

TRIBUNALE DI COSENZA

Sentenza n° 09/2008

GIUDICE DELEGATO DOTT. GIORGIO PREVITE

CURATORE DOTT.SSA MARIA ROSSELLA PINNOLA

RELAZIONE DI STIMA

- INTEGRAZIONE -

Rende, 28 novembre 2019

IL TECNICO

Dott. Ing. Francesco Mordente

Studio Tecnico
Via Papa Giovanni XXIII 69/a
RENDE
Tel. 0984.467744
Fax 0984.1810859
Cell. 338.2676956

TRIBUNALE DI COSENZA

Fallimento:

Sentenza n. 09/2008

Giudice Delegato: Dott. Giorgio Previte

Curatore: Dott.ssa Maria Rossella Pinnola

1. Premessa.

Io sottoscritto dott. ing. Francesco Mordente con studio in Rende alla via Papa Giovanni XXIII 69/a, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 2683 sono stato nominato, in data 20.10.2010, dal Curatore dott.ssa Maria Rossella Pinnola consulente tecnico nel fallimento in epigrafe con il compito di effettuare la *“valutazione del complesso aziendale (macchinari, attrezzature, bene immobile) sito in c.da Corso, 4 – San Marco Argentano (CS) di proprietà della società fallita”*, di *“procedere alla valutazione e stima dei [...] macchinari ed attrezzature sottoposte a sequestro giudiziario di cui all’inventario redatto in data 17-18 giugno 2010”* e, *“con riferimento all’immobile facente parte dell’attivo fallimentare [...] procedere alla stima del valore di locazione delle singole unità immobiliari componenti l’immobile”*.

La relazione di consulenza tecnica è stata trasmessa al Curatore in data 10.04.2012.

Successivamente, in data 18.10.2019, a seguito della sentenza n° 1333/2018 con la quale la curatela ha definitivamente appreso al fallimento nuovi beni, il Curatore, dott.ssa Maria Rossella Pinnola mi ha conferito un nuovo incarico per effettuare la:

- *valutazione della porzione di fabbricato appresa al fallimento a seguito della pronuncia in sede di giudizio d’appello conclusosi con la sentenza n° 1333/2018, sito in comune di San*

Marco Argentano, identificato catastalmente al foglio 29 p.lla 197 tutti i sub. In particolare i sub. 4-5-6-7-8-9-10-11;

- *rivalutazione della porzione di fabbricato di proprietà del fallimento sito in comune di San Marco Argentano ed identificato catastalmente al foglio 29, p.lla 196 sub 2 e 197 sub. 14.*

In adempimento al nuovo incarico, in data 24.10.2019, mi sono recato presso gli immobili oggetto di stima per verificarne lo stato di conservazione e eseguire i necessari rilievi metrici e fotografici.

In data 30.10.2019 mi sono recato presso gli uffici di Cosenza dell'Agazia del Territorio per acquisire le planimetrie catastali degli immobili.

Per quanto riguarda la documentazione relativa alla realizzazione dell'immobile, alle autorizzazioni edilizie e ai certificati di agibilità si è fatto riferimento a quanto già acquisito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Marco Argentano in data 13.01.2012, in occasione della prima consulenza resa a riguardo dei beni della società

2. Descrizione dei beni oggetto di stima.

Oggetto della presente consulenza è, in sintesi, l'adeguamento del valore all'attualità dei beni immobili già oggetto di valutazione nella relazione di consulenza tecnica resa nel 2012 e la stima dei beni immobili acquisiti al fallimento a seguito della sentenza di appello n° 1333/2018.

I beni già oggetto di stima sono individuati al catasto fabbricati del comune di San Marco Argentano al Fg. 29, p.lla 196 sub 2 e 197 sub 14.

I beni appresi al fallimento a seguito della sentenza d'appello n° 1333/2018 sono identificati catastalmente al Fg. 29 p.lla 197 subb. 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11.

Oggi risulta acquisito al fallimento l'intero capannone industriale e la corte ad esso asservita.

Si tratta di un complesso produttivo costituito da due corpi di fabbrica attigui, separati solo da un giunto tecnico, entrambi su tre piani (terra, primo e secondo) con strutture portanti in cemento armato vibrato e solai in c.a.v. (i laboratori occupano un doppio volume) più lastrico solare.

Il complesso produttivo nasce per la "Lavorazione di marmi e graniti".

2.1 Beni immobili intestati a

I beni immobili di proprietà della società fallita sono identificati al catasto del comune di San Marco Argentano¹ al:

- Foglio 29 p.lla 196 sub. 2 categoria D/7 rendita Euro 15.550,00;
- Foglio 29 p.lla 197 sub. 14 categoria D/7 rendita Euro 8.676,00.

Entrambi i beni sono ubicati all'interno di un complesso produttivo di più ampia consistenza costituito da due corpi di fabbrica attigui, separati solo da un giunto tecnico, entrambi su tre piani (terra, primo e secondo) con strutture portanti in cemento armato e solai in c.a.v. (i laboratori occupano un doppio volume) più lastrico solare.

Il complesso produttivo nasce per la "Lavorazione di marmi e graniti".

Per come riscontrabile nell'elaborato planimetrico² l'immobile identificato con la p.lla 196 sub. 2 si sviluppa in verticale ed è composto:

- a) piazzale;
- b) a piano terra da una zona reception, segreteria e uffici con annesso laboratorio di altezza pari a 6,30m;
- c) a piano primo, da uffici;
- d) a piano secondo da sala espositiva e piccola foresteria;
- e) a piano terzo dal lastrico solare su cui è stata realizzata una ulteriore struttura che, come meglio specificato nel seguito, risulta essere abusiva.

I tre livelli sono collegati tra loro oltre che da una scala interna anche da ascensore.

L'immobile identificato con al p.lla 197 sub 14 è invece un laboratorio sito al piano terra e di altezza interna pari a 6,30 m, contiguo al precedente e con esso comunicante al cui interno è stato ricavato un piccolo ufficio e una porzione soppalcata attualmente inutilizzata.

¹ Allegato A: Visura catastale beni

² Allegato B: Elaborato planimetrico

2.2 Beni immobili di proprietà d'appello n° 1333/2018.

acquisiti con sentenza

I beni acquisiti, per la piena proprietà, all'attivo del fallimento a seguito della pronuncia in sede di giudizio d'appello conclusosi con la sentenza 1333/2018, tutti siti in comune di San Marco Argentano alla c.da Corso, 4, sono individuati, al catasto fabbricati di detto Comune, come segue³:

- Fg. 29 P.IIIa 197 sub 4 – cat. A/10 classe U cons. 5 vani - sup. cat. 111 mq - rendita 1.252,41 € - Piano T int. 1;
- Fg. 29 P.IIIa 197 sub 5 – cat. C/2 classe 5 cons. 103 mq - sup. cat. 118 mq -rendita 228,78 € - Piano T int. 2;
- Fg. 29 P.IIIa 197 sub 6 – cat. A/10 classe U cons. 5,5 vani- sup. cat. 100 mq - rendita 1.127,17 € - Piano 1 int. 3;
- Fg. 29 P.IIIa 197 sub 7 – cat. A/10 classe U cons. 3 vani - sup. cat. 53 mq -rendita 751,44 € - Piano 1 int. 4;
- Fg. 29 P.IIIa 197 sub 8 – cat. A/10 classe U cons. 3,5 vani- sup. cat. 93 mq - rendita 876,68 € - Piano 1 int. 5;
- Fg. 29 P.IIIa 197 sub 9 – cat.: In corso di costruzione
- Fg. 29 P.IIIa 197 sub 10 – cat. C/3 classe 4 cons. 180 mq- sup. cat. 192 mq - rendita 418,33 € - Piano 2 int. 7;
- Fg. 29 P.IIIa 197 sub 11 – cat.: lastrico solare - sup. cat. 1003 mq.

Costituiscono la porzione NO del fabbricato ad uso industriale/uffici composta da due magazzini commerciali a piano terra, tre uffici al piano primo, una sala riunioni e ulteriori uffici, in parte ancora allo stato rustico al piano secondo suddivisa in più vani attraverso pareti in cartongesso, oltre ingressi, corridoi, servizi e corte che costituiscono, di fatto, parti comuni.

Il piano terzo (sub 11) è il lastrico solare di copertura dell'immobile.

Le aree individuate al Fg. 29 P.IIIa 198 sub 1 e 197 sub 13 sono corti comuni alle due porzioni d'immobile (mappali 196 e 197) e sono individuate catastalmente come beni comuni non censibili:

- Il sub 13 della p.IIIa 197 individua anche l'ingresso a piano terra;

³ Allegato C: Visura catastale beni

- il sub 4 e 5 della p.lle 197 individuano due locali espositivi/commerciali a piano terra;
- il sub 12 della p.lla 197 individua i servizi comuni sui piani terra, primo, secondo e terzo ossia i corridoi, i pianerottoli e i WC che sono collocati in aree comuni;
- i sub 6, 7, 8 della p.lla individuano 3 locali ufficio al piano primo;
- il sub 9 della p.lla 197 è un locale di grandi dimensioni parzialmente non rifinito e delimitato con tramezzature in cartongesso collocato al piano secondo;
- il sub 10 della p.lla 197 è un unico locale ufficio al piano secondo;
- il sub 11 della p.lla 197 è il lastrico solare copertura dell'immobile.

3. Criteri di valutazione.

Oggetto della presente relazione integrativa è la stima dei beni immobili appresi all'attivo fallimentare a seguito della sentenza n° 1333/2018 per come riportati nell'elenco al paragrafo precedente e l'attualizzazione del valore degli immobili già stimati nel 2012 (elencati al paragrafo 2.1). L'attualizzazione del valore di tali beni si è resa necessaria per la mutata situazione di mercato e delle mutate condizioni di conservazione dei beni dal 2012 a oggi.

Per la valutazione dei beni immobili si ritiene ancora validamente applicabile il metodo sintetico comparativo. Esso consente di determinare il valore di un bene dal confronto con beni di caratteristiche simili e di valore noto. Il parametro di riferimento utilizzato è il costo unitario per mq di superficie commerciale.

La superficie commerciale verrà calcolata secondo la norma UNI 10750 e il disposto del D.P.R. 138/98.

4. Valutazione dei beni immobili.

4.1 Attualizzazione del valore dei beni oggetto della relazione del 2012.

I beni oggetto della stima redatta nel 2012 costituivano solo una porzione del fabbricato industriale composta da tre piani fuori terra con copertura a lastrico solare.

I tre livelli sono collegati con scala interna e ascensore.

Sul lastrico solare del fabbricato è stato realizzato un immobile con struttura in muratura che risulta essere stato costruito abusivamente.

Oggetto della stima del 2012 erano le seguenti porzioni immobiliari⁴:

- a) Piazzale costituito da una corte ad uso esclusivo di superficie complessiva pari a ca. 2.139 mq. Tale piazzale, asfaltato, è perimetralmente delimitato da aiuole e da una recinzione con elementi verticali in cemento adibito a deposito delle lastre di marmo lavorate nell'opificio. Esso è accessibile attraverso una corte comune all'intero fabbricato individuata al Fg. 29 p.lle 198 sub 1 e 197 sub. 3. Su tale corte esiste diritto di passaggio a favore dei confinanti (proprietà);

La corte confina con proprietà proprietà propr.
corte comune.

- b) Piano terra composto da zona reception, segreteria e uffici (h = 3,00 m). La porzione è composta da due stanze destinate a ufficio, una a segreteria e una sala d'attesa oltre zona WC. Le finiture sono di ottimo livello, inusuali per immobili di questo tipo. I pavimenti dei diversi locali sono in marmo, gli infissi esterni in alluminio preverniciato con vetrocamera, le porte interne in legno. Le pareti sono a pittura lavabile di vari colori e a tratti del tipo spatolato.

La superficie commerciale di tale porzione ammonta a mq 130,05.

Sempre a piano terra, comunicante con i locali sinora descritti vi sono i laboratori altezza pari a 6,30 m destinati alla lavorazione del marmo. Si tratta in realtà di due diverse porzioni comunicanti tra loro, la prima individuata dalla p.lla 196 sub 2 (parte di essa) e la seconda dalla 197 sub 14; ognuna delle due porzioni è dotata di porte d'accesso carrabili ed è illuminata da finestre su 2 livelli (in corrispondenza del piano terra e del piano primo). Il pavimento è in cemento del tipo industriale. L'impianto elettrico risulta essere a norma anche se è necessaria una revisione dello stesso per la presenza di anomalie in corrispondenza di alcuni pozzetti contenenti cavi elettrici presenti nel laboratorio e per ripristinare elementi di detto impianto asportati a seguito di furti. Nella porzione p.lla 196 al sub 2 sono presenti i WC – spogliatoi operai mentre nella porzione individuata dalla p.lla 197 sub 14 sono presenti due piccoli locali, il primo destinato a esposizione arredi funebri, il secondo, posto al di sopra di un soppalco, di fatto inutilizzato.

⁴ Allegato D: Planimetrie di rilievo beni

– Allegato E: Planimetrie di rilievo beni

Il laboratorio individuato alla p.lla 196 sub 2 confina sui tre lati con la corte di uso esclusivo e da un lato con il laboratorio individuato alla p.lla 197 sub 14. Le superfici commerciali sono le seguenti:

laboratorio (porzione sub 2):	mq 352,74
laboratorio p.lla 197 sub 14:	mq 780,78

c) Il piano primo, collegato al sottostante senza soluzione di continuità è destinato a uffici, è composto da disimpegno, tre locali e WC. Si tratta della porzione di rappresentanza dell'immobile con finiture di ottimo livello, pavimenti in marmo, infissi esterni in alluminio con vetrocamera e infissi interni in legno. Pareti a pittura lavabile. Gli affacci sono su due lati sulla corte comune e sul terzo sul laboratorio.

La superficie commerciale ammonta complessivamente a 178,67 mq.

d) Il secondo piano, anch'esso direttamente collegato al sottostante, è destinato a sala espositiva. È anche presente una piccola foresteria. I pavimenti sono in marmo, le pareti a pittura lavabile gli infissi esterni in alluminio con vetrocamera e infissi interni in legno;

La superficie commerciale ammonta a 500,00 mq;

e) Il piano terzo è un lastrico solare su cui è stata realizzata una ulteriore struttura in muratura che risulta essere abusiva. Tale struttura è composta da quattro locali più WC. L'edificio ha una superficie complessiva pari a 176,80 mq, la superficie residua del lastrico solare è pari a 328,20 mq (il totale superficie lastrico solare compreso edificio è pari a 505 mq ca.)

Sinteticamente si hanno le seguenti superfici commerciali:

- Laboratori: (352,74 + 780,78) mq = 1.133,52 mq
- Uffici piano terra: 130,05 mq
- Uffici piano primo: 178,67 mq

Totale uffici 308,72 mq

- Sala espositiva: 500,00 mq
- Costruzione sul lastrico solare: 176,80 mq
- Superficie residua lastrico solare: 328,20 mq

In occasione dei sopralluoghi effettuati per la redazione della presente relazione di integrazione si è constatato che gli immobili sopra elencati hanno subito dei danneggiamenti a seguito di furti. Tali

danneggiamenti hanno riguardato una delle porte carrabili d'ingresso al sub 2 della p.lla 195, oggi divelta, l'asportazione di alcune porte interne, di alcuni pezzi igienici e di terminali di riscaldamento. Risulta inoltre danneggiato l'impianto elettrico con la sottrazione di numerosi interruttori e prese.

4.1.1 Valore dell'immobile.

Per l'attualizzazione del valore unitario da applicare nella stima che ci occupa è stata eseguita un'attenta analisi di mercato volta a individuare il valore in €/mq di beni aventi caratteristiche simili a quello in esame compravenduti in zona. Nell'ambito di tale indagine sono state raccolte informazioni presso le agenzie immobiliari operanti in zona e sulle banche dati immobiliari (OMI, Borsino immobiliare).

Lo studio condotto ha evidenziato che nell'intorno del capannone oggetto di stima sono presenti diversi capannoni industriali non utilizzati. Le transazioni immobiliari in zona avvengono prevalentemente nell'ambito di procedure concorsuali con la conseguente alterazione del mercato immobiliare.

Rispetto al 2012, quando si registrava già una carenza di transazioni per acquisto/vendita di immobili simili a quello in oggetto, la situazione è ulteriormente peggiorata.

Alla luce delle considerazioni di cui sopra, del fatto che gli immobili hanno subito dei danneggiamenti si ritiene opportuno di applicare una riduzione del valore unitario di stima, rispetto al 2012, pari al 40%. I valori unitari così determinati risultano essere comunque in linea con le quotazioni OMI attuali.

Si considereranno i seguenti valori unitari:

- $V_U = 300,00$ €/mq per i laboratori
- $V_U = 480,00$ €/mq per gli uffici
- $V_U = 420,00$ €/mq per l'area espositiva
- $V_U = 30,00$ €/mq per il piazzale

Sulla base di tali valori unitari si determina il valore complessivo dell'immobile allo stato attuale che ammonta a:

- Laboratori: $(352,74 + 780,78) \times 300,00$ €/mq = 340.056,00 €
- Uffici piano terra: 130,05 mq

- Uffici piano primo: 178,67 mq

Totale uffici 308,72 mq x 480,00 €/mq = 148.185,60

- Sala espositiva: 500,00 mq x 420,00 €/mq = 210.000,00 €
- Corte esclusiva: 2.139 mq x 30,00 €/mq = 64.170,00 €
- Lastrico solare (considerando demolita la costruzione abusiva): 505 mq x 0.10 x 420,00 €/mq = 21.210,00 €

4.2 Valutazione dei beni immobili di proprietà acquisiti con sentenza d'appello n° 1333/2018.

Con la sentenza d'appello n° 1333/2018 è stata acquisita all'attivo fallimentare la restante porzione di capannone industriale ricomponendo l'interezza dell'opificio e delle sue pertinenze.

I beni immobili acquisiti sono identificati al Catasto Fabbricati del comune di San Marco Argentano al Fg. 29 dai mappali n° 197 e 198 suddivisi in diversi subalterni⁵.

4.2.1 Porzione immobiliare individuata al Fg. 29 P.IIa 197 sub 4.

Si tratta di locale a uso ufficio sito al piano terra, confinante con corte comune sui lati Nord Est e Nord Ovest con ingresso sul lato Sud Ovest e con proprietà sul lato Sud Est.

L'ufficio è costituito da un unico vano e un piccolo locale WC, ha ampie superfici finestrate che affacciano sulla corte comune. L'unità immobiliare è accessibile sia dalla corte che dal portico dell'ingresso principale. Il pavimento è in marmo, i solai sono allo stato grezzo e privi di controsoffittature. Non è presente impianto elettrico se non un filo volante con una lampadina che dovrebbe garantire l'illuminazione. Non è presente impianto di riscaldamento o raffrescamento. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamere. L'immobile, come l'intero edificio non è allacciato alla rete idrica comunale. L'approvvigionamento idrico avviene tramite pozzi oggi non funzionanti perché è stato asportato il sistema di pompaggio.

Identificativi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di San Marco Argentano, Fg. 29 P.IIa 197 sub. 4 cat. A/10 cl. U, consistenza 5 vani – superficie catastale 111 mq - rendita € 1.252,41.

⁵ Allegato F: Planimetrie catastali beni

– Allegato G: Planimetrie di rilievo beni

Superficie commerciale: 114,59 mq.

Valore dell'immobile: viste le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, considerata la mancanza degli impianti, la mancanza di controsoffittature si ritiene che il più probabile valore unitario di mercato all'attualità sia pari a 480,00 €/mq. Si ha quindi:

$$V=114,59 \text{ mq} \times 480,00 \text{ €/mq} = 55.003,20 \text{ €}.$$

4.2.2 Porzione immobiliare individuata al Fg. 29 P.IIa 197 sub 5.

Si tratta di locale catastalmente classificato come magazzino e locale di deposito sito al piano terra, confinante con corte comune sui lati Nord Ovest e Sud Ovest con ingresso sul lato Nord Est e con proprietà sul lato Sud Est.

L'immobile è stato sinora utilizzato come locale di esposizione/vendita di arredi. Al suo interno sono state realizzate, ai fini espositivi delle pareti che sarà necessario demolire per adeguarlo alle esigenze di un eventuale acquirente. Il magazzino è costituito da un unico vano ha ampie superfici finestrate che affacciano sulla corte comune. Il locale è privo di servizi igienici. Gli ingressi sono sia direttamente sulla corte che dal portico dell'ingresso principale. Il pavimento è in marmo, i solai sono controsoffittati con lastre in gesso su struttura metallica. Non è presente impianto di riscaldamento o raffrescamento. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera.

Identificativi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di San Marco Argentano, Fg. 29 P.IIa 197 sub. 5 cat. C/2 cl. U, consistenza 103 mq – superficie catastale 118 mq - rendita € 228,74.

Superficie commerciale: 115,16 mq.

Valore dell'immobile: viste le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, considerata la mancanza degli impianti igienici, considerato che, seppur classificato catastalmente come magazzino (C2) è per caratteristiche e finiture del tutto assimilabile al sub 4 (classificato A/10) si ritiene che il più probabile valore unitario di mercato all'attualità sia pari a 480,00 €/mq. Si ha quindi:

$$V=115,16 \text{ mq} \times 480,00 \text{ €/mq} = 55.276,80 \text{ €}.$$

4.2.3 Porzione immobiliare individuata al Fg. 29 P.IIa 197 sub 6.

Si tratta di locale ufficio sito al piano primo, confinante con corte comune sui lati Nord Est e Nord Ovest con vano scale sul lato Sud Ovest e con proprietà sul lato Sud Est.

L'ufficio è costituito da due vani con ha ampie superfici finestrate che affacciano sulla corte comune e WC. È collegato attraverso una porta con il sub. 7. L'ingresso è sul vano scale. È presente ascensore al momento non funzionante. Il pavimento è in marmo, i solai sono controsoffittati con lastre in gesso su struttura metallica. Non è presente impianto di riscaldamento o raffrescamento. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera.

Identificativi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di San Marco Argentano, Fg. 29 P.IIa 197 sub. 6 cat. A/10 cl. U, consistenza 4,5 vani – superficie catastale 100 mq - rendita € 1.127,17.

Superficie commerciale: 97,36 mq.

Valore dell'immobile: viste le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, considerato il livello di finitura si ritiene che il più probabile valore unitario di mercato all'attualità sia pari a 480,00 €/mq. Si ha quindi:

$$V=97,36 \text{ mq} \times 480,00 \text{ €/mq} = 46.732,80 \text{ €}.$$

4.2.4 Porzione immobiliare individuata al Fg. 29 P.IIa 197 sub 7.

Si tratta di locale ufficio sito al piano primo, confinante con corte comune sul lato Nord Ovest e con vano scale sul lato Sud Est, con corte comune e sub 6 sul lato Nord Est, con corte comune e sub 8 sul lato Sud Ovest.

L'ufficio è costituito da un unico vano con ha ampie superfici finestrate che affacciano sulla corte comune. È privo di WC. È collegato attraverso una porta con il sub. 6. L'ingresso è sul vano scale in cui è presente un ascensore al momento non funzionante. Il pavimento è in marmo, danneggiato da infiltrazioni, i solai sono controsoffittati con lastre in gesso su struttura metallica che presentano in più punti tracce d'infiltrazione. Non è presente impianto di riscaldamento o raffrescamento. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera.

Identificativi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di San Marco Argentano, Fg. 29 P.IIa 197 sub. 7 cat. A/10 cl. U, consistenza 3 vani – superficie catastale 53 mq - rendita € 751,44.

Superficie commerciale: 52,78 mq.

Valore dell'immobile: viste le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, considerato il livello di finitura si ritiene che il più probabile valore unitario di mercato all'attualità sia pari a 450,00 €/mq. Si ha quindi:

$$V=52,78 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq} = 23.751,00 \text{ €.}$$

4.2.5 Porzione immobiliare individuata al Fg. 29 P.IIa 197 sub 8.

Si tratta di locale ufficio sito al piano primo, confinante con corte comune sui lati Nord Ovest e Sud Ovest, con vano scale sul lato Nord Est, con vano scale sul lato Sud Est.

L'ufficio è costituito da un unico tre vani con ha ampie superfici finestrate che affacciano sulla corte comune. È privo di WC. L'ingresso è sul vano scale. È presente ascensore al momento non funzionante. Il pavimento è in marmo, e risulta danneggiato da recenti infiltrazioni provenienti dal soffitto, i solai sono controsoffittati con lastre in gesso su struttura metallica che presentano in più punti tracce d'infiltrazione. Non è presente impianto di riscaldamento o raffrescamento. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera.

Identificativi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di San Marco Argentano, Fg. 29 P.IIa 197 sub. 8 cat. A/10 cl. U, consistenza 3,5 vani – superficie catastale 93 mq - rendita € 876,69.

Superficie commerciale: 83,93 mq.

Valore dell'immobile: viste le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, considerato il livello di finitura si ritiene che il più probabile valore unitario di mercato all'attualità sia pari a 450,00 €/mq. Si ha quindi:

$$V=83,93 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq} = 37.768,50 \text{ €.}$$

4.2.6 Porzione immobiliare individuata al Fg. 29 P.IIa 197 sub 9.

Si tratta di una porzione immobiliare molto estesa che ancora, catastalmente risulta in corso di costruzione. Di fatto si presenta allo stato rustico ed è suddivisa e delimitata dai restanti sub con pareti in cartongesso. Dal soffitto sono presenti in più punti tracce d'infiltrazione. Non sono presenti impianti. Attraverso il sub 9 si accede anche alla P.IIa 196 sub 2 di proprietà

Nella porzione SE dell'immobile è stata ricavata una piccola foresteria composta da WC e stanza da letto. Nella porzione NO sono stati ricavati altri locali.

Identificativi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di San Marco Argentano, Fg. 29 P.IIa 197 sub. 9 cat. In corso di costruzione

Superficie commerciale: 691,25 mq.

Valore dell'immobile: viste le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, considerato il livello di finitura si ritiene che il più probabile valore unitario di mercato all'attualità sia pari a 300,00 €/mq. Si ha quindi:

$$V=691,25 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €/mq} = 207.375,00 \text{ €}$$

4.2.7 Porzione immobiliare individuata al Fg. 29 P.IIa 197 sub 10.

Si tratta di locale catastalmente destinato al laboratorio al piano secondo, confinante con corte comune sul lato Nord Est, con sub 9 sul lato Nord Ovest, con il sub 2 della P.IIa 196 sul lato Sud Est (proprietà) e con corridoio (sub 12) sul lato SO.

L'immobile è costituito da un unico vano con pavimento in marmo e pareti a pittura lavabile. Sono presenti macchine per il condizionamento d'aria a soffitto all'interno di una controsoffittatura a pannelli di gesso su struttura metallica. La controsoffittatura è molto danneggiata da infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto. Ampie tracce d'infiltrazioni sono presenti sia sulla parete NO di confine con il sub 9 che sulla parete esterna lato NE. È privo di WC. L'ingresso è sul vano scale. È presente ascensore al momento non funzionante. Il pavimento è in marmo. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera.

Identificativi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di San Marco Argentano, Fg. 29 P.IIa 197 sub. 10 cat. C/3 cl. 4, consistenza 180 mq – superficie catastale 192 mq - rendita € 418,33.

Superficie commerciale: 178,07 mq.

Valore dell'immobile: viste le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, considerato il livello di finitura si ritiene che il più probabile valore unitario di mercato all'attualità sia pari a 300,00 €/mq. Si ha quindi:

$$V=178,07 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €/mq} = 53.421,00 \text{ €}.$$

4.2.8 Porzione immobiliare individuata al Fg. 29 P.IIa 197 sub 12.

Con tale subalterno vengono identificati l'ingresso e i servizi comuni (pianerottoli, WC comuni, vani ascensori, corridoi). Si sviluppa su tutti i livelli, dal piano terra fino al lastrico solare. Tale porzione immobiliare è pavimentata in marmo e le pareti sono a pittura lavabile. I WC sono pavimentati e rivestiti in ceramica. Alcuni pezzi igienici sono stati asportati, altri danneggiati.

Superficie commerciale complessiva: 247.05 mq.

Valore dell'immobile: la particella 12 assolve alle funzioni di collegamento, disimpegno e ospita i servizi comuni, pertanto, pur non essendo individuabile come porzione immobiliare autonoma va comunque valorizzata dal punto di vista commerciale. Si ritiene che il più probabile valore unitario di tale porzione immobiliare sia pari a 350 €/mq. Si ha:

$$V=247.05 \text{ mq} \times 350,00 \text{ €/mq} = 86.467,50 \text{ €}.$$

4.2.9 Porzione immobiliare individuata al Fg. 29 P.IIa 197 sub 11.

Si tratta del lastrico solare che ricopre l'intero edificio (per la porzione individuata dalla p.IIa 197). Si presenta come un terrazzo praticabile con pavimentazione/impermeabilizzazione in guaina polimerica.

Identificativi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di San Marco Argentano, Fg. 29 P.IIa 197 sub. 11 cat. lastrico solare – superficie catastale 1003 mq - rendita € 418,33.

Ha una superficie commerciale pari a 1003 mq.

Il valore dell'immobile viene stimato considerando un valore unitario pari a 42,00 €/mq.

Si ha:

$$V=1003 \text{ mq} \times 42,00 \text{ €/mq} = 42.126,00 \text{ €}.$$

4.2.9 Porzione immobiliare individuata al Fig. 29 P.IIa 197 sub 3.

Si tratta di una porzione di corte di superficie pari a 410 mq collocata sul lato SO dell'edificio all'interno della corte recintata. Il suo valore unitario è pari a 30,00 €/mq da cui:

$$V=410 \text{ mq} \times 30,00 \text{ €/mq} = 12.300,00 \text{ €}.$$

4.2.10 Porzione immobiliare individuata al Fig. 29 P.IIa 197 sub 13.

Si tratta di una corte comune collocata sul lato NO dell'edificio, lato ingresso della zona uffici all'interno della corte recintata. Ha una superficie pari a 381 mq. Il suo valore unitario è pari a 30 €/mq da cui:

$$V=381 \text{ mq} \times 30,00 \text{ €/mq} = 11.430,00 \text{ €}.$$

4.2.11 Porzione immobiliare individuata al Fig. 29 P.IIa 198 sub 1.

Si tratta di una corte comune collocata sul lato NO dell'edificio, lato ingresso della zona uffici in parte all'esterno della corte recintata in parte al suo interno. Su tale porzione di corte sussiste, come sulla p.IIa 196 sub 2 diritto di passaggio per l'accesso alla proprietà

Le superfici sono le seguenti:

- Porzione di terreno collocato all'interno della corte recintata: 545 mq;
- Porzione di terreno collocata all'esterno della corte recintata: 1051 mq;

I valori unitari sono i seguenti: porzione interna alla corte recintata: 30 €/mq, porzione esterna alla corte recintata: 20 €/mq. Si ha:

$$V=545 \text{ mq} \times 30,00 \text{ €/mq} + 1051 \text{ mq} \times 20 \text{ €/mq} = 37.370,00 \text{ €}.$$

4.2 Quadro riassuntivo del valore dei beni e considerazioni sull'unitarietà del complesso industriale.

Vista la recente acquisizione al fallimento della porzione d'immobile originariamente intestata alla si può oggi considerare il complesso industriale come unico bene.

L'unitarietà del bene è evidente se si considerano le sue caratteristiche funzionali e l'interconnessione delle parti comuni.

La porzione SE, identificata con le p.lle 196 sub 2 e 197 sub 14 è destinata all'attività produttiva. Sono presenti, a piano terra i laboratori per la lavorazione del marmo, al piano primo gli uffici e le aree di rappresentanza e al piano secondo l'area espositiva. La porzione NO è destinata prevalentemente a uffici, con il piano terra che può essere destinato ad attività commerciale. Il tutto è circondato da una corte che è utilizzata come piazzale per il deposito e la movimentazione dei materiali da destinarsi alle lavorazioni (parte posteriore) e come parcheggio (parte anteriore).

Seppur le funzioni appaiano distinte e quindi possa sembrare utile considerare l'immobile suddivisibile in due o più lotti in realtà vi è una interconnessione funzionale tra le varie parti dell'edificio.

La porzione uffici è stata realizzata prevedendo servizi comuni per cui le diverse unità immobiliari, seppur catastalmente autonome, sono in realtà in più casi prive di servizi igienici e quindi necessitano dei servizi comuni per la loro fruibilità. Anche l'approvvigionamento idrico risulta "centralizzato", non vi è infatti collegamento alla rete idrica comunale ma l'acqua viene addotta ad una rete idrica comune da un pozzo collocato all'interno della p.la 196 sub 2 con un sistema di pompaggio (oggi le pompe sono state asportate).

L'immobile risulta quindi vendibile in un unico lotto.

Tabella 1: Prospetto riassuntivo valore delle diverse porzioni immobiliari.

porzione immobiliare			destinazione	sup. comm.	valore unit.	valore
FG.	P.IIa	sub		[mq]	[€/mq]	
29	198	1	corte recintata	545	€ 30,00	€ 16.350,00
			corte non recintata	1051	€ 20,00	€ 21.020,00
	197	13	corte recintata	381	€ 30,00	€ 11.430,00
	197	3	corte recintata	410	€ 30,00	€ 12.300,00
	196	2	corte recintata	2139	€ 30,00	€ 64.170,00
29	196	2	laboratorio piano terra	352,74	€ 300,00	€ 105.822,00
			uffici piano terra	130,05	€ 480,00	€ 62.424,00
			uffici piano I	178,67	€ 480,00	€ 85.761,60
			sala espositiva piano II	500	€ 420,00	€ 210.000,00
			lastrico solare	505	€ 42,00	€ 21.210,00
29	197	14	laboratorio piano terra	780,78	€ 300,00	€ 234.234,00
29	197	4	ufficio	114,59	€ 480,00	€ 55.003,20
29	197	5	magazzino/negozio	115,16	€ 480,00	€ 55.276,80
29	197	6	ufficio	97,36	€ 480,00	€ 46.732,80
29	197	7	ufficio	52,78	€ 450,00	€ 23.751,00
29	197	8	ufficio	83,93	€ 450,00	€ 37.768,50
29	197	9	in costruzione	691,25	€ 300,00	€ 207.375,00
29	197	10	laboratorio	178,07	€ 300,00	€ 53.421,00
29	197	12	servizi comuni	247,05	€ 350,00	€ 86.467,50
29	197	11	lastrico solare	1003	€ 42,00	€ 42.126,00
					Totale	€ 1.452.643,40

In sintesi il valore complessivo stimato del bene ammonta all'attualità a € 1.452.643,40 da cui vanno sottratti i costi per la regolarizzazione delle porzioni abusive (cfr. par. 4.2.1).

Il valore stimato tiene conto delle condizioni e nello stato di conservazione in cui si trova oggi il complesso industriale per come descritto nei paragrafi precedenti.

4.2 Regolarità urbanistica.

L'immobile è stato costruito in base alla concessione edilizia n° 45 del 07/12/2000 (pratica edilizia n° 62/2000)⁶ rilasciata dall'ufficio tecnico del comune di San Marco Argentano. Non risultano essere state presentate successive varianti.

⁶ Allegato H: Concessione edilizia

Dal confronto tra le planimetrie di progetto acquisite presso gli uffici comunali⁷ e lo stato attuale risultante all'esito dei sopralluoghi si rilevano le seguenti difformità:

- diversa distribuzione zona ingresso sul lato NO;
- diversa utilizzazione e distribuzione del portico lato NO;
- diversa distribuzione interna uffici lato NO;
- diversa distribuzione interna piano secondo;
- diversa posizione delle aperture di accesso dei laboratori;
- aperture di collegamento tra i laboratori non presenti;
- diverso orientamento della scala di collegamento tra i livelli del sub. 2 conseguente diversa distribuzione interna;
- diversa collocazione parete tra centralino e sala d'aspetto;
- diversa distribuzione interna e diversa collocazione WC piano primo;
- diversa distribuzione interna piano secondo;
- mancata realizzazione della scala di emergenza esterna per come in progetto;
- presenza di costruzione abusiva sul lastrico solare;
- diverse difformità sui prospetti.

4.2.1 Sanabilità degli abusi.

Per quanto riguarda le difformità presenti sui prospetti e quelle relative alla diversa distribuzione interna, non comportando variazioni di volumetria sono da ritenersi sanabili, ciò che invece non risulta essere sanabile è l'edificio abusivamente realizzato sul lastrico solare in quanto viola quanto disposto all'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione dell'ASI – oggi CORAP - di Cosenza⁸ nel cui comprensorio il manufatto ricade. In particolare l'art. 12 dispone che gli edifici nell'area abbiano un'altezza massima pari a n° 3 piani. Sebbene lo stesso art. 12 renda possibili delle deroghe "*per costruzioni di particolari caratteristiche*" da deliberarsi sullo specifico caso dal Corap, l'edificio realizzato abusivamente sulla copertura, non avendo alcun nesso con l'attività produttiva che può svolgersi nell'immobile, non ha, a parere dello scrivente, reale possibilità di essere sanato, è necessario quindi procedere con la sua demolizione.

⁷ Allegato I: Stralcio progetto.

⁸ Allegato L: ASI – N.T.A.

Il costo della demolizione, considerato che il volume di tale porzione abusiva ammonta a 685 mc, applicato il vigente prezziario della regione Calabria che all'art. R.02.10.10a (demolizione totale di fabbricati) che prevede un costo per la demolizione pari a 10,77 €/mc, considerato anche che è opportuno, per le particolari difficoltà derivanti dal fatto di dover demolire un edificio al terzo piano di un immobile, applicare un sovrapprezzo del 25% a tale costo si ottiene il costo di demolizione pari a € 9.221,81 oltre IVA.

A tale costo occorre sommare i costi tecnici necessari per le pratiche urbanistiche di sanatoria dei restanti piccoli abusi e per l'ottenimento del certificato di agibilità che sono stimabili in € 10.000,00 comprensivi di IVA e oneri come per legge

Tali costi, nel complesso ammontanti a € 20.143,99 saranno detratti dal valore complessivo dell'immobile.

4.3 Agibilità.

Nelle indagini condotte presso gli uffici tecnici del comune di San Marco Argentano è stato possibile reperire il certificato di agibilità rilasciato in data 14 marzo 2002⁹ relativo alla sola porzione di immobile individuata catastalmente al Fg. 29 p.lla 196 sub 1. In tale certificato si fa riferimento a una planimetria che sarebbe stata a suo tempo allegata al certificato stesso che però non era presente nel fascicolo. Tuttavia è stato possibile, sulla base delle visure storiche catastali dell'immobile determinare che l'originaria particella Fg. 29 n° 196 sub 1 originariamente graffata con la 197 sub 1 è stata successivamente (in data 14/11/2007 con divisione n° 63090.1/2007 prot. CS0523655) suddivisa nella p.lle 196 sub 2 e 197 sub 14 che sono gli immobili oggetto di stima che, per quanto esposto, devono ritenersi agibili per come dal certificato di su citato.

Gli immobili individuati al fg. 29 p.lla 196 sub 2 e 197 sub 14 sono agibili dal 14 marzo 2002.

Risulta agibile anche la porzione immobiliare individuata al fg. 29 P.lla 197 sub 4 dal 29.11.2006¹⁰.

Non è stato rilasciato certificato di agibilità per le altre porzioni immobiliari.

⁹ Allegato M: Certificato Agibilità P.lla 196 sub 1

¹⁰ Allegato N: Cartificato Agibilità P.lla 196 sub 4

4.5 Possibilità di vendita in lotti.

Per le considerazioni svolte al paragrafo 4.2 l'immobile risulta convenientemente vendibile in un unico lotto.

5. Conclusioni.

Ringraziando per la fiducia accordatami di seguito riporto sinteticamente i valori stimati.

Il valore del compendio immobiliare stimato, costituito dell'intero capannone industriale sito in comune di San Marco Argentano alla c.da Corso e le relative pertinenze, individuato al catasto fabbricati di detto comune con i seguenti identificativi:

Beni catastalmente intestati alla _____ – proprietà per 1000/1000:

- Fg. 29 P.IIa 197 sub 14 – cat. D/7 rendita € 8.676,00;
- Fg. 29 P.IIa 196 sub 2 – cat- D/7 rendita € 15.550,00.

Beni catastalmente intestati alla _____ – proprietà per 1000/1000:

- Fg. 29 P.IIa 197 sub 4 – cat. A/10 classe U consistenza 5 vani – superficie catastale 111 mq - rendita € 1.252,41;
- Fg. 29 P.IIa 197 sub 5 – cat. C/2 classe 5 consistenza 103 mq – superficie catastale 118 mq - - rendita € 228,74;
- Fg. 29 P.IIa 197 sub 6 – cat. A/10 classe U consistenza 4,5 vani – superficie catastale 100 mq - – rendita € 1.127,17;
- Fg. 29 P.IIa 197 sub 7 – cat. A/10 classe U consistenza 3 vani –superficie catastale 53 mq - rendita € 751,44;
- Fg. 29 P.IIa 197 sub 8 – cat. A/10 classe U consistenza 3,5 vani – superficie catastale 93 mq - rendita € 876,69;
- Fg. 29 P.IIa 197 sub 9 – cat. in corso di costruzione;
- Fg. 29 P.IIa 197 sub 10 – cat. C/3 classe 4 consistenza 180 mq– superficie catastale 192mq - rendita € 418,33;
- Fg. 29 P.IIa 197 sub 11 – cat. lastrico solare – superficie catastale 1003 mq -

Beni comuni non censibili:

- Fg. 29 P.IIa 197 sub 12;

- Fg. 29 P.IIa 197 sub 13;
- Fg. 29 P.IIa 197 sub 3;
- Fg. 29 P.IIa 198 sub 1;

è pari a € 1.452.643,40 da cui sono da sottrarsi i costi di demolizione delle porzioni abusivamente realizzate sul lastrico solare stimati in € 10.143,99 IVA compresa e i costi per le spese tecniche necessarie alla sanatoria dei piccoli abusi e all'ottenimento dei certificati di agibilità per le porzioni di immobile che ne risultano ancora prive, stimati in € 10.000,00 IVA e oneri compresi.

Si ha quindi che il valore a base d'asta dell'intero compendio industriale come sopra identificato ammonta a:

$$V = 1.452.643,40 \text{ €} - 20.143,99 \text{ €} = 1.432.499,41 \text{ €}$$

che in cifra tonda diventano 1.432.500/00 € (diconsi euro unmilionequattrocentotrentaduemilacinquecento/00).

Rende, 28 novembre 2019

Il Consulente Tecnico

dott. ing. Francesco Mordente



MORDENTE FRANCESCO
ORDINE DEGLI
INGEGNERI DI COSENZA
80000570780
Ingegnere
28.11.2019 10:27:01
UTC

ELENCO ALLEGATI:

Allegato A: Visure catastali beni

Allegato B: Elaborato Planimetrico.

Allegato C: Visure catastali beni

Allegato D: Planimetrie catastali beni

Allegato E: Planimetrie di rilievo beni

Allegato F: Planimetrie catastali beni

Allegato G: Planimetrie di rilievo ben

Allegato H: Concessione edilizia 45/2000.

Allegato I: Stralcio progetto

Allegato L: Norme Tecniche di Attuazione ASI – stralcio.

Allegato M: Certificato di Agibilità p.lla 196 sub. 1.

Allegato N: Certificato di Agibilità p.lla 196 sub. 4.

Allegato O: Fotografie.

Sommario

1. Premessa.....	1
2. Descrizione dei beni oggetto di stima.	2
2.1 Beni immobili intestati a 3	3
2.2 Beni immobili di proprietà acquisiti con sentenza d'appello n° 1333/2018.	4
3. Criteri di valutazione.....	5
4. Valutazione dei beni immobili.	5
4.1 Attualizzazione del valore dei beni oggetto della relazione del 2012.	5
4.1.1 Valore dell'immobile.....	8
4.2 Valutazione dei beni immobili di proprietà acquisiti con sentenza d'appello n° 1333/2018.....	9
4.2.1 Porzione immobiliare individuata al Fg. 29 P.IIa 197 sub 4.....	9
4.2.2 Porzione immobiliare individuata al Fg. 29 P.IIa 197 sub 5.....	10
4.2.3 Porzione immobiliare individuata al Fg. 29 P.IIa 197 sub 6.....	10
4.2.4 Porzione immobiliare individuata al Fg. 29 P.IIa 197 sub 7.....	11
4.2.5 Porzione immobiliare individuata al Fg. 29 P.IIa 197 sub 8.....	12
4.2.6 Porzione immobiliare individuata al Fg. 29 P.IIa 197 sub 9.....	12
4.2.7 Porzione immobiliare individuata al Fg. 29 P.IIa 197 sub 10.....	13
4.2.8 Porzione immobiliare individuata al Fg. 29 P.IIa 197 sub 12.....	14
4.2.9 Porzione immobiliare individuata al Fg. 29 P.IIa 197 sub 11.....	14
4.2.9 Porzione immobiliare individuata al Fg. 29 P.IIa 197 sub 3.....	15
4.2.10 Porzione immobiliare individuata al Fg. 29 P.IIa 197 sub 13.....	15
4.2.11 Porzione immobiliare individuata al Fg. 29 P.IIa 198 sub 1.....	15

4.2	Quadro riassuntivo del valore dei beni e considerazioni sull'unitarietà del complesso industriale.....	15
4.2	Regolarità urbanistica.....	17
4.2.1	Sanabilità degli abusi.	18
4.3	Agibilità.....	19
4.5	Possibilità di vendita in lotti.	20
5.	Conclusioni.....	20