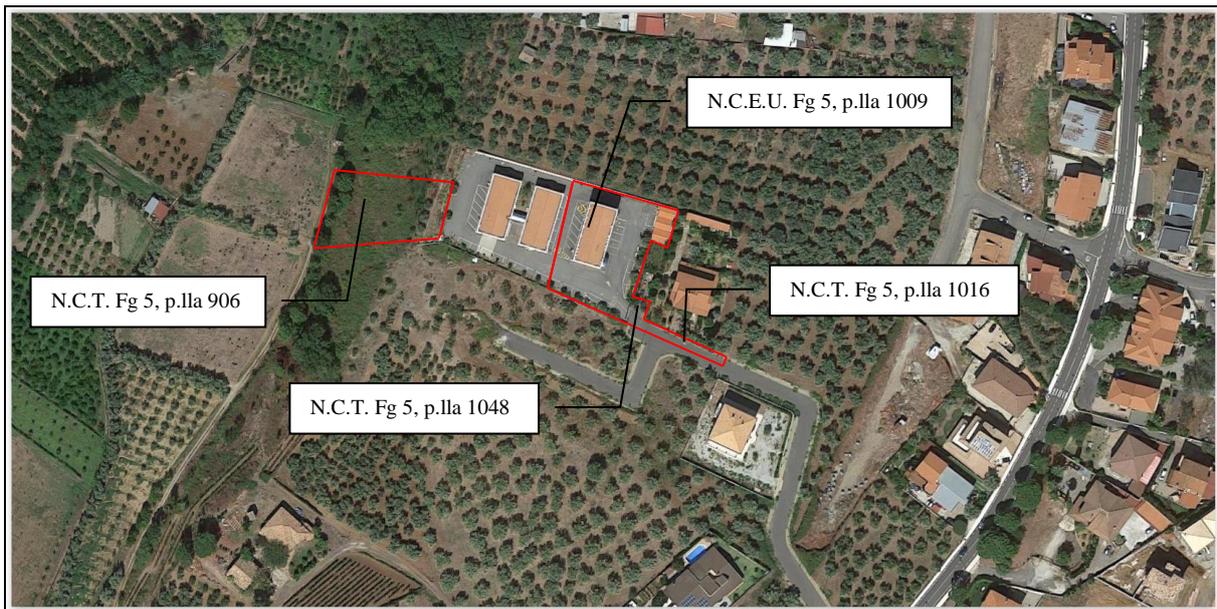
Per l'immediata visualizzazione planimetrica dei luoghi, vengono riprodotte le seguenti viste stradali e satellitari della zona da dove si evince l'esatta ubicazione dei cespiti.



Estratto stradale della zona



Estratto satellitare della zona



Estratto satellitare della zona

La zona in cui ricadono i beni di cui trattasi è ubicata a pochi chilometri dallo scalo ferroviario di Pianopoli e poco prima del centro cittadino.

Trattasi di un'area su cui sorgono n. 3 capannoni, di cui solo uno appartenente alla società fallita, con dei terreni adiacenti in parte a destinazione agricola ed in parte a destinazione "area standard" per il comparto edificatorio limitrofo (comparto C10).

Il complesso edilizio possiede vocazione industriale ed è nato per la fabbricazione di componentistica per le telecomunicazioni.

Il primo capannone, quello prossimo al cancello d'ingresso ed appartenente alla società "██████████", era destinato alla parte commerciale ed amministrativa dell'azienda; gli altri due capannoni (di proprietà di altra ditta), invece, erano destinati alla parte progettuale e di laboratorio.

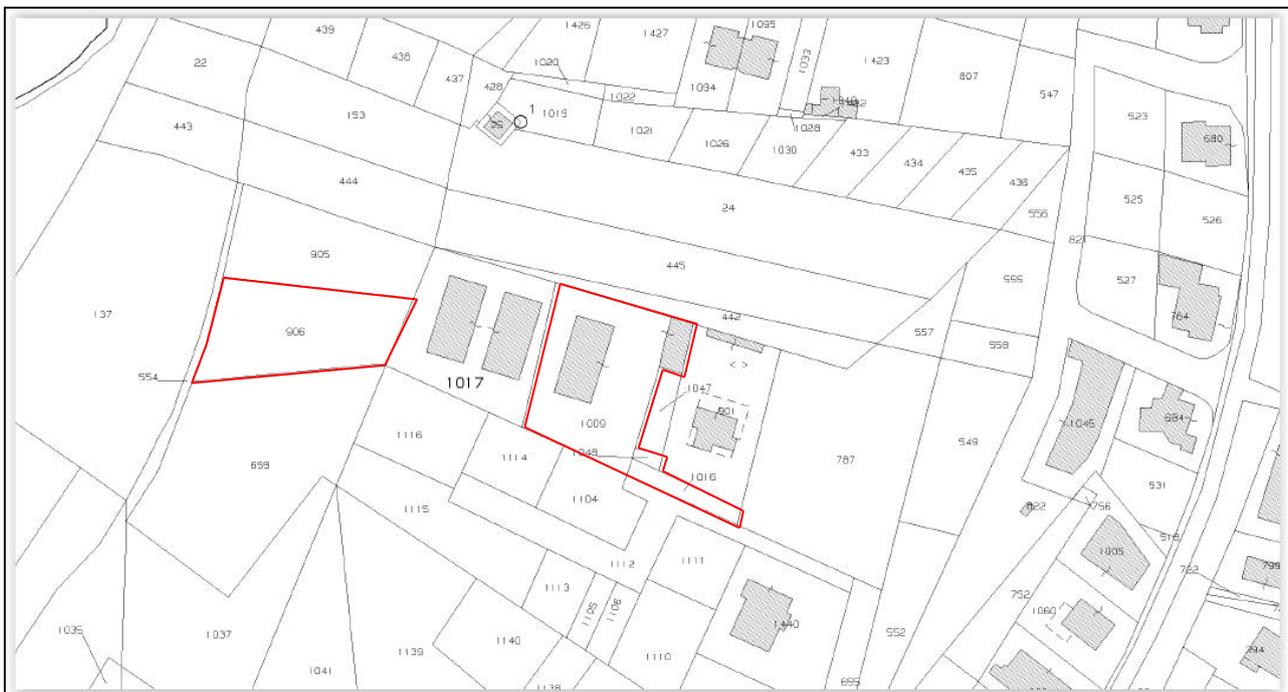


L'area degli stabilimenti, recintata con muretto sormontato da ringhiera in ferro, possiede una corte esterna di circa 2.800 mq di cui solo 1.500 mq appartenenti alla [REDACTED] e la restante di proprietà della [REDACTED], titolare degli ulteriori capannoni.

Ai beni si accede direttamente dalla strada comunale sia tramite un cancello carraio scorrevole, sia tramite un cancelletto pedonale. Giova precisare che esiste una servitù di passaggio pedonale e carraio a carico delle p.lle 1016 (reliquato di suolo privato) e 1009 (area del capannone che ci occupa), su quest'ultima da esercitare limitatamente alla striscia di terreno che rappresenta la naturale prosecuzione della



strada privata identificata con la p.lla 1016, per giungere ai capannoni limitrofi (censiti con la p.lla 1017) ed al terreno censito con la p.lla 905 di proprietà della [REDACTED]. Di contro, esiste una servitù di passaggio pedonale a favore della p.lla 906 che grava sulla p.lla 1017 (di proprietà [REDACTED]), su quest'ultima da esercitare limitatamente alla striscia di terreno che rappresenta la naturale prosecuzione della strada privata identificata con la p.lla 1016.



Estratto di mappa area interessata

Il terreno adiacente il complesso edilizio, censito al foglio 5 p.lla 906, ha un andamento fortemente declive verso Ovest e ricade per gran parte (circa il 87 %) nel Comparto edificatorio C10, così come definito dal vigente Piano Strutturale Comunale di Pianopoli, con destinazione “standard” e per il restante 13% in area agricola.



Estratto di Comparto C10 – Z.T.O. ZC del P.S.C. del Comune di Pianopoli

Al fine di una migliore possibilità di vendita, data l’attuale divisione e la diversa destinazione d’uso, i beni oggetto di stima possono essere suddivisi in **2 lotti** così costituiti:

Lotto 1: capannone industriale a due elevazioni fuori terra con annesso casotto adibito, in parte, a locale deposito e, in parte, a locale quadri elettrici, nonché con relativa pertinenza esclusiva e reliquati di suolo antistanti, il tutto ubicato nel comune di Pianopoli, località Vianova, Via Berlinguer, e censito al N.C.E.U. di detto comune al **foglio di mappa N. 5, particella 1009**, categoria D/8 “Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni” ed al N.C.T. del medesimo comune al **foglio di mappa N. 5, particelle 1016 e 1048;**

Lotto 2: appezzamento di terreno in parte a destinazione agricola (circa 13%) ed in parte a destinazione “area standard” (circa 87%) per il comparto edificatorio limitrofo (comparto C10), ubicato nel comune di Pianopoli, località Vianova, e censito al N.C.T. del predetto comune censorio al **foglio di mappa N. 5, particella 906.**

LOTTO 1

Il lotto 1, come detto, è un capannone a due livelli fuori terra avente sagoma di circa 300 mq lordi,

con annesso casotto adibito, in parte, a locale deposito e, in parte, a locale quadri elettrici, avente superficie di circa 100 mq, nonché con relativa pertinenza esclusiva e reliquati di suolo prospicienti l'ingresso all'area recintata.

L'intero insediamento, costituito da tre capannoni (di cui, si ripete, solo uno in testa alla società fallita), è stato realizzato intorno al 2006 e si occupava di fabbricazione di componentistica per le telecomunicazioni. Il capannone oggetto di perizia ospitava la parte commerciale ed amministrativa dell'azienda; gli altri due capannoni (di proprietà di altra ditta), invece, erano destinati alla parte progettuale e di laboratorio.



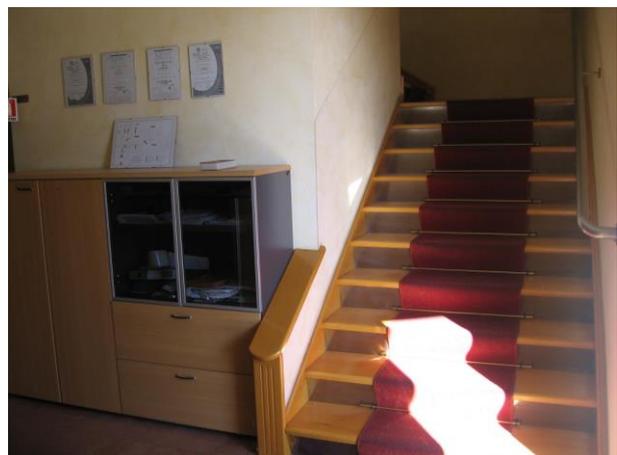
Il complesso possiede una corte esterna di circa 2.800 mq pavimentata in conglomerato bituminoso con piccole porzioni adibite ad aiuole; solo 1.500 mq appartengono alla “**[REDACTED]**” e sulla

stessa ricade anche un manufatto in legno adibito a deposito ed a zona quadri elettrici comuni a tutti i capannoni.

Al lotto 1 si accede direttamente dalla strada comunale, e precisamente da una traversa di Via Berlinguer, tramite un cancello carraio scorrevole e/o un cancelletto pedonale entrambi comuni anche per l'accesso agli altri due capannoni non di proprietà della "██████████".

Lo stabilimento che ci occupa possiede una forma rettangolare ed è così costituito: al piano terra, avente altezza fino al controsoffitto di 3.10 metri, sono posti la reception, locale server, una zona magazzino, una zona montaggio ed i servizi igienici. Al piano primo, avente altezza fino al controsoffitto di 2,70 metri, sono ubicati gli uffici tecnici e commerciali, la sala riunioni, i servizi igienici ed i locali di servizio relativi all'attività amministrativa.

Il collegamento tra i due livelli è assicurato sia da una scala interna rivestita in legno sia da un ascensore avente dimensioni di circa 2,00 x 1,70 ml.





Le condizioni dell'immobile appaiono buone: il capannone possiede struttura prefabbricata in cemento armato precompresso, le partizioni esterne sono realizzate con pannelli prefabbricati coibentati, intonacati e tinteggiati. I pavimenti sono costituiti da piastrelle in gress ceramico di buona fattura, gli infissi sono in legno-alluminio e le porte in legno tamburato. Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, elettrico, di climatizzazione, antincendio, di video sorveglianza e di allarme per i quali certamente occorre effettuare una manutenzione.

Giova precisare che alcuni impianti, come quello elettrico, antincendio, di allarme e videosorveglianza, sono presumibilmente collegati con quelli del capannone della "██████████", ovvero della società proprietaria degli altri beni ricadenti nel medesimo complesso aziendale. Occorrerà, dunque, prevedere lo sdoppiamento degli stessi al fine di rendere autonomo ciascun capannone.

Completano il lotto 1, 232 mq circa di terreno pianeggiante ed asfaltato, prospiciente l'ingresso dello stabilimento.

L'intero lotto confina a Nord con la p.lla 442 in ditta eredi ██████████, a Sud con le p.lle 1104 e 1114 in ditta ██████████, ad Ovest con la p.lla 1017 in ditta ██████████ e ad Est con la p.lla 1047 in ditta ██████████.

LOTTO 2

Il lotto 2 è costituito da un appezzamento di terreno situato in adiacenza, sul lato Ovest, all'area recintata degli stabilimenti. Lo stesso possiede in parte destinazione agricola (per circa il 13%) ed in parte destinazione "area standard" (per circa l'87%) per il comparto edificatorio limitrofo (comparto C10). Trattasi di un fondo accessibile tramite cancelletto in ferro, che presenta inizialmente dei terrazzamenti per poi discendere, con andamento fortemente declive, verso il torrente posto a valle in direzione Ovest.



Il terreno non è stato visionato per intero data l'assenza di vie praticabili e per la presenza di arbusti, di rovi e di fitta vegetazione spontanea che lo rendono decisamente impervio.

Lo stesso confina a Nord con la p.lla 905 in ditta [REDACTED], a Sud con la p.lla 659 in ditta [REDACTED], ad Est con la p.lla 1017 in ditta [REDACTED] e ad Ovest con la p.lla 554 in ditta [REDACTED].

CONSISTENZA

Al fine di quantificare la consistenza delle unità immobiliari che ci occupano, si considera la superficie catastale così come definita dall'**allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998**.

In generale, la superficie catastale dell'unità immobiliare è definita come la somma della superficie reale, della superficie occupata per intero dai muri interni, dai muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm., delle superfici delle pertinenze comuni e non comuni ponderate con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce e della superficie degli elementi di collegamento verticale (scale, rampe, ecc.) interni all'unità immobiliare, computata in misura pari alla proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

- **Categorie del gruppo Z - capannoni**

La superficie commerciale per tale tipologia è rappresentata da:

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

Anche in questo caso le superfici accessorie vanno ponderate rispetto alla superficie principale e precisamente:

▪ Superfici degli accessori diretti

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

▪ Area scoperta

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

Calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del comune di Pianopoli al foglio n° 5 p.lla n° 1009

	Sup. netta (mq)	Sup. lorda (mq)	Incidenza (%)	Sup. Tot. (mq)
PT – reception	41,30	54,40	100	54,40
PT – archivio_1	10,10	12,60	100	12,60
PT - server	6,30	7,30	100	7,30
PT – archivio_2	63,00	70,30	100	70,30
PT – archivio_3	18,70	22,00	100	22,00
PT – laboratorio_1	73,20	80,00	100	80,00
PT – ufficio	8,60	10,10	100	10,10
PT – laboratorio_2	15,20	17,10	100	17,10
PT – bagni	14,70	18,60	100	18,60
PT – ripostiglio	4,00	4,40	100	4,40
PT – ascensore	2,70	3,20	100	3,20
PP - ufficio_1	37,40	42,20	100	42,20
PP – ufficio_2	14,00	15,70	100	15,70
PP – ufficio_3	24,00	26,40	100	26,40
PP – laboratorio	40,60	45,50	100	45,50
PP – disimpegno	46,60	50,30	100	50,30

PP – archivio	7,50	9,90	100	9,90
PP – ufficio_4	13,60	15,10	100	15,10
PP – sala riunioni	37,30	38,10	100	38,10
PP – stanza	15,70	17,60	100	17,60
P1 – bagni	20,00	24,70	100	24,70
Superficie omogeneizzata capannone piano terra e primo (mq)				586,00
Corte esclusiva	1520,00	1520,00	10	152,00
Manufatto quadri/deposito	110,00	94,00	25	27,50
Superficie Commerciale Totale (mq)				765,00

Superficie dell'unità immobiliare censita al foglio n. 5 p.lla n. 1016 del comune di Pianopoli	
Uliveto	192,00 mq

Superficie dell'unità immobiliare censita al foglio n. 5 p.lla n. 1048 del comune di Pianopoli	
Uliveto	40,00 mq

Superficie dell'unità immobiliare censita al foglio n. 5 p.lla n. 906 del comune di Pianopoli	
Seminativo arborato	1.600,00 mq

Quesito n° 2 – (Riferisca sul classamento, sul reddito dominicale del terreno e sulla rendita catastale del fabbricato, sul corrispondente valore fiscale dell'immobile, sull'identificazione catastale (le eventuali difformità riscontrate al Catasto Terreni ed al Catasto Urbano e ove risultino beni non accatastati al NCEU, ma solo al NCT, occorre provvedere, previa autorizzazione del G.D. all'accatastamento ed all'indicazione nel bando dei nuovi identificativi catastali).

Dalla consultazione delle visure catastali (cfr. Allegato 1), effettuate sia per soggetto che per immobile, si ottiene la seguente situazione:

Catasto Fabbricati, Comune di Pianopoli

Foglio 5 particella 1009

Viale Enrico Berlinguer snc Piano: T-1; categ. D/8; R.C. € 12.572,00;

Intestato: [REDACTED] - Proprietà per 1000/1000;

Catasto Terreni, Comune di Pianopoli

Foglio 5 particella 1016

Qualità: uliveto - 2 192 mq R.D. 0,94 € R.A. 0,69 €;

Intestato: [REDACTED] - Proprietà per 1000/1000;

Foglio 5 particella 1048

Qualità: uliveto - 2 40 mq R.D. 0,20 € R.A. 0,14 €;

Intestato: [REDACTED] - Proprietà per 1000/1000;

Foglio 5 particella 906

Qualità: seminativo arborato - 2 1.600 mq R.D. 7,02 € R.A. 2,89 €;

Intestato: [REDACTED] - Proprietà per 1000/1000;

Per quanto riguarda i fabbricati, nota la categoria catastale e la rendita catastale degli immobili, è possibile conoscere il valore catastale, da non confondere con il suo valore di mercato, utilizzato in ambito fiscale per determinare la base imponibile su cui applicare determinate imposte.

Il valore fiscale si ottiene moltiplicando la rendita catastale, rivalutata del 5%, per un moltiplicatore stabilito per legge pari a 65.

Nel caso che ci occupa, il valore fiscale del capannone è di seguito indicato:

- Foglio 5 particella 1009 – valore fiscale = $12.572,00 \text{ €} \times 1,05 \times 65 = 858.039,00 \text{ €}$;

Per quanto riguarda i terreni agricoli, il valore fiscale si ottiene moltiplicando il reddito dominicale, rivalutata del 25%, per un moltiplicatore stabilito per legge pari a 135.

Per i terreni ricadenti in zona edificabile, invece, il loro valore fiscale viene calcolato utilizzando i valori assegnati ai terreni edificabili dal comune di Pianopoli e pari a 30,00 €/mq.

Nel caso che ci occupa, il valore fiscale dei due immobili è di seguito indicato:

- Foglio 5 particella 1016 – valore fiscale = $192,00 \text{ €} \times 30,00 \text{ €/mq} = 5.760,00 \text{ €}$;
- Foglio 5 particella 1048 – valore fiscale = $40,00 \text{ €} \times 30,00 \text{ €/mq} = 1.200,00 \text{ €}$;
- Foglio 5 particella 906 (87,47% in zona standard) – valore fiscale = $1.600,00 \times 0,8747 \times 30,00 \text{ €/mq} = 41.985,60 \text{ €}$;
- Foglio 5 particella 906 (12,53% in zona agricola) – valore fiscale = $7,02 \text{ €} \times 1,25 \times 135 \times 0.1253 = 1.184,63 \text{ €} \times 0.1253 = 148,43 \text{ €}$;

Quesito n° 3 – (Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per soggetto e per immobile, segnalando eventuali discrasie sussistenti tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato.)

Sono state acquisite visure catastali e ipotecarie che possono esser consultate negli allegati 1 e 2.

Non risultano discrasie tra le risultanze delle visure eseguite per immobile e quelle effettuate per

soggetto.

Quesito n° 4 - *(Precisi la provenienza del bene al fallito e se questi risulta essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà, ricostruisca in particolare la continuità dei passaggi di proprietà relativi al bene nell'ultimo ventennio precisando altresì la quota di pertinenza del fallimento. Segnali inoltre eventuali acquisti mortis causa non trascritti.)*

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia, ubicate nel comune di Pianopoli, censite al N.C.T. al foglio 5, p.lla 906, 1016, 1048 e al N.C.E.U. al foglio 5 p.lla 1009 (originariamente particelle 908, 909, 910, 911 e 912, successivamente soppresse in favore delle p.lle 1009, 1016 e 1048 a seguito di Tabella di Variazione del 17/03/2006 protocollo n. CZ0030663 (n. 30663.1/2006)) sono state acquistate dal sig. ██████████, in qualità di amministratore della società ██████████, dal venditore sig. ██████████, in seguito ad atto di compravendita dell'8.06.2005 a rogito del Notaio ██████████ (Repertorio n. 122651 e Raccolta n. 21459), trascritto in data 13.06.2005 R.P. 8366 - R.G. 14690. (cfr. Allegato 6).

Con riferimento alla continuità ventennale, si evidenzia che i terreni originari degli immobili che ci occupano sono pervenuti al venditore ██████████ in virtù di atto di compravendita per Notaio ██████████ del 30.09.2004 Rep. n° 66476, acquistati dalla sig.ra ██████████, la quale, a sua volta, ne era divenuta proprietaria in virtù di atto di compravendita per Notaio ██████████ dell'11.06.1998 Rep. 117656. All'epoca di quest'ultimo atto, detti immobili erano identificati al N.C.T. del Comune di Pianopoli con le p.lle 786, 658 e 713 del foglio 5.

Quesito n° 5 - *(Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà precisando se la divisione appaia tecnicamente ottenibile stimando altresì sommariamente i costi tecnici di divisione; con specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro.)*

Le unità immobiliari censite nel Comune di Pianopoli al Foglio 5, p.lla 906, 1016, 1048 e 1009, sono di proprietà, piena ed esclusiva, della società fallita ██████████, ragion per cui non è necessario procedere ad alcuna divisione.

Quesito n° 6 – (Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile (iscrizioni, trascrizioni, domande giudiziali, sequestri, privilegi, servitù, ecc., ove sugli immobili siano stati trascritti sequestri o ipoteche giudiziali, individuarne la causa), compresi quelli di natura condominiale e di carattere storico-artistico. Indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione; le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso.)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei R.R. I.I. di Catanzaro ed allegate alla presente relazione, è stato accertato quanto di seguito riportato:

VISURE IPOTECARIE PER SOGGETTO (dal 1979)

A nome della società fallita, [REDACTED], risultano le seguenti formalità (cfr. Allegato 2):

ISCRIZIONE - R.P. n° 1319 R.G. n° 11729 del 07/09/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo;

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 121/2017 del 04/07/2017

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

riferita all'unità immobiliare censite al NCEU del Comune di Pianopoli al foglio 5, p.lla 1009.

ISCRIZIONE – R.P. n° 1320 R.G. n° 11730 del 07.09.2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo;

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 119/2017 del 09/06/2017

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

riferita all'unità immobiliare censite al NCEU del Comune di Pianopoli al foglio 5, p.lla 1009.

TRASCRIZIONE – R.P. n° 1485 R.G. n° 1881 del 12.02.2019

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO;

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 21/2017 del 22/12/2017

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

riferita all'unità immobiliare censite al NCEU del Comune di Pianopoli al foglio 5, p.lla 1009 e NCT al foglio 5, p.lle 1016, 1048 e 906.

A nome del sig. [REDACTED] e della sig.ra [REDACTED] (proprietari del bene dal 1998 al 2005) non risultano formalità cancellabili.

VISURE IPOTECARIE PER IMMOBILE (dal 1990)

Sull'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Pianopoli, al foglio 5, p.lla 1009, risultano le seguenti formalità (cfr. Allegato 2):

ISCRIZIONE - R.P. n° 1319 R.G. n° 11729 del 07/09/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo;

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 121/2017 del 04/07/2017

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

ISCRIZIONE - R.P. n° 1320 R.G. n° 11730 del 07.09.2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo;

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 119/2017 del 09/06/2017

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

TRASCRIZIONE - R.P. n° 1485 R.G. n° 1881 del 12.02.2019

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO;

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 21/2017 del 22/12/2017

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Sulle unità immobiliari censite al N.C.T. del Comune di Pianopoli, al foglio 5, p.lle 906, 1016 e 1048 risulta la seguente formalità (cfr. Allegato 2):

TRASCRIZIONE - R.P. n° 1485 R.G. n° 1881 del 12.02.2019

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO;

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 21/2017 del 22/12/2017

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

Sulle unità immobiliari censite al N.C.T. del Comune di Pianopoli, al foglio 5, p.lle 658, 713, 786, 900, 908, 911, 912, 1014 (originarie delle p.lle 906, 1009, 1016, 1048), non risultano formalità cancellabili (cfr. Allegato 2).

Quesito n° 7 – *(Riferisca sulla regolarità amministrativa del fabbricato, gli estremi della concessione edilizia, la conformità dell'immobile al progetto approvato nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, se vi siano*

pratiche di sanatoria in corso ed eventuali oneri in sospeso, quantifichi poi le eventuali spese di sanatoria e di condono edilizio; per le costruzioni soggette al relativo obbligo, specifichi la sussistenza o meno dell'attestato di certificazione energetica ex d.lgs. 311/2006 e successive modificazioni ed integrazioni.)

Per rispondere al presente quesito, sono state effettuate articolate indagini presso l'Ufficio Tecnico del comune di Pianopoli al fine di accertare l'agibilità, le concessioni edilizie, i condoni, ecc., dei beni oggetto di perizia.

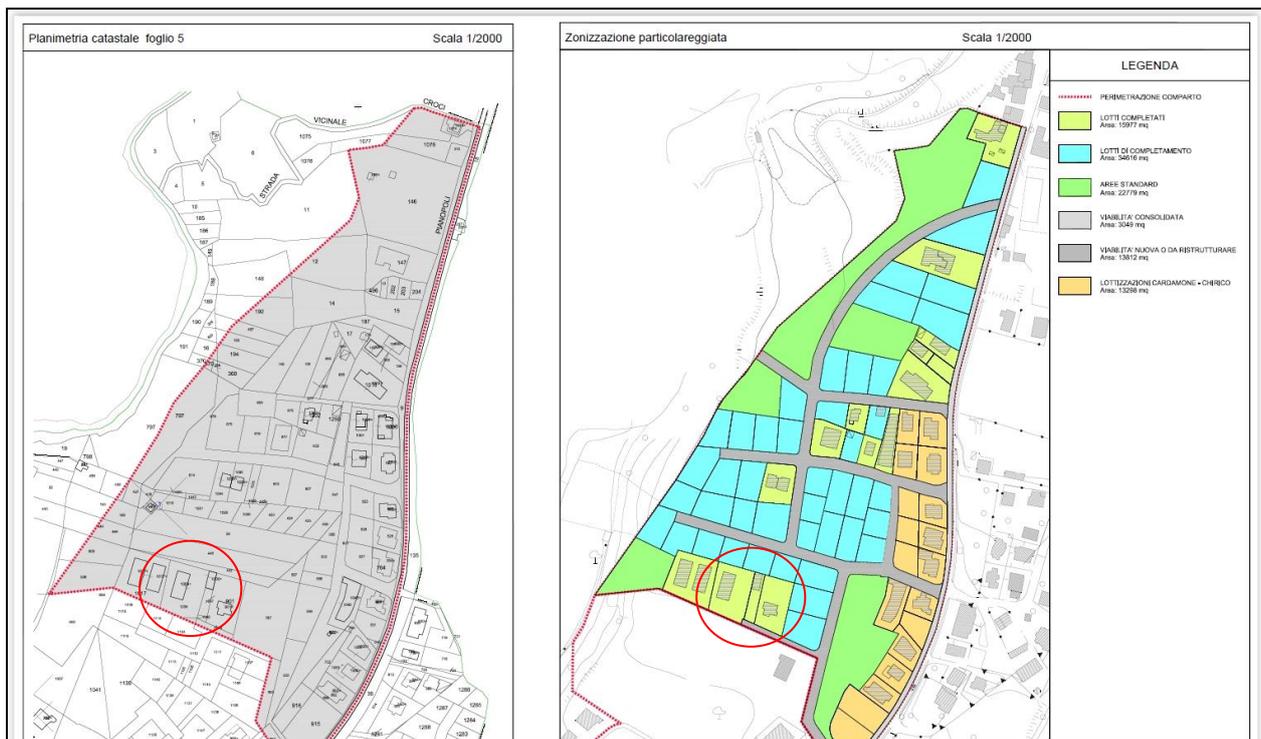
Lotto1

In base al P.S.C. vigente nel Comune di Pianopoli, gli immobili costituenti il lotto 1 ricadono all'interno del Comparto edificatorio C10.

In particolare le p.lle 1009 e 1048 ricadono nell'area ZTC (zone totalmente completate) del predetto comparto e cioè aree interessate da fabbricati di vecchia costruzione e da fabbricati di recente costruzione realizzati a seguito di Permesso di Costruire in zona "B" del previgente P.R.G.

In dette zone è sempre possibile eseguire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione e ricostruzione mantenendo la stessa sagoma e ubicazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto delle distanze e norme di "Piano".

La p.lla 1016 è inclusa, invece, per il 100% nella zona "viabilità nuova" del predetto Comparto C10.



Stralcio zonizzazione particolareggiata Comparto C10

Dalle indagini effettuate, si è, poi, appurato che per il compendio oggetto di stima è stato rilasciato **Permesso a Costruire n. 17/05** del 30.05.2005 alla società [REDACTED] per *“la costruzione di una struttura edilizia da destinare a Factory Electronics”*. In data 29.07.2005, il predetto Permesso a Costruire è stato volturato alla [REDACTED] per la parte relativa ai capannoni “A” e “B”, ovverosia per gli altri due capannoni ricompresi nel complesso aziendale.

Successivamente, con D.I.A. del 3.04.2006 prot. n. 3338 è stata denunciata la variazione della distribuzione interna del capannone, l’adeguamento dei servizi igienici e dell’impiantistica e la realizzazione della recinzione esterna dello stabilimento.

In data 25.07.2006 prot. n. 6114 è stato rilasciato il certificato di agibilità.

In data 14.12.2006, è stato inoltre rilasciato il **Permesso a Costruire n. 29/06** per la *“costruzione di un parcheggio coperto ed un locale da adibire a cabina enel”*.

Successivamente, con D.I.A. del 9.12.2010 prot. n. 9391 sono stati denunciati i lavori di realizzazione del cappotto esterno del capannone e di una scala esterna atta ad accedere al sottotetto del capannone. In realtà quest’ultima non è mai stata montata.

Il sopralluogo effettuato ha permesso di verificare che, sia rispetto allo stato di progetto rappresentato nella D.I.A. del 2006, sia rispetto alle planimetrie catastali, esistono delle difformità consistenti nella modifica di alcuni tramezzi interni, realizzati comunque in cartongesso, e dei prospetti esterni. Da un’attenta analisi dei predetti elaborati progettuali, inoltre, si evince l’assenza del piccolo sottotetto non praticabile attualmente presente.

Invero, negli elaborati relativi alla D.I.A. del 2010 relativa all’installazione del cappotto esterno del capannone, i prospetti rappresentati negli elaborati grafici coincidono con quelli attuali ed è inoltre presente il sottotetto.

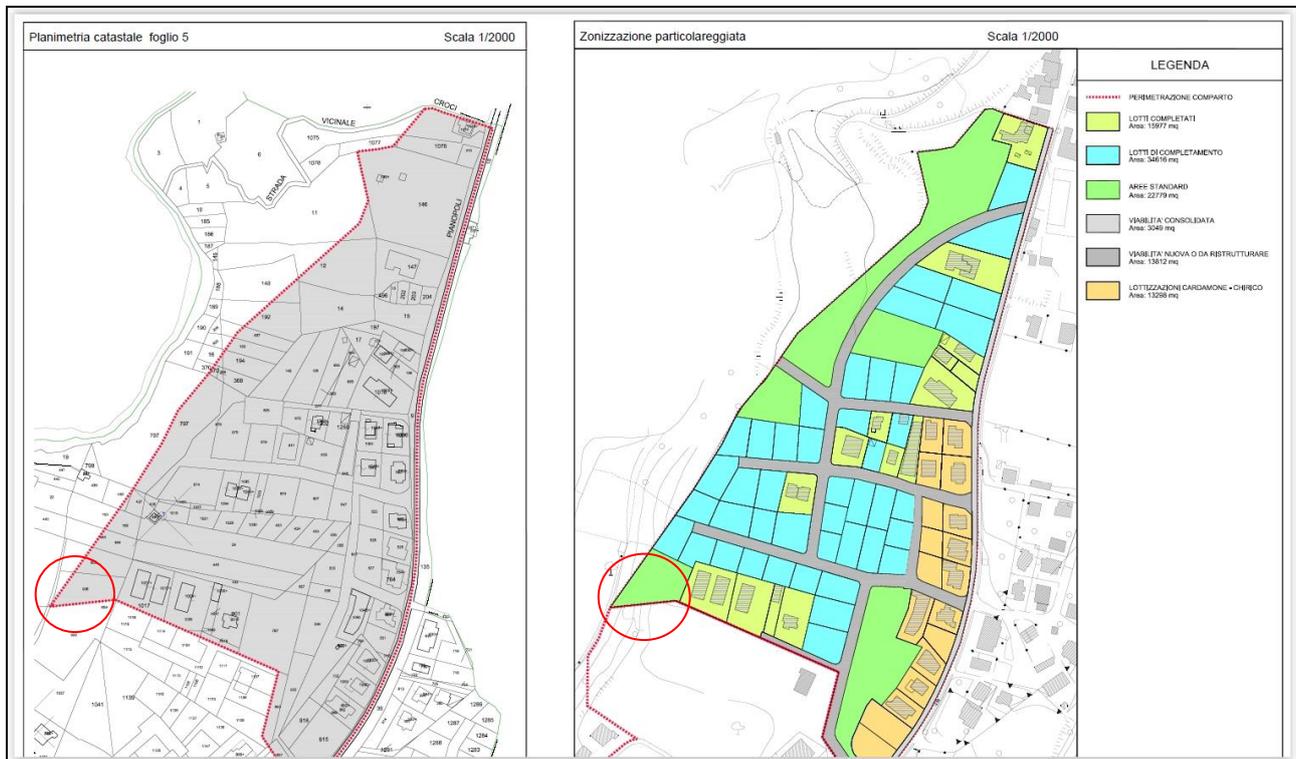
Le modifiche riscontrate possono essere considerate *“interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità (art. 4, comma 13 del decreto-legge n. 398 del 1993; art. 10 della legge n. 47 del 1985)”* previsti dall’art. 37 del D.P.R. n. 380/2001. Gli stessi sono sanabili con una sanzione pecuniaria non inferiore a 516,00 euro.

Per una completa regolarizzazione degli immobili costituenti il lotto 1 occorrerà effettuare la pratica di sanatoria urbanistica per le modifiche interne e, in via cautelativa, anche per il sottotetto (non è, infatti, chiara la regolarità dello stesso), nonché aggiornare la planimetria catastale del capannone con l’attuale distribuzione dei vani, il tutto con costi e spese tecniche ammontanti complessivamente a circa € 2.000,00, da porre in detrazione dalla stima finale del bene.

Si evidenzia, infine, che non è presente l’attestato di certificazione energetica ex d.lgs. 311/2006.

Lotto2

In base al P.S.C. vigente nel Comune di Pianopoli, l'immobile costituente il lotto 2 ricade per 87,47% nella "zona STANDARD" cioè area destinata a standard urbanistici, per 12,53% in zona agricola.



Stralcio zonizzazione particolareggiata Comparto C10

Quesito n° 8 – *(Dica dello stato di possesso dell'immobile; con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, in caso di contratto di locazione registrato con data antecedente al fallimento e, quindi, opponibile alla procedura, è indispensabile che la stima contenga indicazione motivate sul giusto canone di locazione, analizzando il canone pattuito dal fallito – locatore e dal locatario, in base ai parametri di mercato. Ove il contratto sia opponibile all'aggiudicatario ed alla procedura, dovrà tenersi conto in sede di stima dello svantaggio derivante dalla non immediata disponibilità del cespite venduto, svantaggio che per l'aggiudicatario è solo parzialmente compensato dalla percezione del canone locativo. In ogni caso al fine della messa a reddito dell'immobile indichi il giusto canone di locazione dello stesso. Riferisca inoltre dell'esistenza di eventuali diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù ecc.) che delimitano la piena fruibilità del cespite.)*

Il compendio si presenta privo di attività e non occupato da alcuno.

Al fine di determinare il più probabile valore di locazione si analizzeranno i valori medi derivanti

dalle quotazioni OMI fornite dall'Agenzia del Territorio per la zona di ubicazione dell'immobile per destinazione produttiva.

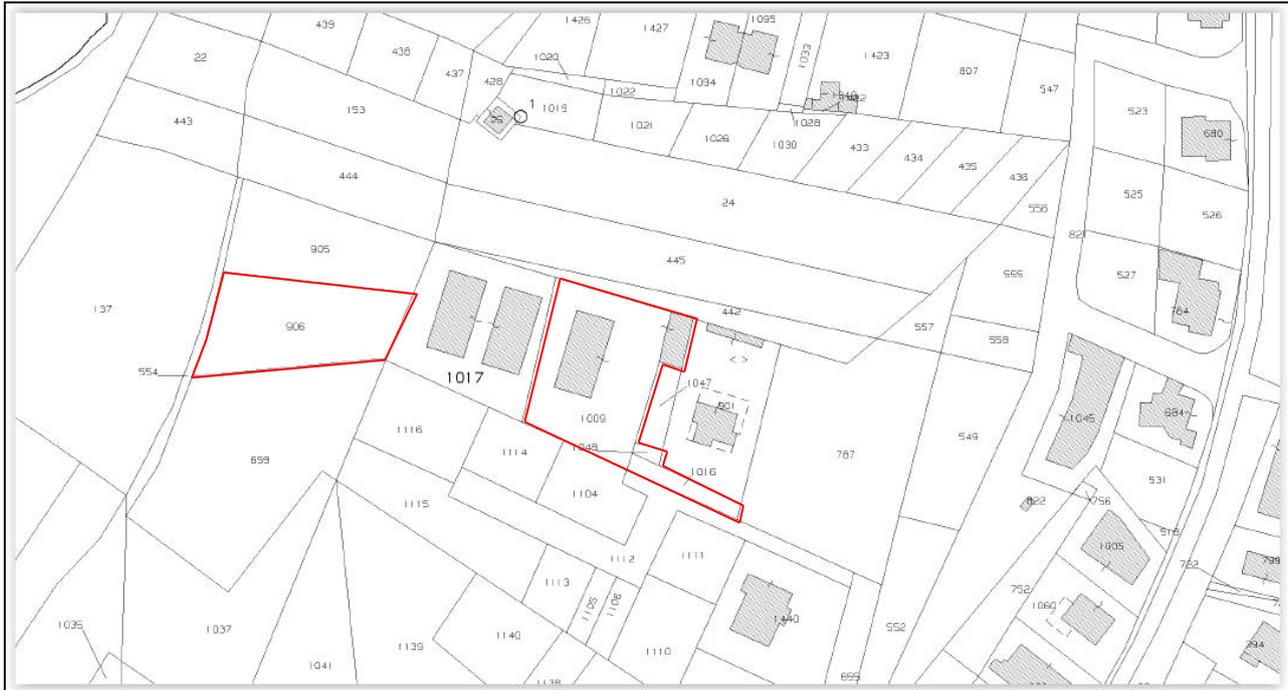
Nella tabella seguente vengono riportati i valori medi unitari relativi al II semestre 2018 (derivati dall'OMI) dei canoni di locazione dell'Agenzia del Territorio.

PIANOPOLI

DESTINAZIONE: Produttiva Stato conservativo Normale	Valore Mercato (€/mq)		Val. Locazione (€/mq mese)	
	Min (€/mq)	Max (€/mq)	Min (€/mq)	Max (€/mq)
Fascia/zona: centro urbano				
Tipologia: Capannoni tipici	350,00	400,00	2,0	2,3

In virtù di tali dati, i valori della locazione dei capannoni tipici per mq/mese oscillano intorno ai 2,00 €. Tale importo può essere abbattuto di un 15% per tener conto dei vincoli scaturenti dalla procedura fallimentare. Alla luce di ciò, considerando una superficie commerciale di circa 726 mq, lo scrivente ritiene che il più probabile canone di locazione di un bene analogo a quello oggetto di stima, sia di circa 1.250 €/mese corrispondente a 15.000,00 €/anno.

Per quanto riguarda l'esistenza di diritti reali, si ribadisce quanto già detto in risposta al quesito 1, ovvero che esiste una servitù di passaggio pedonale e carraio a carico delle p.lle 1016 (reliquato di suolo privato) e 1009 (area del capannone che ci occupa), su quest'ultima da esercitare limitatamente alla striscia di terreno che rappresenta la naturale prosecuzione della strada privata identificata con la p.lla 1016, per giungere ai capannoni limitrofi (censiti con la p.lla 1017) ed al terreno censito con la p.lla 905 di proprietà della [REDACTED]. Di contro, esiste una servitù di passaggio pedonale a favore della p.lla 906 che grava sulla p.lla 1017 (di proprietà [REDACTED]), su quest'ultima da esercitare limitatamente alla striscia di terreno che rappresenta la naturale prosecuzione della strada privata identificata con la p.lla 1016.



Estratto di mappa area interessata

Quesito n° 9 – *(Verifichi se i beni acquisiti siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene acquisito all’attivo sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.)*

Gli immobili non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Quesito n° 10 – *(Indichi eventuali spese che interessino l’immobile condominiali scadute ed insolute alla data della perizia; eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate, di prossima attuazione; altre spese, anomalie o cause in corso che interessino l’immobile.)*

Non risultano spese condominiali.

Per quanto riguarda la presenza di eventuali giudizi pendenti nei confronti della società fallita, si precisa che, in seguito alle istanze depositate presso la Cancelleria del Lavoro, la Cancelleria Volontaria Giurisdizione si è appreso che non esistono cause in corso, come risulta dalle certificazioni rilasciate ed allegate alla presente perizia (cfr. Allegato 8) mentre, per quanto riguarda la Cancelleria Civile, esiste un giudizio (N. 627/2017 R.G.A.C.) che, tuttavia, non interessa gli immobili, avendo come oggetto “*bancari (deposito bancario, cassetta di sicurezza, apertura di credito bancario)*”.

Quesito n° 11 – *(Quantifichi gli eventuali costi di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni.)*

Come già detto in risposta al quesito n. 6, sui beni oggetti di fallimento risultano iscritte n° 2 ipoteche legali e n° 1 sentenza dichiarativa di fallimento.

Per quanto riguarda la cancellazione delle antescritte formalità, presso la Conservatoria dei RR II, si è appurato che la cancellazione dell'ipoteca giudiziale sconta un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% sull'importo del totale dell'iscrizione ipotecaria, e in più occorrono € 59,00 di tassa di bollo ed € 35,00 di tassa ipotecaria (con imposta minima di € 168,00).

La cancellazione delle trascrizioni sconta, invece, un'imposta fissa di € 294,00 per ciascuna trascrizione.

Nel caso che ci occupa, la situazione è la seguente:

- | | | |
|---------------------------|-------------------------|--|
| 1. Ipoteca Giudiziale | Tot. € 27.423,62 | <i>R.P. n° 1319 R.G. n° 11729 del 07.09.2017</i> |
| 2. Ipoteca Giudiziale | Tot. € 22.146,96 | <i>R.P. n° 1320 R.G. n° 11730 del 07.09.2017</i> |
| 3. Sentenza di fallimento | | <i>R.P. n° 1485 R.G. n° 1881 del 12.02.2019</i> |

La cancellazione delle formalità gravanti sui beni oggetto della presente perizia ammonterebbe, dunque, ad € [(0,0050 x 27.423,62) + 35,00 € + 59,00] + [(0,0050 x 22.146,96) + 35,00 € + 59,00] + 294,00 = € 231,12 + € 204,74 + 294,00 = **€ 730,00** circa, oltre ai compensi dell'eventuale soggetto incaricato ad eseguire le cancellazioni/annotazioni.

Trattasi, comunque, di somme soggette a controllo e verifica da parte della stessa Conservatoria.

Quesito n° 12 – *(Indichi il regime patrimoniale del fallito, di stato civile coniugato, mediante produzione dell'estratto dell'atto di matrimonio ed indicando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.)*

Trattasi di società fallita e non di persona fisica.

Quesito n° 13 – *(Determini il valore corrente di mercato attribuibile al bene o ai beni, al lordo e al netto dei costi di sanatoria e di bonifica di cui al punto 7., procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella*

commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, con specificazione del criterio o dei criteri di stima e delle fonti di informazione utilizzate, con contestuale valutazione dell'opportunità di provvedere alla vendita in lotti al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni.)

Stima lotto 1

Per la stima del bene oggetto di relazione si è utilizzato il **metodo dei costi deprezzati** (Cost Approach) e si precisa che è stata una scelta obbligata atteso che, dall'indagine di mercato eseguita sulla piattaforma Sister, si è riscontrata l'assenza di compravendite e di rendite di fabbricati produttivi che, invece, sono elementi necessari per l'applicazione dei metodi MCA e della capitalizzazione.

Il *Cost Approach* è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

L'impiego del *Cost Approach* è suggerito nella stima di immobili speciali di aziende agricole e industriali, immobili secondari e parti accessorie di immobili complessi.

Si tratta in sostanza di immobili e impianti che di rado sono venduti separatamente dal resto del complesso immobiliare o produttivo di cui sono parte, che presentano un mercato limitato e spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono destinati.

Il *Cost Approach* si fonda sul principio che, nella maggior parte dei casi, un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito ed al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento.

Questo principio *“stabilisce che una persona prudente non pagherebbe per un bene o servizio più del costo che sosterebbe per l'acquisto di un bene o servizio sostitutivo e ugualmente soddisfacente, in assenza di difficoltà impreviste, di maggiori rischi e di svantaggi. Il costo minore dell'alternativa migliore, sia essa l'originale o una sostituta, tende a stabilire il valore di mercato.”*

(International Valuation Standards)

In effetti, l'acquirente potenziale opta tra l'acquisto di un immobile esistente e la costruzione di un edificio con le stesse caratteristiche su un terreno simile, tenendo conto del grado di deprezzamento del bene esistente.

Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:

- la stima del valore di mercato del terreno edificato;
- la stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio;
- la stima del deprezzamento.

Nel procedimento a costo di ricostruzione deprezzato, per terreno edificato si intende il suolo occupato dal sovrastante edificio ed il suo valore è stimato per differenza tra il valore del terreno edificabile ed i costi di trasformazione derivanti dalla demolizione.

Il valore del terreno edificato può essere stimato in vari procedimenti. Quello utilizzato è quello di ripartizione del valore dell'immobile secondo il rapporto di complementarità economica (incidenza dell'area).

$$V_i = \frac{V_a}{ia (\%)}$$

Con:

V_i valore di costo dell'intervento;

V_a valore di costo dell'area;

$ia\%$ incidenza valore costo area/valore costo intervento;

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi e a un dato ciclo realizzativo.

Il costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio comprende:

1- Costi tecnici di costruzione

a) diretti

Costo di costruzione opere edilizie edificio;

Costo opere edilizie sistemazione aree scoperte;

b) indiretti

Oneri di urbanizzazione;

Oneri professionali;

Costi allacciamento servizi;

Spese generali;

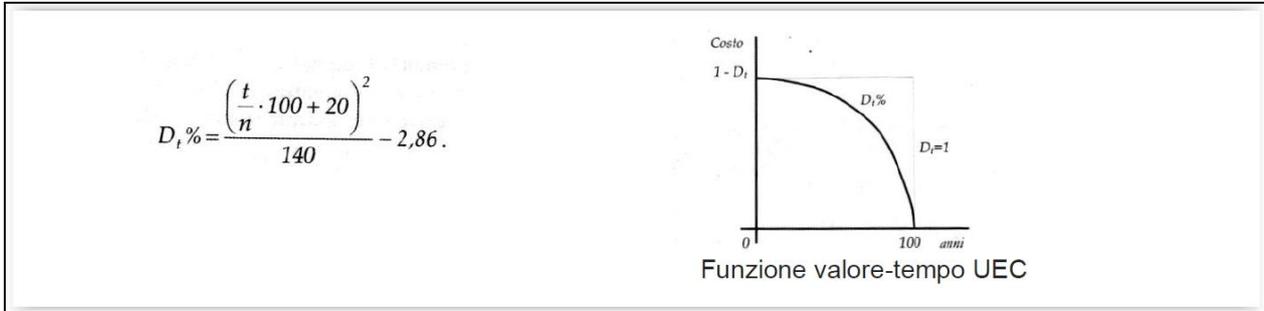
Spese commercializzazione;

c) oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti e indiretti;

d) utile del promotore sul proprio capitale di rischio.

Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, occorre calcolare la perdita di valore per deprezzamento.

Per i fabbricati strumentali, industriali e commerciali, l'Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers (U.E.C.) propone una formula che calcola il deprezzamento percentuale $D\%$, in modo che all'inizio per $t=0$ (con t = vetustà del compendio) il deprezzamento percentuale è nullo e alla fine per $t=n$ (con n = vita utile del compendio) il deprezzamento percentuale è del 100%



Analizzando i beni in questione, considerando una vita utile (n) delle strutture pari a 70 anni, una vita utile (n) delle finiture pari a 35 anni, una vita utile (n) degli impianti pari a 25 anni, una vetustà (t) dell'intero complesso pari a 13 anni e tenendo conto dei costi di costruzione, dell'incidenza dell'area il cui coefficiente di complementarità è stato considerato pari a 15%, delle spese tecniche, degli oneri comunali, dell'utile del costruttore e delle condizioni attuali degli immobili, il valore del lotto 1 viene calcolato come mostrato nelle seguenti tabelle.

SPESE				
costo costruzione	STRUTTURA	superficie	costo mq	totale costi
	capannone	600	400,00 €	240 000,00 €
	piazzale	1520	40,00 €	60 800,00 €
	recinzione	120	150,00 €	18 000,00 €
	manufatto quadri e parcheggio	110	100,00 €	11 000,00 €
	totale cc			
spese tecniche	percentuale su c.c.	10%		
	progetto	25%	€ 8 245,00	
	impianti	15%	€ 4 947,00	
	strutture	15%	€ 4 947,00	
	sicurezza	7%	€ 2 308,60	
	d.l.	32%	€ 10 553,60	
	accatastamento	3%	€ 989,40	
	conform.+abitabilità	3%	€ 989,40	
	TOTALE St			

oneri comunali	urbanizz. Primaria	3,0%	€ 9 894,00	€ 9 894,00
	urbanizz. Secondaria	3,0%	€ 9 894,00	€ 9 894,00
	costo costruzione			
	TOTALE Oc			€ 19 788,00
SOMMA COSTO DI COSTRUZIONE (Ct)				382 568,00 €

costo acquisto area	VALORE AREA			
	rapporto complementarietà	15%		
	costi totali costruzione		382 568,00 €	
	valore area		57 385,20 €	57 385,20 €

% sui costi sostenuti	UTILE PROMOTORE		
	costo costruzione	12%	39 576,00 €
	spese tecniche	12%	3 957,60 €
	oneri concessori	12%	2 374,56 €
	valore area	12%	6 886,22 €
TOTALE Up			52 794,38 €

VALORE A NUOVO	492 747,58 €
-----------------------	---------------------

DEPREZZAMENTO						
deprezzamento	tipo	tipologia	incidenza	Vita Utile (n)	Vetustà (t)	
	deterioramento	costruzione	70%	70	13	26 789,58 €
		finiture	15%	35	13	15 125,10 €
		impianti	15%	25	13	25 254,72 €
SOMMA DEPREZZAMENTO					67 169,40 €	

VALORE ATTUALE	
valore a nuovo	492 747,58 €
deprezzamento	67 169,40 €
VALORE DI COSTO DEPREZZATO	425 578,19 €

Il valore così innanzi calcolato va poi, decurtato di un 3% per tener conto di oneri derivanti dall'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti, delle spese tecniche e delle sanzioni quantificate

in circa 2.000,00 € e dei costi di sdoppiamento dell'impianto elettrico che attualmente fa capo al locale quadri del capannone limitrofo di proprietà di un'altra società, quantificati forfettariamente applicando un deprezzamento del 2%.

Il valore del lotto 1 è, quindi, pari a:

$$V_{\text{lotto1}} = (425.578,20 \text{ €} \times 0,97 \times 0,98) - 2.000,00 = 402.554,63 \text{ €} \approx 402.000,00 \text{ €}.$$

Stima lotto 2

Il fondo appartenente al lotto 2, ricade per oltre l'87% in area "standard" a servizio del Comparto edificatorio C10 e per circa il 13% in area agricola.

Normalmente, nel nostro ordinamento giuridico, le destinazioni ammesse all'interno delle zone "standard" risultano essere: asili, scuole, costruzioni di interesse comune, culturale, sociale, costruzioni per il gioco, attrezzature sportive, parcheggi, ecc. Quindi si può considerare l'edificabilità, sia pur particolare, di tutti i fondi destinati a standard.

In pratica, direttamente il comune, mediante espropriazione del fondo, o i soggetti privati interessati, mediante convenzione, possono intervenire sul fondo in oggetto realizzando una o più opere a carattere pubblico o di generale interesse.

Dalla letteratura, è possibile spingersi a determinare il valore delle aree standard come pari al 30% del valore di mercato delle aree edificabili.

Per la zona sono stati reperiti i seguenti annunci immobiliari:

PIANOPOLI – Terreni edificabili

1. terreno edificabile di 500 mq in viale Berlinguer ad un prezzo di € 35.000;
2. terreno edificabile di 850 mq in viale Berlinguer ad un prezzo di € 76.500;
3. terreno edificabile di 600 mq in via vittime di Nassiriya ad un prezzo di € 70.000;
4. terreno edificabile di 642 mq ad un prezzo di € 80.000;

per un valore medio a metro quadrato di circa 100,00 €/mq.

PIANOPOLI – Terreni agricoli

1. terreno agricolo di 10.000 mq ad un prezzo di € 49.000;
2. terreno agricolo di 10.220 mq ad un prezzo di € 55.000;
3. terreno agricolo di 27.000 mq ad un prezzo di € 117.000.

per un valore medio a metro quadrato di circa 4,70 €/mq.

La porzione di terreno ricadente in area “standard” può essere valutata intorno ai 33,00 €/mq. Detto importo va poi decurtato di un 40% per tener conto dell’andamento declive del terreno.

Il valore congruo a metro quadrato della porzione di terreno ricadente in zona “standard” può essere stimato pari a 20,00 €/mq.

Per quanto riguarda l’esigua porzione a destinazione agricola, un valore congruo può essere stimato in 4,50 €/mq.

Data la superficie del lotto 2 pari a 1600 mq, la valutazione dello stesso può essere così determinata:

- 1.600 mq x 0,87 = 1.392,00 mq x 20 €/mq = 27.840,00 €;
- 1.600 mq x 0,13 = 208,00 mq x 4,5 €/mq = 936,00 €;

Il valore totale dell’immobile oggetto di stima è, dunque, pari a:

$$V_{\text{lotto2}} = (27.840,00 + 936,00) = 28.776,00 \text{ €} \approx 28.800,00 \text{ €}.$$

Quesito n° 14 – *(Provveda all’integrazione della trascrizione della Sentenza dichiarativa di fallimento sugli immobili acquisiti all’attivo della procedura fallimentare risultando allo stato trascritta sul solo soggetto.)*

Lo scrivente ha provveduto alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento della società ██████████ che è stata, per l’appunto, trascritta in data 12.02.2019 R.P. 1485 – R.G. 1881.

Quesito n° 15 – *(Rediga uno schema riassuntivo della perizia ovvero un prospetto riassuntivo e descrittivo dei beni da utilizzare per la vendita.)*

DESCRIZIONE FINALE LOTTO 1

Piena proprietà di porzione di compendio immobiliare costituito da capannone a due elevazioni fuori terra, destinato ad uffici e laboratori, avente superficie lorda di circa 600 mq, con piazzale di circa 1.500 mq e manufatto adibito a locale quadri elettrici e deposito. Fanno parte del lotto anche alcuni reliquati di suolo asfaltati, prospicienti l’ingresso del compendio.

COMUNE DI UBICAZIONE: Comune di Pianopoli, località Vianova, Via Berlinguer.

DATI CATASTALI:

N.C.E.U. di Pianopoli, Foglio 5, p.lla 1009, Piano T-1, categ. D/8; Rendita € 12.572,00;

N.C.T. di Pianopoli, Foglio 5, p.lla 1016 – uliveto classe 2, superficie 192,00 mq;

N.C.T. di Pianopoli, Foglio 5, p.lla 1048– uliveto classe 2, superficie 40,00 mq;

ESTENSIONE: Sup. Comm. ragguagliata (allegato C al DPR n. 138/1998): 765,00 mq;
Superficie reliquati: 232,00 mq.

CONFINI: l'intero lotto confina a Nord con p.lla 442, a Sud con p.lla 1104 e 1114, ad Est con p.lla 1047, ad Ovest con p.lla 1017.

PROPRIETARIO: le unità immobiliari costituenti il lotto 1 sono di proprietà, piena ed esclusiva, della società [REDACTED] ad essa pervenute in forza di atto compravendita del 08.06.2005 a rogito del Notaio [REDACTED] (Repertorio n. 122651 e Raccolta n. 21456), trascritto in data 13.06.2005 R.P. 8366 - R.G. 14690.

FORMALITA'

ISCRIZIONE **R.P. n° 1319 R.G. n° 11729 del 07/09/2017**
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo;
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 121/2017 del 04/07/2017
a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]

ISCRIZIONE **R.P. n° 1320 R.G. n° 11730 del 07.09.2017**
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo;
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 119/2017 del 09/06/2017
a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]

TRASCRIZIONE **R.P. n° 1485 R.G. n° 1881 del 12.02.2019**
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO;
Pubblico ufficiale Tribunale Di Lamezia Terme Rep 21/2017 del 22/12/2017
a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE: libero;

SERVITU': esiste una servitù di passaggio pedonale e carraio a carico delle p.lle 1016 (reliquo di suolo privato) e 1009 (area del capannone che ci occupa), su quest'ultima da esercitare limitatamente alla striscia di terreno che rappresenta la naturale prosecuzione della strada privata identificata con la p.lla 1016, per giungere ai capannoni limitrofi (censiti con la p.lla 1017) ed al terreno censito con la p.lla 905 di proprietà della [REDACTED]. Di contro, esiste una servitù di passaggio pedonale a favore della p.lla 906 che grava sulla p.lla 1017 (di proprietà [REDACTED]), su quest'ultima da esercitare limitatamente alla striscia di terreno che rappresenta la naturale prosecuzione della strada privata identificata con la p.lla 1016.

REGOLARITÀ EDILIZIA: Per il compendio oggetto di stima è stata rilasciata da parte del Comune di Pianopoli, Permesso a Costruire n. 17/05 del 30.05.2005 per "la costruzione di una struttura edilizia da destinare a Factory Electronics". Successivamente, con D.I.A. del 3.04.2006 prot. n. 3338 è stata denunciata la variazione della distribuzione interna del capannone, l'adeguamento dei servizi igienici e dell'impiantistica e

la realizzazione della recinzione esterna dello stabilimento.

In data 25.07.2006 prot. n. 6114 è stato rilasciato il certificato di agibilità.

In data 14.12.2006, è stato inoltre rilasciato il Permesso a Costruire n. 29/06 per la “costruzione di un parcheggio coperto ed un locale da adibire a cabina enel”. Successivamente, con D.I.A. del 9.12.2010 prot. n. 9391 sono stati denunciati i lavori di realizzazione del cappotto esterno del capannone e di una scala esterna atta ad accedere al sottotetto del capannone. In realtà quest’ultima non è mai stata montata.

Sono presenti difformità sanabili il cui importo è stato già posto in detrazione al valore del bene.

VALORE STIMATO: 402.000,00 €. (dicasi euro quattrocentoduemila/00).

DESCRIZIONE FINALE LOTTO 2

Piena proprietà di appezzamento di terreno ricadente nel Comparto edificatorio C10 del P.S.C. di Pianopoli ed avente destinazione “standard” per circa l’87% e agricola per il restante 13%.

Il terreno appare in parte terrazzato con andamento declive in direzione del torrente a valle.

COMUNE DI UBICAZIONE: Comune di Pianopoli, località Vianova.

DATI CATASTALI:

N.C.T. di Pianopoli, Foglio 5, p.lla 906 – seminativo arbor, classe 2, superficie 1.600,00 mq;

ESTENSIONE: Superficie catastale 1.600 mq;

CONFINI: l’intero lotto confina a Nord con p.lla 905, a Sud con p.lla 659, ad Est con p.lla 1017, ad Ovest con p.lla 554.

PROPRIETARIO: l’unità immobiliare costituente il lotto 2 è di proprietà, piena ed esclusiva, della società [REDACTED] ad essa pervenuta in forza di atto compravendita del 08.06.2005 a rogito del Notaio [REDACTED] (Repertorio n. 122651 e Raccolta n. 21456), trascritto in data 13.06.2005 R.P. 8366 - R.G. 14690.

FORMALITA': nessuna

STATO DI OCCUPAZIONE: libero;

SERVITU': esiste una servitù di passaggio pedonale e carraio a carico delle p.lle 1016 (reliquato di suolo privato) e 1009 (area del capannone che ci occupa), su quest’ultima da esercitare limitatamente alla striscia di terreno che rappresenta la naturale prosecuzione della strada privata identificata con la p.lla 1016, per giungere ai capannoni limitrofi (censiti con la p.lla 1017) ed al terreno censito con la p.lla 905 di proprietà della [REDACTED]. Di contro, esiste una servitù di passaggio pedonale a favore della p.lla 906 che grava sulla p.lla 1017 (di proprietà [REDACTED]), su quest’ultima da esercitare limitatamente alla

striscia di terreno che rappresenta la naturale prosecuzione della strada privata identificata con la p.lla 1016.

VALORE STIMATO: 28.800,00 €. (dicasi euro ventottomilaottocento/00).

Quesito n° 16 – (Produce documentazione fotografica anche in formato digitale dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione anche degli interni.)



Lotto_1 – esterno stabilimento



Lotto_1 – esterno stabilimento



Lotto_1 – esterno stabilimento



Lotto_1 – esterno stabilimento



Lotto_1 – esterno stabilimento



Lotto_1 – esterno stabilimento



Lotto_1 – esterno stabilimento



Lotto_1 – PT interno stabilimento



Lotto_1 – PT interno stabilimento



Lotto_1 – PT interno stabilimento



Lotto_1 – PT interno stabilimento



Lotto_1 – PT interno stabilimento



Lotto_1 – PT interno stabilimento



Lotto_1 – PT interno stabilimento



Lotto_1 – PT interno stabilimento



Lotto_1 – PT interno stabilimento



Lotto_1 – PT interno stabilimento



Lotto_1 – PT interno stabilimento



Lotto_1 – PT interno stabilimento



Lotto_1 – PT interno stabilimento



Lotto_1 – PT interno stabilimento



Lotto_1 – PT interno stabilimento



Lotto_1 – PT interno stabilimento



Lotto_1 – PT interno stabilimento



Lotto_1 – PT interno stabilimento



Lotto_1 – PT interno stabilimento



Lotto_1 – PT interno stabilimento



Lotto_1 – PP interno stabilimento



Lotto_1 – PP interno stabilimento



Lotto_1 – PP interno stabilimento



Lotto_1 – PP interno stabilimento



Lotto_1 – PP interno stabilimento



Lotto_1 – PP interno stabilimento



Lotto_1 – PP interno stabilimento



Lotto_1 – PP interno stabilimento



Lotto_1 – PP interno stabilimento



Lotto_1 – PP interno stabilimento



Lotto_1 – PP interno stabilimento



Lotto_1 – PP interno stabilimento



Lotto_1 – PP interno stabilimento



Lotto_1 – PP interno stabilimento



Lotto_1 – PP interno stabilimento



Lotto_1 – PP interno stabilimento



Lotto_1 – PP interno stabilimento



Lotto_1 – esterno stabilimento



Lotto_1 – interno manufatto adibito a deposito



Lotto_1 – interno manufatto adibito a deposito



Lotto_1 – interno manufatto adibito a locale quadri



Lotto_1 – interno manufatto adibito a locale quadri



Accesso Lotto_2



Lotto_2



Lotto_2



Lotto_2



Lotto_2

Quesito n° 17 – *(Corredi la relazione da presentare anche in formato word e pdf e su supporto informatico di planimetrie con evidenziate le porzioni oggetto di stima, certificati catastali di classamento, documentazione attestante la regolarità amministrativa delle costruzioni, eventuali copie di contratti di locazione e dichiarazione dell'occupante, eventuali regolamenti condominiali, copia titolo di proprietà, estratto atto di matrimonio, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per soggetto e per immobile, documentazione fotografica, ecc.)*

La relazione è corredata di n. 9 allegati, il tutto presentato anche in formato digitale su apposito CD.

Lo scrivente rassegna la presente relazione peritale ad evasione dell'incarico e resta, comunque, a disposizione per ogni eventuale chiarimento in merito.

Lamezia Terme, 22.02.2019

Il perito
Ing. Paolo Arcieri

Allegati

- All. n. 01 – Visure catastali;
- All. n. 02 - Visure Conservatoria RR.II.;
- All. n. 03 – Planimetrie catastali;
- All. n. 04 – Rilievi dell'esperto;
- All. n. 05 – Titoli edilizio-urbanistici;
- All. n. 06 – Atto di proprietà;
- All. n. 07 – Certificati cancellerie;
- All. n. 08 - Mercato immobiliare;
- All. n. 09 – Prospetto riepilogativo lotti.