



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n.604/2022

Giudice Delegato: [REDACTED]

Curatore: Dott. Luca Belleggi

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Capannone Industriale con uffici e Lotto di terreno edificabile nella zona industriale I

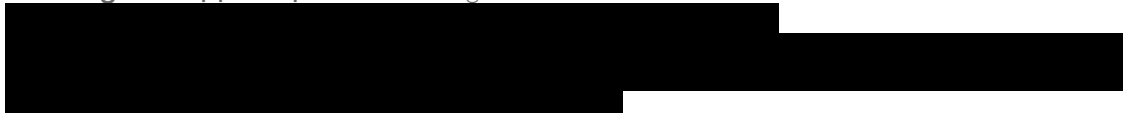
Lamezia Terme (CZ)

il Consulente Tecnico

Dott. Ing. Giuseppe Capobianco




Roma, data firma elettronica





SOMMARIO

1. PREMESSA.....	3
2. IDENTIFICAZIONE DELL'OGGETTO DI STIMA.....	3
3. ISPEZIONE CATASTALE.....	5
4. DESTINAZIONE URBANISTICA – LEGITTIMITÀ DELLA COSTRUZIONE.....	8
Accesso agli atti.....	9
5. COMMERCIALIZZABILITÀ DELLE COSTRUZIONI.....	10
6. DESCRIZIONE DELLA ZONA E STATO D'USO DEGLI IMMOBILI.....	10
7. CRITERI DI STIMA - RICERCA DI MERCATO E DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO BASE DI STIMA.....	11
8. CALCOLO DEL VALORE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE.....	15
9. CONCLUSIONI.....	17
ALLEGATI.....	18



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n.604/2022

Giudice Delegato: [REDACTED]

Curatore: Dott. Luca Belleggi

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Capannone Industriale con uffici e Lotto di terreno edificabile nella zona industriale I

Lamezia Terme (CZ)

1. Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Giuseppe Capobianco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma con il numero [REDACTED] con studio professionale in [REDACTED] a seguito di istanza da parte del Curatore dott. Luca Belleggi, autorizzata in data 05/09/2023 dal Giudice [REDACTED] è stato nominato consulente tecnico al fine di procedere alla stima e alla verifica della conformità catastale e urbanistica degli immobili intestati [REDACTED] ed ubicato nel Comune di Lamezia Terme (CZ) Zona Industriale I.

2. Identificazione dell'oggetto di stima

La stima ha per oggetto i seguenti immobili:

- 1) **Capannone tipo industriale**, sito nella zona industriale del Comune di Lamezia Terme (ex Sir), distinto in catasto fabbricati, al foglio n.50, particella n.766:



Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

- sub 2 piano terra, categ. D/08 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), consistenza mq 1.450, rendita € 11.582,40, superficie totale mq 1.524;
- sub 3 ufficio al piano terra e primo, categ. A/10, classe U, consistenza vani 14, rendita € 1.373,78, superficie catastale mq 942;

corte di pertinenza annessa al lotto distinta in catasto terreni al foglio n.50 con le particelle:

- particella n.756 seminativo, classe 1, consistenza mq 1, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01;
- particella n.758 seminativo, classe 1, consistenza mq 205, reddito dominicale € 1,11, reddito agrario € 0,42.

Le particelle di terreno n.756 e 758 sono disgiunte dalle particelle edificata 766, per la frapposizione di un relitto di strada pubblica, materialmente in parte annesso al lotto edificato. Qualora non fosse stato già stabilito con apposito atto, vanno definiti, con il Consorzio Industriale e l'Amministrazione Pubblica competente, l'attribuzione dei diritti reali della vecchia strada (relitto), quindi divisa dalle parti esterne al lotto con tipo di frazionamento e successivamente accorpate insieme alle particelle n.756 e 758 alla corte di pertinenza della particella urbana n.766, come effettivamente annesse al capannone;

2) **Lotto di terreno edificabile** compreso nell'area sviluppo industriale di Lamezia Terme, distinto in catasto:

- foglio n.50, particella n.835, superficie mq 219, qualità seminativo, classe 1, reddito dominicale € 1,19 reddito agrario € 0,45;
- foglio n.53, particella n.617, superficie mq 7.550, qualità seminativo, classe 1, reddito dominicale € 40,94, reddito agrario mq 15,60.

Le particelle di terreno n.835 del foglio n.50 e la n.617 del foglio n.53 sono separate per la frapposizione di:

- area di sedime di corso d'acqua deviato o tombato;
- particella n.155 al foglio n.50 incolto sterile – fascia di rispetto del fosso - intestata a [REDACTED]
- particella n.156 al foglio n.50 incolto sterile – fascia di rispetto del fosso - intestata a [REDACTED]
- particella n.159 al foglio n.50 incolto sterile – fascia di rispetto del fosso - intestata a [REDACTED]
- particella n.585 al foglio n.50 incolto sterile – fascia di rispetto del fosso - intestata a [REDACTED]



Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

- particella n.292 al foglio n.50 Relitto stradale - intestata a [REDACTED]

Inoltre, all'interno delle sagome della particella 617 (proprietà [REDACTED]), interferisce la particella n.621 al foglio n.53 seminativo - intestata a [REDACTED]

La frammentazione della proprietà immobiliare sopra descritta, è meglio rappresentata sulla mappa catastale ove sono state evidenziate le particelle intestate alla [REDACTED] (all.n.01a).

Qualora non fosse stato già stabilito con apposito atto, vanno definiti, con il [REDACTED] e il [REDACTED] competente per le acque pubbliche, i diritti reali e le attribuzioni delle proprietà dei terreni dismessi e non più di pubblico interesse, quindi divisi dalle parti esterne al lotto con tipo di frazionamento e, successivamente, accorpate alle particelle di proprietà privata per la formazione dell'unico lotto industriale, così come previsto nel Piano Regolatore del Consorzio per il Nucleo di Industrializzazione di Lamezia Terme (all.n.01b). Nella stima non saranno considerate le unità immobiliari non intestate alla [REDACTED]

Il complesso industriale è organicamente divisibile in due lotti separati. Considerata la diversa consistenza degli immobili da stimare (capannone industriale e lotto di terreno edificabile), quindi suscettibili d'interesse per varie categorie d'investitori (produttori industriali o costruttori edili), i lotti saranno così formati:

Lotto n.1:

Capannone tipo industriale, distinto in catasto fabbricati, al foglio n.50, particella n.766 con i sub 2 categ. D/08 e sub 3 categ. A/10; terreni distinti in catasto terreni al foglio n.50 con la particella n.756 di mq 1 e n.758 di mq 205. Le particelle dei terreni sono materialmente annesse alla corte del capannone, interne alla recinzione.

Lotto n.2:

Lotto di terreno edificabile ricompreso nella zona di sviluppo industriale di Lamezia Terme, composto dalla particella n.835 al foglio n.50 di mq 219 e dalla particella n.617 al foglio n.53 di mq 7.550. Superficie catastale totale intestata mq 7.769.

3. Ispezione catastale

L'intestazione dell'immobile oggetto di stima, deriva dai seguenti atti:



1) **Capannone** (F.50 p.IIa 766) e pertinenze di terreno (F.50 p.IIe 756 e 758) –

Atto di compravendita sottoposta a condizione risolutiva rep.91271 del 29/01/2007 notaio [REDACTED] (all.n.02), e successivo atto di assenso a cancellazione di condizione risolutiva non repertoriato del 27/04/2007. Immobile oggetto di acquisto “- *quoziente di terreno della superficie complessiva originaria di circa mq 8.730 (compresa la parte occupata dal capannone di cui in seguito), con sovrastante capannone industriale da cielo a terra in corso di costruzione della superficie netta di circa mq 2.295 distribuita su piano terra e soppalco con annessa corte di esclusiva pertinenza; (...) Il capannone unitamente alla corte pertinenziale annessa è censito in C.F. di Lamezia Terme – S. Eufemia Lamezia al foglio 50, particella 766, piano T – 1°, Zona Industriale, F03; mentre il restante terreno non annesso al fabbricato quale corte è riportato nel C.T. di Lamezia Terme – S. Eufemia Lamezia come segue – Foglio 50, particelle: -756, are 0.01 (...) – 758, are 2.05 ...”.*

Per quanto riguarda la provenienza dei beni la venditrice [REDACTED] all'art.4 del contratto di compravendita citato dichiara: “*In ottemperanza all'art.40 della legge n.47/85 e del DPR 380/2001 ed ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R. n.445/2000, previo richiamo da me Notaio fatto circa le responsabilità penali delle dichiarazioni mendaci, la società venditrice come sopra rappresentata dichiara anche ai fini della provenienza e la società acquirente ne prende atto avendone a sua volta controllato la veridicità che il capannone de quo è stato edificato su porzione della particella 760 del foglio 50 di mq 8525 pervenuta unitamente alle suddette particelle 756 e 758 con atto di compravendita a mio rogito della società [REDACTED] in data 16 febbraio 2005 rep.84333 (...) in virtù e conformità di permesso di costruire n.C/39-pratica n.608/0-2004 rilasciato dal Comune di Lamezia Terme Settore sviluppo Economico e Culturale, previo accertamento delle autorizzazioni e nulla osta di legge, in data 3 marzo 2005 e che sino ad oggi non sono stati adottati né risultano pendenti provvedimenti sanzionatori e di acquisizione al patrimonio comunale”*

Successivamente all'atto di compravendita con condizione, è stato stipulato, dallo stesso notaio [REDACTED] “Atto di assenso a cancellazione di condizione risolutiva” datato 27/04/2007, privo di repertorio nella copia fornita dalla procedura.

¹ [REDACTED] a maggioranza prevalentemente pubblica, ha per oggetto la promozione di attività dirette al rilancio e allo sviluppo produttivo e occupazionale dell'area industriale ex SIR di Lamezia Terme, acquisita nel dicembre 2000



Dopo l'acquisizione del 29/01/2007 sono state apportate, nell'immobile, le seguenti modifiche e variazioni riportate nella visura storica catastale (all.n.03):

- Variazione prot.CZ0218121 del 10/11/2009 – Divisione dell'unità immobiliare in tre subalterni: sub 1 BCNC – sub 2 parte capannone piano terra – sub 3 parte capannone piano terra e piano 1;
- Variazione prot.CZ0218138 del 10/11/2009 – Ultimazione di fabbricato urbano sub 2 magazzino al piano terra di mq 1.450 (sup. catastale mq 1.524), rendita € 1.722,38;
- Variazione prot.CZ0218147 del 10/11/2009 – Ultimazione di fabbricato urbano sub 3 ufficio piano terra e primo di vani 14 (sup. catastale mq 942), rendita € 1.373,78;
- Variazione prot.CZ0200414 del 05/11/2010 – variazione di classamento da C/2 a D/8, rendita € 11.582,40 - classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94), notifica effettuata con protocollo n.CZ0088145 del 31/03/2011;
- Variazione prot.CZ0151048 del 07/09/2012 – Annotazione per contenzioso (n. 12296.1/2012), proposto ricorso innanzi alla ctp, prot.n.cz0145843 del 10/06/2011;
- Variazione prot.CZ0003690 del 20/01/2016 – Conferma di classamento (D/8 rendita € 11.582,40), notifica effettuata con protocollo n.CZ0088145 del 31/03/2011, classamento e rendita come da sentenza n.2237 della ctp di Catanzaro sez. 4, depositata il 22/10/2014, passata in giudicato, emessa sul ricorso prot.n.cz0145843 del 10/06/2011.

A seguito di sopralluogo del 05/11/2010, effettuato dall'Ufficio del Catasto, sulla planimetria ultima in atti catastali del sub 2 (all.n.04a) di cui alla variazione prot.CZ0218138 del 10/11/2009, è stato apposto il timbro **“non conforme allo stato di fatto”**. È probabile che nel corso del sopralluogo il tecnico catastale abbia accertato un uso diverso da “magazzino” dichiarato nella denuncia di accatastamento del 10/11/2009 e, conseguentemente, sia stata variata d'Ufficio la classificazione da C/2 a D/8. Alla variazione d'Ufficio è stata proposta, dalla proprietà, opposizione in Commissione Tributaria conclusasi con sentenza confermativa della categoria (D/8) attribuita dal catasto. Si osserva che la categoria D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) non è compatibile con la zona ASI, è in contrasto con le norme di Piano Regolatore e con il permesso rilasciato dal Comune per la costruzione del capannone.



Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

La planimetria ultima in atti catastali del sub 3 ufficio (all.n.04b) relativa alla variazione prot.CZ0218147 del 10/11/2009, riporta altezze discordanti dei piani rispetto all'altezza totale dell'edificio.

L'elaborato planimetrico ultimo depositato in atti catastale (all.n.04c), riporta la sagoma della particella n.766 di forma rettangolare, comprendendo, quindi, il relitto di strada pubblica e le particelle di terreno n.756 e 758.

2) **Lotto di terreno** (F.53 p.IIIa 617) e relitto di terreno separato (F.50 p.IIIa 835).

Per quanto riportato sulla visura storica catastale (all.n.05), l'intestazione alla [REDACTED] di queste particelle di terreno deriva da atto di compravendita del 18/01/2012 Notaio [REDACTED] rep.12143, cedente [REDACTED]



4. Destinazione Urbanistica – Legittimità della costruzione

1) Come riportato nell'atto di compravendita sopra citato, la costruzione del **capannone** è stata iniziata *“in virtù e conformità di permesso di costruire n.C/39-pratica n.608/0-2004 rilasciato dal Comune di Lamezia Terme Settore viluppo Economico e Culturale, previo accertamento delle autorizzazioni e nulla osta di legge, in data 3 marzo 2005”*. Il permesso di costruire intestato alla ditta [REDACTED] volturato alla [REDACTED] in data 16/11/2006 (all.n.06) ancor prima della stipula dell'atto di compravendita del 29/01/2007, è stato rilasciato per la costruzione di *“Capannone industriale da destinare alla produzione di ferro lavorato per carpenteria di costruzioni civili, industriali e prefabbricati in cls, ricadenti nel lotto n.58/h dell'agglomerato industriale di Lamezia Terme, secondo il progetto a firma dell'ing. [REDACTED]”*

- in data 19/01/2007 (prima della stipula dell'atto di compravendita), la [REDACTED] presentava D.I.A. (all.n.07) per *“cambio di attività industriale di un capannone da lavori edili in -centro di archiviazione documentale- da realizzare nell'area industriale ex SIR, in un lotto distinto con il n°58H”*. Nel modello DIA presentato, il legale rappresentante della [REDACTED] attesta di avere la piena disponibilità dell'immobile come da *“delibera n°15 del 18/01/2007 concessa dal proprietario [REDACTED]”* e *“Si riserva di presentare, prima dell'effettivo inizio dei lavori, “Parere Consorzio per la nuova attività da svolgere””*;



Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

- in data 05/06/2008 la ██████████ presentava D.I.A. (all.n.08) per “ridistribuzione interna della zona uffici con lievi adeguamenti forometrici nel capannone sito nell’area industriale ex SIR, in un lotto distinto con il n°58H”;
- in data 23/11/2009 la ██████████ comunicava la fine dei lavori DIA del 05/06/2008 (all.n.09). A seguito del fine lavori, in data 18/12/2009 è stato predisposto certificato di collaudo statico ed in data 12/03/2010 il Comune di Lamezia Terme emetteva certificato di agibilità n°15.

Trattandosi di lotto destinato ad edificazione industriale (ASI), interno all’Agglomerato Industriale di Lamezia Terme gestito dal CORAP² – Consorzio Regionale per le Attività Produttive – i diritti reali sul suolo e l’uso anche dei fabbricati, sono stabiliti dal “Regolamento per la localizzazione delle attività produttive, la cessione e l’uso dei suoli e dei fabbricati, (in breve Regolamento ASI)”.

- 2) **Il lotto di terreno** catastalmente identificato con la particella n.617 al foglio 53 e particella n.835 al foglio 50, oltre ad altre ricomprese nel lotto ma non frazionate né intestate alla ██████████ è ubicato all’interno della zona di Piano Regolatore Variante al Piano Particolareggiato, Area “Ex SIR”, del Consorzio per il Nucleo di Industrializzazione “Lamezia Terme”. La destinazione dell’area del lotto indicata nella tavola di Piano Regolatore è “Pmi – Piccole e Medie Imprese” (all.n.01b). Per quanto d’interesse per la stima del valore del terreno edificabile, le Norme Tecniche di Attuazione del Consorzio Industriale di Lamezia Terme, all’art.12 prescrivono un indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 3 mc/mq (all.n.01c).

Accesso agli atti

A seguito di istanza di accesso agli atti inoltrata a mezzo pec il 13/11/2023 (all.n.12), acquisita agli atti al prot.n.83661 in data 14/11/2023, e successivo sollecito, stesso mezzo, effettuato dal Curatore in data 01/02/2024, il Comune di Lamezia Terme, seppur non abbia ottemperato nel termine perentorio dei 30 gg previsti dalla L.241/90 (legge 7 agosto 1990, che statuisce un termine generale di 30 giorni per la conclusione del procedimento, ha dato riscontro, stesso mezzo, a seguito di colloquio telefonico intercorso con lo scrivente.

² Ente pubblico economico Regionale



Nello specifico, con pec in data 017/02/2024, ha trasmesso:

- D.I.A. prot.n.74085 del 15/11/2008 per “*ridistribuzione interna del capannone sito nell’area industriale ex SIR, in un lotto distinto con il n°58H*”;
- Relazione allegata nella quale si specificano le opere previste: “*...realizzazione di un montapersona per consentire ai portatori di handicap l’accessibilità al piano primo della zona uffici...*”;
- Richiesta integrazione documenti per istruttoria pratica edilizia, parot. N.77938 del 23/10/2008;
- Richiesta di annullamento della succitata D.I.A., assunta al prot.n.87946 del 27/11/2009, poiché le opere richiamate erano già state assentite con la precedente D.I.A. del 05/06/2008.

5. Comerciabilità delle costruzioni

L’immobile è commerciabile per usi consentiti ed autorizzati dal Consorzio Industriale. Devono essere rettificate le difformità riscontrate nella mappa catastale, e precedentemente riportate, rispetto alle previsioni del Piano Regolatore Consortile.

6. Descrizione della zona e stato d'uso degli immobili

Come presentato sul sito della [REDACTED] l’area industriale di Lamezia Terme per la sua estensione di 1050 ettari complessivi, interamente pianeggianti, è una delle aree industriali più importanti del Mezzogiorno. La sua posizione geografica sul mar Tirreno al centro della Calabria, l’immediata disponibilità di oltre 1.500.000 mq di lotti industriali per l’insediamento di PMI e Grande Impresa, un prezzo di acquisto estremamente vantaggioso, la concessione delle autorizzazioni edilizie entro 120 giorni, la dotazione infrastrutturale aeroportuale, ferroviaria e stradale già esistente ed in fase di ulteriore potenziamento, l’Aeroporto internazionale di Lamezia Terme, l’autostrada A2 del Mediterraneo, Stazione ferroviaria e Scalo Merci, oltre che la vicinanza della città di Lamezia Terme Centrale, che dista appena 4 chilometri ed il porto internazionale di Gioia Tauro a 60 chilometri, fanno assumere a quest’area una valenza strategica ai fini dello sviluppo regionale e nazionale.



- 1) **Il lotto edificato** oggetto di stima consiste in un capannone con struttura portante in cemento armato prefabbricato, nei pilastri sono presenti le seggiole di appoggio per la posa dei futuri carroporti. La copertura ha una orditura principale in capriate in cav, tegoloni in cav e shed per l'illuminazione naturale. La zona "magazzino" a piano terra di mq 1.524 catastali, è pavimentata in cemento. Nel volume interno in parte soppalcato con strutture rimovibili in acciaio, è ingombrato da scaffalature utilizzate prevalentemente a deposito di attrezzature informatiche. La restante parte al piano terra ed il piano superiore per complessivi mq 942 catastali, è rifinito per uso uffici. Il piazzale esterno è destinato a parcheggi ed area carico-scarico merci. Lo stato generale di manutenzione è buono e il locale è libero.

- 2) **Il lotto edificabile**, anch'esso oggetto di stima, ha una superficie catastale totale intestata di mq 7.769. Non è recintato ed attualmente versa in stato di abbandono. Dalla vista satellitare si evidenziano tracce lasciate dal passaggio di veicoli per raggiungere il lotto adiacente. Non si rilevano tracce del preesistente corso d'acqua o della vecchia strada che attraversava il terreno, ancora riportata in mappa catastale.



7. Criteri di stima - Ricerca di mercato e determinazione del valore unitario base di stima

La stima seguirà procedimenti diversi adatti alle categorie dei beni da stimare.

- 1) **La stima del lotto edificato (capannone)** verrà eseguita per comparazione con unità di simili caratteristiche reperite sul mercato immobiliare nella stessa zona.

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.



Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

Al fine di determinare i valori da porre a base di stima, si è effettuata una ricerca di immobili simili offerti sul mercato immobiliare nella stessa zona. I prezzi di vendita offerti dalle agenzie immobiliari sono, in genere, maggiori rispetto al prezzo di acquisto che sarà effettivamente applicato a conclusione della trattativa che intercorre tra le parti prima della transazione.

Per una attendibile determinazione di congruità, è stato considerato anche il valore pubblicato dall'O.M.I. - Agenzia delle Entrate.

Sul mercato immobiliare sono stati reperiti in vendita nella zona solamente due capannoni industriali di caratteristiche inferiori non direttamente comparabili con quello da stimare:

- 1 - Capannone industriale anno 2010 nella zona industriale ex SIR (all.n.08a), senza uffici e piazzale non pavimentato. Superficie mq 2.000. Prezzo offerto € 600.000 - Valore unitario €/mq 300;
- 2 - Capannone uso produttivo di altezza interna m 5,70 nella zona industriale (area ex SIR) (all.n.08b), senza uffici. Superficie totale mq 2.500. Prezzo offerto € 496.000 – Valore unitario €/mq 198;
- 3 - Capannone industriale “zona industriale II” sito tra la SS 18 e la SP 113 (all.n.08c), composto da laboratori mq 1.500 di altezza m 7, ufficio mq 200, piazzale mq 2.300. Superficie commerciale c.ca mq 1.930. Prezzo offerto € 500.000 – valore unitario €/mq 259.

La banca dati dell'OMI – Agenzia delle Entrate – ha rilevato nel primo semestre 2023 per capannoni industriali in normale stato di manutenzione, nella zona industriale di Lamezia Terme, valori di mercato compresi tra €/mq 560 e 660 (all.n.09).

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato industriale oggetto di stima che ne possono influenzare il valore:

Localizzazione:

- *Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.*
- *Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico.*
- *Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili.*
- *Disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, specialmente per generi di largo e generale consumo.*



Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

- *Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.*

Posizione:

- *Esposizione prevalente dell'unità immobiliare.*
- *Eventuale panoramicità.*
- *Luminosità.*
- *Prospicienza.*
- *Altezza dal piano stradale.*

Tipologiche:

- *Età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive.*
- *Caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione.*
- *Tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture.*
- *Caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale etc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani d'abitazione e dei servizi), con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti.*
- *Dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo: aerazione, presenza di umidità etc.*
- *Caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti ascensore e montacarichi, telefoni interni etc.*

Produttive:

- *Situazione locativa attuale dell'unità immobiliare.*
- *Presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura.*
- *Eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo.*



Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

- *Stato giuridico del venditore e assenza di problemi legali: successioni, fallimenti, liti etc.*
- *Modalità di pagamento del prezzo richiesto.*
- *Presenza di mutui bancari.*
- *Eventuali agevolazioni fiscali all'atto dell'acquisto;*

Analizzando i risultati della ricerca di mercato, con la quale sono state reperite nella zona industriale di Lamezia Terme, offerte comprese tra €/mq 300 e 198, si ha l'impressione che la zona industriale stia attraversando un periodo critico delle attività con conseguente tendenza verso il basso dei valori degli immobili. Dovendo procedere alla vendita del bene si ritiene che l'applicazione dei valori pubblicati dall'OMI, forse validi per altre zone del comune di Lamezia, significhi solo procrastinare la cessione fino al raggiungimento di un valore simile a quello offerto per le altre strutture nella zona. Pertanto si ritiene congruo considerare per la stima del capannone, il valore massimo rilevato nella ricerca di mercato, pari a **€/mq 300**.

2) Stima del valore del lotto edificabile. Il valore venale delle aree può essere identificato con quello di mercato di terreni nella zona con identica potenzialità edificatoria.

Questo dato, di difficilissimo reperimento, raramente è riportato dagli Istituti di ricerca e quasi mai comparabile per la diversa realtà edilizia locale.

Per questo motivo, nella stima, si ricorrerà al metodo utilizzato anche per le perizie giudiziarie, il cui scopo è prevedere il prezzo di uno dei fattori della produzione (bene strumentale "terreno") in relazione al valore di mercato del bene prodotto (edificio).

Il calcolo del cosiddetto valore di trasformazione può essere eseguito con due procedimenti:

- procedimento analitico il cui risultato deriva dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto finito depurato dei costi dei vari elementi che compongono il costo di produzione. Il procedimento analitico rileva gli elementi necessari al calcolo dal progetto definitivo dell'opera. Come già detto, non esiste neppure un progetto di attuativo quindi risulta impossibile applicare questo criterio di stima.
- Con il procedimento di stima sintetica il valore dell'area edificabile viene determinato considerando l'incidenza percentuale che questa ha sul valore dell'edificazione. Il procedimento sintetico risulta essere di maggiore approssimazione poiché si basa su parametri generici. Generalmente non porta a risultati troppo discostanti dal procedimento



Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

analitico, è affidabile per la precisione richiesta e sarà adottato per la stima delle aree edificabili.

Per determinare il valore venale del terreno rispetto al valore complessivo del fabbricato, un autorevole criterio è dato dall'art.36, comma 7, del D.L. 04/07/2006, n.223, convertito con modificazioni dalla legge 04/08/2006 n.248, ulteriormente modificato dal D.L. 262/2006 convertito in L.286/2006: *“Ai fini del calcolo delle quote di ammortamento deducibili il costo complessivo dei fabbricati strumentali è assunto al netto del costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza. Il costo da attribuire alle predette aree, ove non autonomamente acquistate in precedenza, è quantificato in misura pari al maggior valore tra quello esposto in bilancio nell'anno di acquisto e quello corrispondente al 20 per cento e, per i fabbricati industriali, al 30 per cento del costo complessivo stesso.”*

Si cita anche quanto riportato nelle indicazioni ed avvertenze del Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma: *“Sul costo dei fabbricati l'incidenza del valore dell'area costituisce valore intrinseco ed è stato accertato che risulta pari a coefficienti consolidati sul mercato immobiliare variabile dal 20% al 35% nei Comuni minori”*. In base a quanto sopra esposto si può assumere che il valore minimo di un terreno costituisce il 20% del valore complessivo del fabbricato.

Stima sintetica dei terreni edificabili

La ricerca del valore di mercato del fabbricato finito è stata effettuata al paragrafo precedente, per la stima del capannone industriale esistente sul lotto adiacente, determinata in €/mq 300.



8. Calcolo del valore del complesso immobiliare

Lotto n.1 - Capannone

Per il calcolo della superficie commerciale si devono sommare alla superficie commerciale del capannone determinata su base catastale in circa mq 2.466 (mq 1.524 area produttiva + mq 942 area uffici), la superficie scoperta:

- superficie terreno p.lla 766 = mq 8.524
- superficie coperta zona produttiva capannone p.lla 766 sub 2 = mq 1.524
- superficie coperta zona uffici – piano terra p.lla 766 sub 3/parte = mq 620

Superficie scoperta p.lla 766 = $(8.524 - 1.524 - 620) =$ mq 6.380

Superficie terreno p.lla 756 mq 1



Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

Superficie terreno p.lla 758 mq 205

Totale superficie corte scoperta mq 6.586 x coeff. inc. 10% = mq 659

Totale superficie commerciale = (2.466+659) = mq 3.125

Valore unitario di mercato = €/mq 300,00

Valore complessivo arrotondato dell'immobile (arr.) = € 937.000,00.

Lotto n.2 – Terreno edificabile

Considerando il valore sopra determinato per le strutture edificabili sul terreno da stimare, si può calcolare il valore del comparto:

TABELLA 1			
Stima valore del lotto edificabile - Zona Industriale Lamezia Terme			
Art. 5 - Destinazioni urbanistiche e norme edilizie			
Superficie Territoriale	Foglio n. 50 p.lla n. 835 mq		219
	Foglio n. 53 p.lla n. 617 mq		7 550
	Sommano mq		7 769
Superficie Zona Pmi (piccola e media impresa)	mq		7 769
<u>Edificazione realizzabile</u>			
Interventi per insediamenti produttivi - art. 12 NTA			
Indice edificabilità fondiaria max	3 mc/mq	mc	23 307 x H m 7,5 = mq 3 108

Calcolo valore post trasformazione del comparto			
Prezzo di mercato capannoni industriali		€/mq 300,00	
Valore potenziale della superficie lorda residenziale			€ 932 280,00
Valore di mercato post trasformazione (Vmp)			€ 932 280,00

L'incidenza del costo del terreno deve essere giustificativa dell'investimento economico che concorre alla formazione del prezzo del prodotto finito. Per stabilire l'idonea percentuale da applicare si deve attentamente valutare la natura attuale dei terreni, la posizione della zona, la destinazione d'uso del prodotto finito e, soprattutto, l'incertezza nella commerciabilità derivante dall'attuale periodo di crisi del mercato immobiliare.

L'investimento sarà stimolante a condizione di una minima incidenza del costo iniziale del terreno (immobilizzazione del capitale). Nella più ottimistica delle previsioni di ripresa della



Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

zona, si ritiene congruo applicare un'incidenza del costo dell'area, sul valore del prodotto finito, pari al 20%.

TABELLA 2

Stima sintetica

Determinazione del valore dell'area edificabile in quota al valore dei fabbricati

<u>Dato</u>		
Vmp = Valore di mercato post trasformazione	=	€ 932 280,00
la = Incidenza percentuale area sul valore di trasformazione	=	20,0%
qn = Sconto all'attualità di "n" anni = $(1 + r)^n$ (costo di anticipazione del capitale per l'acquisto del terreno)	=	1,1412
r = tasso di sconto BCE dal 25/01/2024 =		4,50%
n = anni necessari a definire l'investimento =		3
<u>Si ottiene</u>		
Va = valore dell'area edificabile in quota al valore dei fabbricati		
Va = (Vmp * la) / qn =		€ 163 390,76

9. Conclusioni

In conclusione, sulla base dei conteggi e delle considerazioni esposte, si esprime il parere che alla proprietà immobiliare in esame, considerata libera da pesi e da vincoli di qualsiasi natura, possa attribuirsi il più probabile valore di mercato all'attualità di :

Lotto n.1 – Capannone industriale = € 937.000,00;

Lotto n.2 – Terreno edificabile (arr.) = € 163.000,00;

Valore complessivo dei due lotti € 1.100.000,00

Si evidenzia che il parere innanzi espresso è di natura probabilistica e quindi soggetto ad un'alea estimale generalmente riconosciuta in dottrina pari al 10%, alea che assume particolare rilevanza in sede di procedimenti liquidatori forzosi come quelli previsti nell'ambito di procedure concorsuali.

A conclusione di quanto relazionato lo scrivente ritiene di aver eseguito l'incarico secondo i principi di etica professionale improntando la stima a criteri di obiettività.



Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

Allegati

- 1) Planimetrie del territorio:
 - All.01a – Mappa catastale;
 - All.01b – Piano Regolatore Consortile – Destinazione d'uso delle aree;
 - All.01c – Piano Regolatore Consortile – Norme Tecniche d'Attuazione.
- 2) Atto di compravendita del 29/01/2007 (capannone in corso di costruzione);
- 3) Visura storica catastale particella n.766 sub 2;
- 4) Planimetrie catastali urbane:
 - All.04a – planimetria sub 2 (capannone);
 - All.04b – planimetria sub 3 (Uffici);
 - All.04c – elaborato planimetrico p.lla 766 ultimo in atti catastali.
- 5) Visura storica terreno p.lla 617 foglio n.53;
- 6) Permesso di costruire n.C/39 del 03/03/2005;
- 7) D.I.A. del 19/01/2007;
- 8) D.I.A. del 05/06/2008;
- 9) Dichiarazione di fine lavori del 23/11/2009 relativi alla DIA 05/06/2008;
- 10) Offerte di mercato:
 - All.11a – capannone industriale zona ex SIR;
 - All.11b – capannone industriale zona ex SIR.
 - All.11c – capannone industriale zona ex SIR.
- 11) Quotazioni immobiliari OMI – Agenzia Delle Entrate;
- 12) Istanza accesso agli atti Ufficio Tecnico Comune di Lamezia Terme:
Istanza PEC del 13/11/2023, Sollecito del Curatore con PEC del 01/02/2024 e riscontro PEC del Comune di Lamezia Terme in data 07/02/2024;
- 13) Documentazione fotografica.

il Consulente Tecnico
Dott. Ing. Giuseppe 