

TRIBUNALE DI PALMI

Procedura esecutiva n°85/2015 R.R.G.E.

Promossa da MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

contro



Prossima Udienza: 5/04/2023

Giudice dell'esecuzione: *Dr.ssa Marta Caineri*

**AGGIORNAMENTO RELAZIONE TECNICA DI STIMA
UNITA' IMMOBILIARE "B"**

CTU
Ing. Saverio Foti

TRIBUNALE DI PALMI

Procedura Esecutiva n° 85/2015 R.R.G.E.

promossa dal Creditore

Monte dei Paschi di Siena SPA

contro

[REDACTED]

Ordinanza nomina C.T.U. : 27.02.2016 – Aggiornamento perizia di stima 1/12/2022

Accettazione incarico e giuramento CTU : 8.03.2016

L'incarico conferito di aggiornamento della Stima limitatamente all'Unita Immobiliare "B" dal G.E. dr.ssa Marta Caineri suddivide l'espletamento dello stesso in due fasi distinte. La prima fase riguarda una verifica della nuova documentazione prodotta (autorizzazioni ricevute -Permesso a Costruire, Cila, aggiornamento catastale a seguito della diversa distribuzione interna dei locali ,etc.) a seguito dei lavori di ristrutturazione edilizia effettuati sull'Unita Immobiliare "B"

La seconda fase consiste: nella Relazione Tecnica di Stima di aggiornamento inerente esclusivamente l'Unità "B" dell'esecutato.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Anche la relazione tecnica di stima si divide in due fasi: **1)** Attività preliminari peritali, consistenti nell'individuazione ed identificazione dei beni oggetto dell'esecuzione, nonché delle relative caratteristiche endogene ed esogene a seguito dei cambiamenti subiti dal bene; **2)** la seconda fase consistente nella valutazione e stima dei beni tenendo conto delle nuove disposizioni previste dagli artt.173 bis e 568 del C.P.C. e s.m.i.

Prima fase
Svolgimento delle operazioni peritali

Accettato l'incarico, si è proceduto ad effettuare i sopralluoghi in Gioia Turo, in Via Statale SS 111 e 18 (quadrivio sbaglia), dei beni pignorati previo accordo telefonico, sia con il Delegato alle vendite Avv. Angelo Langone, sia con la [REDACTED] (esecutata) nella persona dell'Amministratore Unico [REDACTED], si è concordata la visita di sopralluogo in Gioia Tauro per il 2 Febbraio 2023. Nel giorno e nell'ora stabiliti si è proceduto al sopralluogo in Gioia Tauro, Statale SS 111 e SS.18 (Quadrivio Sbaglia) dove sono posti i fabbricati oggetto del pignoramento ed in particolare dell'Unità Immobiliare "B"; erano presenti per la società Top Cars srl (società in liquidazione) l'Amministratore Unico [REDACTED] e il Delegato alle vendite Avv. Angelo Langone. Le operazioni peritali sono consistite in una ricognizione generale dell'immobile dell'Unità "B", dove sono stati effettuati i lavori di ristrutturazione edilizia per cui è stato richiesto dal G.E. una nuova stima di perizia, atteso che il fabbricato come relazionato, sottolineato e documentato dal sottoscritto nella precedente Relazione Tecnica di stima al tempo della prima stima si trovava in uno stato di abbandono che ne comprometteva l'utilizzo. Le operazioni proseguivano utilizzando sia le planimetrie dell'immobile ante intervento dei lavori di ristrutturazione edilizia, sia le planimetrie post intervento, dal confronto delle quali sono emerse le diverse modifiche apportate all'edificio, sia per quanto riguarda il piano terra del fabbricato con diversa distribuzione e utilizzo degli ambienti, sia per quanto riguarda il primo piano (modifiche che si evincono dal confronto degli elaborati ante e post, redatti dallo scrivente-all.n.2 e n.3), per cui si è proceduto ad effettuare alcune misure di riscontro degli ambienti modificati e ad effettuare apposito servizio fotografico sullo stato attuale che ha reso agibile l'edificio a seguito dei lavori di ristrutturazione edilizia

realizzati. Inoltre, il ████████ consegnava allo scrivente della documentazione utile all'espletamento dell'incarico conferito (permesso a costruire, le modifiche catastali, elenco contabile dei lavori, etc.), in particolare da quella relativa alle spese affrontate si evince che i lavori di ristrutturazione edilizia hanno riguardato sia l'esterno del fabbricato, sia l'interno del fabbricato, come da elenco dei lavori, che si allega alla presente (all.n.8), la cui spesa ammonta a circa €.70.750,00. Infine, il titolo edilizio concesso dal Comune di Gioia Tauro con il permesso a costruire è stato rilasciato con la pratica edilizia n°9 del 3/04/2019 Permesso n°10 -Anno 2019 (che si allega alla presente -all.n.9). Dalla disamina delle tavole del progetto di ristrutturazione, per cui è stato rilasciato il Permesso a Costruire N.9/2019, si evince che rispetto al progetto approvato si sono riscontrate in sede di sopralluogo delle modeste variazioni interne per quanto riguarda il Piano Terra del Centro Revisioni, per cui va apportata una variazione catastale (variazione interna di alcuni ambienti) anche successivamente alla vendita. Inoltre, le modifiche apportate e riscontrate in sede di sopralluogo, della diversa distribuzione dei vari ambienti (piano terra e 1° piano), messe in evidenza (all.n.2 e n.3), mentre i lavori eseguiti di finitura interna (pavimenti, tinteggiatura dei locali, etc.) si evincono dal servizio fotografico (all.n.1 foto n.5,5a e n.9); la nuova distribuzione degli ambienti dei due piani del fabbricato è stata aggiornata anche sotto l'aspetto catastale (all.n.10), tutto ciò verrà illustrato in maniera dettagliata nel prosieguo.

Da ultimo si evidenzia al G.E. dr.ssa Caineri che i lavori di ristrutturazione eseguiti con le nuove distribuzioni degli spazi dell'edificio, avendo reso fruibile e agibile l'uso dell'immobile (prima obsoleto), consentono di dividere il fabbricato "B" in numero 3 lotti + il terreno edificatorio (totale n.4 lotti), rispetto a quanto era stato disposto nella precedente relazione di stima, nella quale il fabbricato 2 dell'unità "B" e il terreno di pertinenza di proprietà erano stati proposti per la vendita quale unico lotto composto da fabbricato + terreno. Infatti, dal sopralluogo eseguito si è constatato

che il piano terra del fabbricato è stato diviso, sia all'esterno, sia all'interno in n.2 porzioni distinte e separate (anche catastalmente), con diversa destinazione d'uso. Infatti, ognuna risulta dotata di un proprio ingresso indipendente e di un proprio parcheggio; una porzione del fabbricato del piano terra è stata destinata a centro Revisioni con officina, data in affitto Sig. Infantino Paolo, come risulta dal contratto stipulato presente nei fascicoli dell'esecuzione del 16/0/9/2019 con durata di anni 6 e un canone mensile pari ad €400,00 mensili, ed è accatastato come categoria C/3 con consistenza catastale mq.194,00 (come meglio si evince dalla planimetria catastale allegato – all.n.10). La restante parte del piano terra (separata dal Centro Revisioni) è stata destinata ad uffici, detti locali piano terra e 1° piano sono stati utilizzati in passato, anno 2019, fino a poco tempo fa (come riferito verbalmente in sede di sopralluogo) come corsi di formazione da parte della società Nissolini Corsi srl, risulta nei fascicoli dell'esecuzione che il relativo contratto è stato stipulato il 1 Luglio 2019 con durata di anni 6 con un canone pari ad €800,00 mensili ed è accatastata (piano Terra e 1° Piano) come categoria A/10 con consistenza catastale (piano terra e 1° Piano) di mq.328,00 (come meglio si evince dalla planimetria catastale- allegato – all.n.10). Questa seconda porzione di fabbricato dispone di n.2 ingressi contrapposti indipendenti che possono consentire di dividere (se il G.E. lo ritenga) il piano terra ed il primo piano ricavando n.2 lotti indipendenti, un lotto di utilizzo del piano terra dotato di un proprio ingresso autonomo, ed un secondo per l'utilizzo del primo piano piano (2° f.t.) con proprio ingresso indipendente. Pertanto, si rimette al G.E. dr.ssa Caineri ogni decisione in merito se procedere alla vendita suddividendolo in n.3 lotti (oppure n.2 lotti) o lasciare come previsto nella precedente stima e suddivisione in un unico lotto + terreno. Di seguito si procede alla descrizione sulle varianti apportate a seguito dei lavori eseguiti.

Seconda fase

Aggiornamento della Stima del lotto “B” richiesta dal G.E. Dr.ssa Marta Caineri

Descrizione delle variazioni apportate all’unità “B” del bene sottoposto alla procedura esecutiva

Preliminarmente,

prima di descrivere le variazioni apportate, occorre evidenziare al G.E. che la provenienza ed il titolo di proprietà esclusiva dei beni sottoposti alla procedura esecutiva è già stato trattato nella precedente Relazione Tecnica, per cui si ritiene che appare superfluo riproporlo, di contro, quello che occorre sottolineare (rispetto alla precedente relazione,) riguarda il nuovo titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Gioia Tauro alla Società Top Cars srl, inerente il permesso a costruire - pratica edilizia n°9 del 3/04/2019 Permesso n°10 -Anno 2019 (che si allega alla presente -all.n.9) per i lavori di ristrutturazione edilizia, titolo edilizio fondamentale per la regolarità del fabbricato ai fini della vendita dell’immobile.

Piano Terra – Centro revisione

Descrizione della distribuzione interna e delle finiture della porzione del Piano Terra del fabbricato con annesso terreno di pertinenza posto sulla strada privata -Trav. SS n.111

Il piano terra del fabbricato, come detto in precedenza, è stato diviso dall’interno in due a seguito dei lavori di ristrutturazione edilizia eseguiti (con permesso a costruire rilasciato dal Comune di G.Tauro-pratica edilizia n°9 del 3/04/2019 Permesso n°10 -Anno 2019 – Permesso di Agibilità-prot..n.26051 del 24/11/2019, che si allegano alla presente -all.n.9) in due porzioni di fabbricato distinte e separate (come meglio si evince dalle planimetrie di confronto redatte dallo scrivente dove emergono gli spazi interni come sono stati suddivisi -all.n.2) anche sotto l’aspetto catastale. La prima porzione del fabbricato viene utilizzata come Centro Revisioni e officina, data in affitto Sig. Infantino Paolo (come illustrato in precedenza), risulta accatastata al foglio 34 particella 1629

sub.2,categoria C/3 con consistenza catastale di superficie coperta pari a mq.194,00 -rendita €.252,96- divisione e cambio di destinazione d'uso del 16/04/2019 prot.RC00442247 (come si evince dalla visura catastale allegata -all.n.10), detta porzione di fabbricato fa parte una corte esclusiva a servizio del centro revisioni, area asfaltata che viene utilizzata a parcheggio, che misura circa mq.182,00 (come meglio si evince, sia dalle planimetrie catastali aggiornate – all.n.10 sia dalla planimetria di confronto all.n.2 sia dal servizio fotografico all.n.1foto.n.1), il parcheggio risulta recintato su tutti e tre i lati ed è dotato di un proprio ingresso carrabile indipendente munito di cancello posto sulla strada Privata - Trav. della SS.111, come meglio si evince dal servizio fotografico (all.n.1 foto n.1, e dalla planimetria Lotto n.1b) – all.n.4). L'accesso all'edificio avviene dal lato corto (prospiciente alla strada privata –Trav. SS111) che possiamo definire ingresso principale dotato di serranda avvolgibile, dietro la quale vi è una porta vetrata centrale a tre ante di cui due fisse ed una apribile dotata di maniglione antipanico posta in posizione centrale che consente l'accesso all'edificio delle persone (come si evince dalla Foto n.2), una seconda porta vetrata è stata realizzata a destra dell'ingresso che separa la sala d'attesa con l'officina revisione. La nuova distribuzione interna a seguito dei lavori eseguita risulta composta dai seguenti locali: un camera di attesa clienti per la revisione automobili; un WC con una finestra in pvc posta sul lato posteriore dell'edificio che consente l'aerazione, inoltre, vi è antistante al WC l'antibagno e un locale ripostiglio aperto, l'ingresso agli stessi avviene dalla camera d'attesa clienti; gli uffici di accettazione sono posti a sinistra rispetto all'ingresso principale e sono separati dalla camera d'attesa da un muro in cartongesso dove vi sono a circa un metro da terra delle finestre fisse non apribili, mentre sul lato esterno del prospetto principale dell'edificio vi è una finestra che dà luce diretta e aerazione ai due locali uffici, questi ultimi dotati ognuno di un proprio ingresso indipendente posti sui due lati (destra e sinistra) del muro in cartongesso descritto in precedenza,

mentre dall'interno sono separati da un muro alto poco meno di mt.2,00; a sinistra dell'ingresso principale, con proprio ingresso indipendente dotato di una piccola rampa, vi è l'ampio locale officina revisioni (come si evince dalla Foto n.3), attrezzato con appositi macchinari (banchi a rulli prova freni, banchi prova velocità, diagnostica, etc.) per la revisione delle auto, moto, etc., che misura circa mq.100,00, sul lato destro dell'ampio locale officina vi sono delle ampie finestre n.4 nella parte inferiore, e n.4 finestre più piccole poste nella parte superiore del locale a vasistas, tutte dotate di inferriate continue che si sviluppano dal basso verso l'alto (come meglio si evince sia dal servizio fotografico-all.n.1 foto n.4, sia dalla planimetria piano terra – all.n.4). Detta porzione del fabbricato risulta arredata in ogni sua parte e completa delle finiture che sono del tipo medio, sia all'esterno con il rifacimento delle facciate (pitturate), sia all'interno, realizzati con sostituzione della vecchia pavimentazione sostituita da pavimenti in ceramica laminato effetto parquet, mentre l'officina, l'antibagno, il deposito ed il WC sono pavimenti in piastrelle monocottura così come il rivestimento, tinteggiatura di tutte le pareti e soffitti, gli infissi uffici revisione in alluminio con vetro camera colore grigio, mentre quelle dell'officina come descritti in precedenza sono in ferro, inoltre vi sono come (ingresso principale alla camera di attesa) delle porte finestre sempre in alluminio a tre ante di cui una apribile dotata di maniglione antipanico ed un butta luce fisso sopra, altra porta finestra risulta posta a destra che consente l'accesso dall'interno all'officina le porte interne in legno, etc.(maggiori dettagli si evincono dal servizio fotografico allegato - all. n.1 foto n.5); gli impianti idrico-sanitario, elettrico sono realizzati sottotraccia e conformi alla normativa vigente, inoltre i locali dispongono anche di aria climatizzata realizzata con splitter a parete. Inoltre, è stato rifatto il manto in lamiera grecata di copertura ad una falda del locale Officina. Detta porzione del piano terra misura complessivamente come superficie utile mq.146,00 ed una

superficie coperta circa mq.176,00 - ed un'altezza utile (pavimento soffitto) h: mt.4,20 (maggiori dettagli sulle misure dei vari ambienti si possono riscontrare sulle planimetrie quotate del piano).

Si evidenzia infine al G.E. che detta porzione di fabbricato, a seguito dei lavori di ristrutturazione eseguiti con diversa distribuzione interna, è stata resa fruibile, agibile ed autonoma, costituendo una unità immobiliare completamente indipendente (come meglio si evince dalle planimetrie di confronto ante e post lavori all.n.2 e dalla planimetria- all.n.4), per cui detta porzione potrebbe essere alienata per la vendita singolarmente staccandola dal resto dell'edificio rendendola appetibile sul mercato a mero parere dello scrivente, qualora il G.E. dovesse decidere in tal senso.

Piano Terra - Uffici

Descrizione della distribuzione interna e delle finiture del Piano Terra del fabbricato con annesso terreno edificatorio di pertinenza posto sulla strada privata -Trav. SS n.111 e su Via Giuseppe Verdi

Questa seconda porzione del fabbricato, viene utilizzata come Uffici (piano terra e 1°Piano) con cambio di destinazione d'uso (autorimessa a uffici) ed era stata data in affitto ad una società per corsi di formazione professionale, etc. (come illustrato in precedenza); a detto piano, a seguito dei lavori di ristrutturazione edilizia, è stata cambiata destinazione d'uso dei locali ed è stato (Piano Terra e 1° Piano) accatastato al foglio 34 particella 1629 sub.3,categoria A/10 – Classe U- vani 10- con consistenza catastale di superficie coperta pari a mq.328,00-rendita €.1575,19- divisione e cambio di destinazione d'uso del 16/04/2019 prot.RC0042247 (come si evince dalla visura catastale allegata -all.n.10).

L'accesso a questa seconda parte del piano terra dell'edificio utilizzato come Uffici (corsi di aggiornamento professionale, corsi VVFF, etc.) ed al terreno edificatorio annesso avviene dall'esterno, sia sul lato lungo dell'edificio prospiciente alla strada privata – Trav. SS111 munita di

apposito cancello, percorrendo circa una trentina di metri della stradina di transito (sempre di proprietà della società esecutata come già indicato nella precedente relazione tecnica di stima) larga circa mt.4,60 e recintata sulla parte esterna (come meglio si evince, sia dal servizio fotografico all.n.1 foto n.1 e n.6, sia dalla planimetria all.n.3), che possiamo definire ingresso principale carrabile a questa seconda porzione del fabbricato, sia da un secondo ingresso posto su Via Giuseppe Verdi che fa accedere direttamente al terreno edificatorio, attualmente utilizzato a parcheggio di cui si dirà nel prosieguo. Anche l'accesso all'interno dell'edificio dispone di due ingressi contrapposti, il primo ingresso di accesso (ingresso principale) si trova alla fine della stradina e risulta pavimentato dall'esterno limitatamente in prossimità dell'ingresso, il secondo ingresso si trova nella parte posteriore dell'edificio (come meglio si evince, sia dalle planimetrie piano terra all.n.2 e Lotto n.2b) all.n.4) sia dal servizio fotografico dove si evince, sia l'esterno dell'ingresso, sia all'interno all.n.1- foto n.7 e n.8). La nuova distribuzione interna a seguito dei lavori eseguiti risulta composta dai seguenti locali: ingresso principale che dispone di serranda avvolgibile, dietro la quale vi è una porta vetrata centrale a due ante che consente l'accesso ad un ampio atrio di attesa per i corsisti; a destra dell'ingresso vi è il corpo scala in cemento armato che conduce al piano superiore; a sinistra dell'ingresso principale vi è un lungo corridoio di disimpegno che conduce a due aule, la prima aula posta all'inizio del corridoio, mentre la seconda aula posta alla fine del corridoio; nella parte opposta dell'ingresso principale vi sono due WC (distinti in uomini e donne) dotati di finestra, un piccolo ripostiglio e il secondo ingresso al piano terra. Si sottolinea che tutte le divisioni interne sono state realizzate con muri in cartongesso dotati di pannello di isolamento acustico, detta porzione del piano terra misura complessivamente come superficie utile mq.97,00 ed una superficie coperta di circa mq.118,00 ed un'altezza utile (pavimento soffitto) h: mt. 4,20 (maggiori dettagli sulle misure dei vari ambienti si possono riscontrare sulle planimetrie quotate del piano).

Anche detta porzione del fabbricato risulta arredata in ogni sua parte (banchi, sedie delle aule dei corsi, etc,) completa delle finiture che sono del tipo medio, sia all'esterno con le facciate pitturate, sia all'interno, realizzate con pavimenti in ceramica laminato effetto parquet, mentre, i WC sono pavimenti in piastrelle monocottura così come il rivestimento, tutti i locali risultato tinteggiati (pareti e soffitti) con idropittura del tipo lavabile, etc., gli infissi degli uffici sono in alluminio con vetro camera colore grigio, anche la porta finestra a due apribile risulta sempre in alluminio, le porte interne sono in legno, per gli organi illuminanti delle aule sono state utilizzate delle plafoniere a soffitto, etc.(maggiori dettagli si evincono dal servizio fotografico allegato - all.n.1- foto n.9); gli impianti idrico-sanitario, elettrico sono realizzati sottotraccia e conformi alla normativa vigente, inoltre le aule dispongono anche di aria climatizzata realizzata con splitter a parete. Si evidenzia infine al G.E. che detta porzione di fabbricato, a seguito dei lavori di ristrutturazione eseguiti con diversa distribuzione interna, è stata resa fruibile, agibile ed autonoma, costituendo una unità immobiliare completamente indipendente (come meglio si evince dalle planimetrie di confronto ante e post lavori all.n.2 e all.n.4), per cui anche detta porzione di piano terra potrebbe essere alienata per la vendita singolarmente staccandola dal resto dell'edificio del primo piano (2°f.t.) disponendo di due ingressi e quindi rendendola appetibile sul mercato a mero parere dello scrivente, qualora il G.E. dovesse decidere in tal senso.

Piano Primo (2°f.t.) – Uffici

Descrizione della distribuzione interna e delle finiture del Primo piano del fabbricato

Al secondo piano Uffici (corsi di aggiornamento) si accede dal corpo scala in cemento armato che conduce ad un ampio atrio d'ingresso, dove sono poste n. 2 aule rispettivamente una più piccola, e la seconda più grande, dopo queste due aule vi è un lungo corridoio di disimpegno con una porta

che separa questa parte di edificio, sempre lungo il corridoio vi è un'aula grande realizzata dalla demolizione di un tramezzo, in fondo al corridoio in posizione centrale vi è un WC con doccia di dotato di finestra, su lato sinistro vi è un locale (aula) più piccola di circa mq.12,00, detta aula risulta munita di porta finestra che conduce al terrazzo pavimentato praticabile ristrutturato. L'intero primo piano misura complessivamente come superficie utile mq.114,35 ed una superficie coperta di circa mq.138,00 ed ha un'altezza utile (pavimento soffitto) h: mt.3,00 (maggiori dettagli sulle misure dei vari ambienti si possono riscontrare sulle planimetrie quotate del piano). Anche il primo piano dell'edificio risulta arredato in ogni sua parte (banchi, sedie delle aule dei corsi, etc.) completo delle finiture , sia all'esterno con le facciate pitturate, sia all'interno, realizzate con pavimenti in ceramica laminato effetto parquet, mentre, i WC sono pavimenti in piastrelle monocottura così come il rivestimento, tutti i locali risultato tinteggiati (pareti e soffitti) con idropittura del tipo lavabile, etc., gli infissi sono in alluminio con vetro camera colore grigio, porte interne in legno, per gli organi illuminanti delle aule sono state utilizzate delle plafoniere a soffitto, etc. (maggiori dettagli sui lavori realizzatisi evincono dal servizio fotografico allegato - all.n.1- foto n.9); gli impianti idrico-sanitario, elettrico sono realizzati sottotraccia e conformi alla normativa vigente, le aule come al piano terra dispongono anche di aria climatizzata realizzata con splitter a parete. La copertura del piano (escluso il terrazzo piano) risulta con copertura ad una falda ed è stata interessata dagli interventi di ristrutturazione edilizia con intervento anche sul manto di copertura in lamiera grecata.

Si evidenzia infine al G.E. che anche detto 1° Piano (2°f.t.), a seguito dei lavori di ristrutturazione eseguiti con diversa distribuzione interna, è stato reso fruibile, agibile ed autonoma, disponendo di due entrate separate contrapposte, alzando un muro divisore interno, come già suggerito nelle precedente relazione di stima, si potrebbe costituire una unità immobiliare completamente

indipendente (come meglio si evince dalle planimetrie di confronto ante e post lavori all.n.3 e Lotto n.3b)-all.n.6), per cui anche il primo piano potrebbe essere alienato per la vendita singolarmente staccandolo dal resto dell'edificio piano terra disponendo di un proprio ingresso autonomo e quindi rendendolo appetibile sul mercato a mero parere dello scrivente, qualora il G.E. dovesse decidere in tal senso si potrebbe proporre una diversa vendita.

Terreno edificatorio annesso all'Unità Immobiliare "B"

Per quanto riguarda il terreno edificatorio di circa mq.1.020,00 accatastato al N.C.E.U. al foglio 34 part. 1629 sub.3, attualmente utilizzato per intero a parcheggio a servizio degli uffici (all.n. 1 - foto n.10) va aggiornata la stima, atteso che i lavori eseguiti anche all'esterno hanno reso fruibile l'intero complesso Immobiliare, valorizzando anche l'area che non appare più come area degradata ed abbandonata ma utilizzabile, rendendola appetibile per la costruzione di un nuovo edificio anche in riferimento alla posizione centrale del centro abitato. Infatti, come evidenziato nella precedente relazione il terreno edificatorio ricade in zona TR2 di completamento edilizio (coincidenti con le Zone B2, B3 e B4) dello strumento urbanistico vigente Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), per detta zona il Regolamento Edilizio Comunale "*Norme Tecniche di Attuazione del P.S.C*" (presente nei fascicoli del fallimento) prevede all'art.40 – "*Miglioramento e riorganizzazione degli insediamenti prevalentemente residenziali*" i seguenti parametri urbanistici:

- "*Indice di fabbricabilità fondiaria massimo 3.50 mc/mq;*
- *Numero massimo piani fuori terra 3;*
- *Rapporto di copertura 0,55 mq/mq;*
- *Distacco tra fabbricati 0,00;*
- *oppure tra pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto e, comunque, minimo mt.10,00;*

- *Distacco dai confini 00;*
- *Oppure metà di quanto prescritto tra pareti finestrate e comunque minimo mt.5,00;*
- *Parcheggi 1/mq/10 mc di volume;*
- *Distacco dal ciglio stradale 5,00 mt ovvero secondo gli allineamenti esistenti; gli arretramenti sono obbligatori nei casi di evidenti necessità viabilistiche e per il rispetto della normativa antisismica;*
- *Per i nuovi edifici è prescritta in ogni caso la distanza minima assoluta di mt.10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti...”.*

Risulta evidente che lo strumento urbanistico vigente PSC e l'art.40 del Regolamento Edilizio, consentono l'utilizzo del terreno edificatorio ai fini edilizi, sullo stesso che misura circa mq.1.020,00 si può realizzare una volumetria di circa mc.3.570,00 (volumetria ottenuta moltiplicando mq 1.020,00 x 3,50 mc/mq -indice di fabbricabilità fondiaria- = mc 3.570,00), che equivale a mero esempio ad un fabbricato a numero tre piani oltre un piano interrato da utilizzare per garage (secondo quanto consentito dall'art.40 del R.E.) di circa mq.397,00 a piano che equivalgono a circa 3 appartamenti residenziali a piano di mq 133,00. Lo stesso terreno edificatorio a giacitura quasi pianeggiante, disponendo di un'entrata autonoma da Via Giuseppe Verdi, potrebbe essere alienato per la vendita in maniera autonoma come nuova Unità Immobiliare, staccandolo dal resto delle altre unità immobiliare sopra descritte e quindi rendendolo appetibile sul mercato a mero parere dello scrivente, qualora il G.E. dovesse decidere in tal senso si potrebbe proporre una diversa distribuzione del lotto che potrebbe anche non essere utilizzato per intera l'area, lasciando una porzione a parcheggio dell'edificio esistente e quindi proporlo per la vendita in maniera differente rispetto alla prima soluzione indicata nella precedente relazione di stima.

In conclusione i lavori di ristrutturazione edilizia eseguiti sull'intero edificio (esterni ed interno) dell'Unità immobiliare "B", hanno contribuito ad una rigenerazione urbana dell'area, sia sotto l'aspetto urbano, sia architettonico recuperando un'area urbana degradata, rendendola fruibile, offrendo un servizio ai cittadini per la revisione delle auto, moto, etc., e consentendo dei corsi professionale senza essere costretti a recarsi a Reggio Calabria con un grande risparmio di tempo e di denaro. Infatti, la divisione del fabbricato in due parti distinte e separate da apposita recinzione dall'esterno e muro dall'interno (Autorimessa ed Uffici), ed una ottimizzazione degli spazi esterni, ed una migliore distribuzione degli ambienti interni, nonché nell'aver ridotto notevolmente il grande spazio occupato in precedenza dall'Officina, autolavaggio, etc., ha consentito all'intero complesso immobiliare di attrarre essere appetibile sul mercato anche in ragione della sua posizione dei metri quadrati ridotti (anche sotto l'aspetto del costo del mantenimento dell'immobile, luce, acqua, etc.), disponendo di un proprio parcheggio, del prezzo di affitto contenuto e quindi rendendolo produttivo. Identica considerazione va fatta per il resto del fabbricato con il cambio di destinazione d'uso da C/3 a A/10 che subito è stato utilizzato per i corsi di formazione professionali, disponendo di un ampio parcheggio per i corsisti, un prezzo di affitto contenuto e la posizione ottimale per essere raggiunto anche da fuori G. Tauro, per cui si dimostra che quando si riesce a suddividere un bene (spezzettandolo) in più unità indipendente e contenute, sia nella superficie, sia nel prezzo di vendita e di affitto le stesse vengono richieste dal mercato. Infine, risulta evidente che i lavori migliorativi apportati rispetto allo stato obsoleto precedente dell'edificio (abbandonato a se stesso) fa aumentare il suo valore di mercato anche per quanto riguarda il terreno edificatorio attraendo gli eventuali compratori.

Criteri di Valutazione e stima dei beni a seguito dei lavori eseguiti -

Preliminarmente, si evidenzia che, in generale, la valutazione di un bene immobile (trattasi di appartamento, terreno agricolo terreno, edificatorio, etc.) è un'operazione complessa, in quanto si tratta di andare ad attribuire un valore di mercato ad un determinato bene, con una delle varie metodologie previste dalla disciplina dell'estimo. Ancora, il valore commerciale di un immobile non è un dato certo, ottenuto o ottenibile con criteri scientifici esatti, ma un'indagine statistica probabilistica che tiene conto di numerosi fattori, tra i quali i soggetti coinvolti, l'estensione, la posizione, la destinazione urbanistica dei terreni, la qualità, l'orografia, ecc. Tale indagine statistica può essere eseguita comparando i dati di vendita di immobili simili ubicati in zone limitrofe o, qualora non sia possibile, ubicati in zone con caratteristiche simili. Per valore si intende il prezzo, espresso in quantità di moneta, che la pluralità di acquirenti e venditori sarebbe rispettivamente disposta a corrispondere per la cessione ed acquisto di un bene in una libera contrattazione, condotta nei tempi ordinari in cui i beni simili sono offerti sul mercato locale. La dottrina estimale indica per la determinazione del più probabile valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale):
il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

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

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici e pluriparametrici);

- metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta; è basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento.

Il metodo diretto può trovare applicazione secondo diversi procedimenti estimali tra i quali si può utilizzare quello del "confronto" con prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima. Per poter adottare questo procedimento è condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili siano gli stessi di quelli attuali;
- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona;
- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
- che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione.

Il procedimento indiretto invece può trovare pratica e razionale applicazione nella determinazione del valore per capitalizzazione dei redditi, in base al costo di produzione, al costo di trasformazione e al costo di surrogazione.

Appare evidente che le metodologie di stima prevedono diversi approcci che consentono di risolvere tutte le possibili situazioni che possono presentarsi in rapporto allo stato specifico del bene, alla presenza o meno di un mercato immobiliare più o meno dinamico, nonché alla finalità

della stima. Tutte le metodologie, però in sostanza, si basano sul confronto tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili, dei quali si dovrebbe conoscere anche il prezzo di cessione in una recente compravendita. Per la scelta del criterio di stima da adottare è necessario premettere che si tratta di determinare il più probabile valore venale in comune commercio del compendio immobiliare in esame, cioè quel valore che, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore possibilità di segnare l'incontro tra domanda e offerta. Gli aspetti economici attraverso i quali può essere stimato un determinato bene sono connessi allo scopo per il quale la valutazione viene effettuata e, nel caso in esame, risulta evidente che questo è individuato "nel più probabile valore di mercato" riferito all'attualità. I fattori determinanti che influenzano e determinano il valore dell'immobile, nel caso di specie, sono riferibili alla stima dell'attività commerciale C/3 (Centro Revisione e Officina) e della pertinenza (parcheggio) legata all'attività commerciale; alla stima degli Uffici - A/10 Uffici e Studi Privati, utilizzati come Corsi di formazione; stima terreno edificatorio.

Il carattere intrinseco (per quanto riguarda il Centro Revisioni e gli Uffici) risulta legato alla presenza di spazi esterni, strada privata e parcheggio (nel caso in cui si dovesse decidere anche di cambiarne la destinazione d'uso per attività completamente diversa), mentre per quanto riguarda il lotto edificatorio si comprende la potenzialità rispetto alla sua posizione in una zona commerciale (appartamenti, sia per uffici, sia pura residenza, ecc.); ma quello che possiamo definire il più importante che può incidere nella stima dell'Edificio (atteso che è stato interessato di recente - anno 2019, da lavori di ristrutturazione edilizia) riguarda le finiture interne, come per esempio i pavimenti, i rivestimenti, gli infissi, architetture particolari (se esistenti), oppure come nel caso de quo se è stata realizzato con l'utilizzo di materiali del tipo medio alto; inoltre, va tenuto in conto l'anno di costruzione e lo stato manutentorio del fabbricato, nel nostro caso

ottimo. Infine, con l'introduzione della nuova normativa degli immobili vengono classificati in relazione alla loro classe energetica di appartenenza (negli atti di compravendita e nei contratti di affitto viene inserita la classe energetica di appartenenza): più basso è il consumo energetico dell'immobile, dovuto a mero esempio ad isolanti termici, fonti alternative di energia come pannelli solari, migliore sarà la classe energetica e quindi il valore dell'immobile (chiaramente quanto indicato in via generale sulla metodologia seguita non riguarda il caso de quo nello stato attuale in cui si trova il fabbricato).

Ai fini della presente valutazione si sottolinea che altro elemento importante risulta la piena ed esclusiva proprietà del cespite in capo agli intestatari del bene, nonché l'assenza su di esso di vincoli, servitù apparenti e non apparenti, nonché di opere abusive (non condonabili nel caso de quo).

In conclusione, la dottrina estimale che si intende seguire (1° diretto sintetico; 2° indiretto o analitico) consentono la determinazione del più probabile valore di mercato, il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.

La metodologia diretta (si ribadisce) si attua attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici e pluriparametrici);

La metodologia indiretta si attua attraverso procedimenti analitici ed utilizzati in assenza di una o più condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta; è basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento.

Il metodo diretto può trovare applicazione secondo diversi procedimenti estimali tra i quali si può utilizzare quello del "confronto" con prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima. Per

poter adottare questo procedimento è condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca recente.

Infine, nel caso de quo per la valutazione dell'edificio e della pertinenza si procederà per la stima, metodo comparativo diretto, partendo dal costo di ricostruzione, i lavori recenti di ristrutturazione edilizia e la rendita dell'immobile. Nello specifico si prenderanno in considerazione i seguenti elementi costitutivi la valutazione: valore dell'edificio commerciale a cui occorre aggiungere il suo rendimento. A tale proposito si evidenzia al G.E. che il tasso di rendimento è espresso come rapporto tra reddito netto prodotto dall'immobile e il suo prezzo d'acquisto. Per prima cosa, bisogna calcolare il reddito lordo annuo dell'immobile, vale a dire la cifra annuale derivante dall'affitto immobiliare. A questa cifra, bisogna sottrarre i costi annuali da sostenere, come tasse, manutenzione, gestione economica. Il risultato ottenuto sarà il reddito netto annuo. Per ottenere il tasso di rendimento dell'investimento immobiliare, bisogna dividere il reddito netto per il prezzo d'acquisto dell'immobile, e moltiplicare per 100: il numero ottenuto sarà, in termini percentuali, il rendimento. Un immobile, per essere considerato un buon investimento, dovrebbe produrre un tasso almeno del 5%. Nel caso de quo si è proceduto nella stima incrementando del 5% il valore al metro quadro. Le medesime considerazioni sono state fatte per la stima del lotto edificatorio, cui corrisponde il costo dell'area che, in assenza di riferimenti attendibili, viene calcolato con l'individuazione di un rapporto di complementarietà fra il valore del suolo e quello del manufatto edificato.

Pertanto, lo scopo della presente relazione estimale è l'attribuzione di un valore che rappresenti il più probabile valore di mercato del bene, all'attualità, al fine di una vendita. Questi sono alcuni dei fattori che occorre tenere presente per la stima, inoltre, occorre esperire degli accertamenti per pervenire al valore di stima dell'immobile che consistono: indagine presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, borsino immobiliare, O.M.I., società che operano a livello nazionale come "Immobiliare.it, *Tecnico Casa, Gabetti, Casa.it*", etc. (come mera consultazione), le quali hanno il polso costante mensile dell'oscillazione del mercato della domanda e dell'offerta e delle relative vendite (sia mensili che annuali); infine, la consultazione degli operatori del settore che operano nel mercato locale. Da ultimo, occorre tenere presente la crisi economica degli ultimi anni, che ha colpito in particolare modo il settore edilizio, e la leggera ripresa del settore edilizio, dei prezzi di compravendita degli immobili.

Partendo da ciò e dalle considerazioni sopra espresse si è proceduto, come sopra evidenziato, con l'applicazione del **metodo sintetico-comparativo** tenendo presente le sopra descritte caratteristiche del bene (intrinseche ed estrinseche illustrate in precedenza) ed, in particolare, le caratteristiche urbanistico-ambientali, peculiari della zona in cui è ubicato l'immobile. Ancora, si è considerato l'aspetto di natura tecnica ed economica, in comparazione all'andamento dei prezzi di mercato che si registrano ordinariamente presso il mercato locale per beni simili, pervenendo ad individuare **i valori accertati e non quelli concordati**, atteso che detto tipo di riferimento risponda, a parere dello scrivente (salva diversa valutazione del G.E.), meglio alle finalità dell'indagine sui valori di mercato dei beni. Da tutto ciò è emerso, a parere dello scrivente, il prezzo di mercato al mq. ritenuto congruo al fine della stima

Di seguito verranno riportate le unità immobiliari identificate come Fabbricato **B**) e l'eventuale loro divisione in lotti indipendenti per la vendita all'asta, fabbricato e terreno edificatorio, precisando

che la stima di seguito riportata sono stati esclusi gli arredamenti e le attrezzature presenti nell'Officina. Inoltre, occorre rendere edotto il G.E. in materia di catasto come si calcolano le superfici catastali degli immobili, il G.E. potrà verificare che le differenze che vi sono tra la superficie catastale (indicata nella visura catastale) e la superficie di vendita misurata (comprensiva dei muri perimetrali) è dovuta alla procedura che occorre seguire per determinare la Superficie Catastale, che non è altro che una superficie fittizia determinata dettata dal DPR 138/1998 e s.m.i.

Infatti, la superficie catastale nello specifico è composta da:

A) VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI (camere, bagni, ingressi, disimpegni ecc.)

- superfici dei vani principali e vani accessori diretti quali: bagno, ripostigli, ingresso ecc. In tale superficie vengono considerati anche i muri interni e perimetrali per uno spessore massimo fino a 50 cm. La superficie viene conteggiata per quella effettiva al 100%.

B) VANI ACCESSORI INDIRETTI (cantine, soffitte e simili)

vanno distinti in comunicanti con i vani principali (lettera A) e non comunicanti. Nel caso siano comunicanti vengono computati nella misura del 36% della superficie reale. Se invece non sono comunicanti si computano per il 25%.

C) VANI ACCESSORI INDIRETTI (balconi, terrazzi e simili)

Anche in questo caso è necessario distinguere se trattasi di balconi/terrazzi comunicanti o meno con i locali principali di cui alla lettera "A".

Nel caso che siano comunicanti vengono computati nella misura del 30% sino ad una superficie di mq. 25. Oltre la quota eccedente i 25 mq. si computa il 10%. Nel caso che non siano comunicanti vengono computati nella misura del 15% sino ad una superficie di mq. 25. Oltre la quota eccedente i 25 mq. si computa il 5%.

D) SUPERFICI SCOPERTE (cortile di pertinenza)

Anche il cortile contribuisce alla formazione della superficie catastale. Più precisamente nel seguente modo: fino alla stessa superficie dei vani principali e accessori diretti di cui alla lettera "A" viene computato nella misura **del 10%**. Oltre la superficie precedente si computa per il 2%.

Per calcolare dette superfici si utilizza il programma Docfa (Modello Unico Informatico degli atti catastali-Accertamento della proprietà immobiliare dell’Agenzia delle Entrate) di accatastamento attribuisce in maniera automatica le superficie catastali riportate nelle visure catastali.

FABBRICATO” B”)

LOTTO N.1b) Centro Revisione e Officina + parcheggio

Unità immobiliare B) - Fabbricato a 2° Piani f.t - Porzione fabbricato Piano Terra + parcheggio - Lotto n.1b Centro Revisione Autorizzata e Officina posto al piano terra, composto da Uffici e Officina con annesso parcheggio pavimentato, posto tra la SS.111 e la SS.18 e la Trav. SS 111 del Comune di Gioia Tauro– Individuazione catastale foglio 34 part.1629 sub. piano T, Cat.C/3, superficie catastale mq. 194,00 rendita €. 252,96 – Comune di Gioia Tauro – proprietà 1/1

Per individuare il probabile valore medio di mercato del nuovo **lotto n.1b)** ricavato dai lavori eseguiti, avente destinazione commerciale (categoria C/3) e del parcheggio annesso, attualmente affittati ed utilizzati come Centro Revisione Autorizzata - auto, moto, etc, con annessa officina, si è tenuto conto come criteri da utilizzare (descritti in precedenza), della superficie commerciale (comprensiva dei muri perimetrali) pari a circa mq. 176,00 e di parcheggio esclusivo annesso di mq.182,00 (posto sulla Trav. della SS111) con una altezza utile interna (pavimento soffitto) che risulta h= mt.4,20, nonché di un fattore importante, che l’immobile ricade in zona centrale e quindi è di relevantissimo interesse commerciale, il quale ricordiamo prospetta sulla SS11 e la SS.18, che rappresentano gli assi commerciali e direzionali di Gioia Tauro. Inoltre, altro fattore importante è

che sul fabbricato sono stati fatti degli interventi di ristrutturazione edilizia che hanno riguardato sia l'esterno della facciata, sia l'interno, con finiture del tipo medio; inoltre, altro fattore importante è che l'immobile risulta affittato (redditività dell'immobile) e quindi produce entrate; per cui l'insieme di tutti questi fattori contribuiscono ad aumentare il probabile valore medio di mercato, il quale risulta di **€/mq. 1.450,00**. Infine, essendo ottimo lo stato manutentorio a seguito dei lavori eseguiti, non occorre applicare alcun coefficiente correttivo per la vetustà. Pertanto, il Valore di mercato al mq. coperto risulta:

€/mq 1.450,00 x mq.176,00 = € 255.200,00 ed in c.t. **€.256.000,00**

Valore medio di mercato delle pertinenze scoperte (piazzale, terrazzo, cortile,) si considera in generale pari ad 1/3 del valore di mercato della superficie coperta, nel caso de quo si ritiene di utilizzare un valore medio più basso rispetto a quello di riferimento della superficie coperta, per cui si attribuisce un valore medio di mercato al pari ad **€/mq 250,00**

€/mq 25,00 x mq.182,00 = €. 45.500,00 ed in c.t. **€.46.000,00**

In totale il valore complessivo del lotto 1b) risulta essere :

€ 256.000,00+ €. 46.00,00 = **€. 302.000,00**

FABBRICATO B")

LOTTO N.2b) UFFICI -Piano Terra

Unità immobiliare B) - Fabbricato a 2° Piani f.t - Porzione fabbricato Piano Terra - Lotto n.2b), Uffici posto al piano terra, composto da Uffici, posto tra la SS.111 e la SS.18 e la Trav. SS 111 del Comune di Gioia Tauro- Individuazione catastale foglio 34 part.1629 sub. 3 -piano T, e 1° Pano -Cat.a/10 – vani 10 PT -1°, superficie catastale complessiva PT e 1°- mq. 328,00- solo Piano Terra superficie catastale circa mq.126,10 rendita complessiva €1.575,19 – Comune di Gioia Tauro – proprietà 1/1

Preliminarmente si evidenzia al G.E., come indicato in precedenza, che detta porzione di fabbricato del piano terra potrebbe essere alienata per la vendita come unità immobiliare autonoma disponendo di due ingressi indipendenti al piano terra, qualora il G.E. dovesse decidere questa soluzione, oppure si può procedere alla vendita complessiva del piano terra e del 1° Piano. Di seguito si riporta la stima del piano Terra.

Per individuare il valore medio di mercato del nuovo **lotto n.2b** del Piano Terra - attività uffici (categoria A/10), costituito da n.2 aule, un ampio ingresso, un locale ripostiglio, n.2WC, un corridoio di disimpegno, per una superficie complessiva (comprensiva dei muri perimetrali) rispettivamente pari a circa mq.118,00 e circa mq.97,00 sup.utile ed un'altezza h= 4,30, non si terrà in conto in questa fase interlocutoria (si attende la decisione del G.E., sulla proposta avanzata) del parcheggio annesso e della strada privata dalla Trav. della SS.111, per cui non viene fatta la stima degli stessi, in quanto verranno stimati nel lotto edificatorio 4b), al fine di potere utilizzare per intero la superficie fondiaria e consentire l'applicazione massima dell'indice di edificabilità (pari a 3,50 mc/mq), indice previsto dallo strumento Urbanistico PSC (art.40) sopra richiamato. Pertanto, una volta che il G.E. dovesse accettare la proposta dello scrivente della divisione nei lotti proposti, si potrà procedere a suddividere il lotto edificatorio (comprensivo della strada privata), in maniera diversa assegnando ad ogni nuovo lotto (nel nostro caso lotto.2b e lotto n.3b) un parcheggio di esclusiva pertinenza lasciando un'area a disposizione del nuovo fabbricato oltre un'area di parcheggio. A parere dello scrivente converrebbe alla procedura esecutiva, per ottenere il massimo risultato, farsi approvare un progetto dal Comune di Gioia Tauro, disponendo il fabbricato di un proprio ingresso autonomo da Via G. Verdi che non interferisce per la sua posizione con l'ingresso con il fabbricato "B" esistente (come meglio si evince dalla planimetria allegata del lotto n.4b). Infatti, con la volumetria disponibile (secondo quanto consentito dal PSC art.40 del R.E.) pari a

mc.3.570,00 (volumetria ottenuta moltiplicando mq 1.020,00 x 3,50 mc/mq (indice di fabbricabilità fondiaria) = mc 3.570,00) si potrebbe, come detto in precedenza, realizzare un fabbricato residenziale a numero tre piani fuori terra oltre un piano interrato (da utilizzare per garage) avente una superficie di circa mq.397,00 a piano, che equivalgono a circa 3 appartamenti residenziali a piano di mq 133,00 (se non si vogliono utilizzare per intero i 397,00 mq), a cui basterebbero circa 400 - 500 mq del lotto disponibile di mq.1020,00 e i rimanenti mq.520,00 lasciarli a disposizione dei lotti 2b) e 3b). Fatta questa doverosa premessa della soluzione prospettata, di seguito si illustrerà come si è giunti alla determinazione del più probabile valore medio di mercato,

Pertanto, per determinare il valore medio di mercato al mq coperto, considerando i fattori riassunti nel precedente lotto 1b) abbiamo un valore pari risulta di **€/mq. 1.200,00**. Infine, come detto in precedenza, essendo ottimo lo stato manutentorio a seguito dei lavori eseguiti, non occorre applicare alcun coefficiente correttivo per la vetustà. Pertanto, il Valore di mercato al mq. coperto risulta:

€/mq. 1.200,00 x mq. 118,00 = €. 141.600,00 ed in c.t. **€.142.000,00**

FABBRICATO B”)

LOTTO N.3b) UFFICI -Piano Primo

Unità immobiliare B) - Fabbricato a 2° Piani f.t - Porzione fabbricato Piano Primo - Lotto n.3b), Uffici posto al Primo Piano composto da Uffici e terrazzo praticabile, posto tra la SS.111 e la SS.18 e la Trav. SS 111 del Comune di Gioia Tauro– Individuazione catastale foglio 34 part.1629 sub. 3piano T, e 1° Piano-Cat.a/10 – vani 10 PT -1°, superficie catastale complessiva PT e 1°, mq. 328,00- solo Primo Piano superficie catastale coperta circa mq.148,65, terrazzo praticabile 52,00 rendita complessiva €.1575,19 – Comune di Gioia Tauro – proprietà 1/1

Preliminarmente si evidenzia al G.E., come indicato in precedenza, che detta porzione di fabbricato del primo Piano potrebbe essere alienata per la vendita come unità immobiliare autonoma disponendo di due ingressi indipendenti al piano terra, qualora il G.E. dovesse decidere questa soluzione, oppure si può procedere alla vendita complessiva del piano terra e del 1° Piano. Di seguito si riporta la stima del piano Primo (2° f.t.).

Per individuare il valore medio di mercato del nuovo **lotto n.3b** del Primo Piano - attività uffici (categoria A/10), un ampio atrio prospiciente al vano scala,), costituito da n.2 uffici, da una aula grande, una camera relax, un WC ed un lungo corridoio di disimpegno, per una superficie complessiva (comprensiva dei muri perimetrali) rispettivamente pari a circa mq.138,00 e circa 114,35 sup.utile ed un'altezza h= 4,30; un terrazzo praticabile pavimentato annesso al piano di circa mq.52,00.

Pertanto, per determinare il valore medio di mercato al mq coperto, considerando i fattori riassunti nel precedente lotto 1b) e 2b) abbiamo un valore pari risulta di **€/mq. 1.200,00**. Infine, come detto in precedenza, essendo ottimo lo stato manutentorio a seguito dei lavori eseguiti, non occorre applicare alcun coefficiente correttivo per la vetustà. Pertanto, il Valore di mercato al mq. coperto risulta:

$\text{€/mq. } 1.200,00 \times \text{mq. } 138,00 = \text{€. } 165.600,00$ ed in c.t. **€.166.000,00**

Valore medio di mercato delle pertinenze scoperte (piazzale, terrazzo, cortile,) si considera in generale pari ad 1/3 del valore di mercato della superficie coperta, nel caso de quo si ritiene di utilizzare un valore medio più basso rispetto a quello di riferimento della superficie coperta, per cui si attribuisce un valore medio di mercato al pari ad **€/mq 250,00**

$\text{€/mq } 250,00 \times \text{mq. } 52,00 = \text{€. } 13.000,00$

In totale il valore complessivo del lotto 3b) risulta essere :

€ 166.000,00+ €. 13.000,00 = **€.179.000,00**

FABBRICATO B”)
LOTTO N.4b) Terreno edificatorio

**Unità immobiliare B) - Fabbricato a 2° Piani f.t – con annessa corte (terreno edificatori -
Lotto n.4b), posto tra la Trav. SS 111 e Via Giuseppe Verdi del Comune di Gioia Tauro–
Individuazione catastale foglio 34 part.1629 sub. 3 superficie mq.1.020,00 – Comune di Gioia
Tauro – proprietà 1/1**

Stima valore terreno edificatorio

Per determinare il valore medio di mercato del suolo edificatorio non occupato dal fabbricato, misura mq. 1.020,00, valgono in generale le considerazioni fatte in precedenza sui fattori che influenzano il valore dell’immobile (zona centrale d’interesse commerciale, possibilità edificazione fabbricato a 3° f.t. oltre piano interrato, etc.), per cui il valore medio di mercato risulta pari ad

€/mq. 360,00

Pertanto, abbiamo:

€/mq 360,00 x mq.1.020,00 = €.367.200,00 ed in c.t. **€.368.000,00**

Valore complessivo area di sedime occupata dal fabbricato "B"

€/mq 100,00 x mq 308,00 = € 30.800,00 ed in c.t. € **31.000,00**

Riassumendo la stima per ogni unità immobiliare proposta) abbiamo:

SCOMPOSIZIONE IN LOTTI INDIPENDENTI UNITA' IMMOBILIARE B)

- Lotto n.1b) Piano terra fabbricato (Centro Revisione + parcheggio)	€.	302.000,00
- Lotto n.2b) Piano terra (Uffici)	€.	142.000,00
- Lotto n.3b) Piano Primo (Uffici)	€.	179.000,00
- Lotto n.4b) Terreno edificatorio	€.	368.000,00
- Area di sedime occupata dal fabbricato	€.	<u>31.000,00</u>
Sommano Complessivamente	€.	1.022.000,00

Pertanto la stima aggiornata richiesta dal G.E., rispetto a quella del 2017 pari ad €.732.237,00, a seguito dei lavori di ristrutturazione edilizia che hanno apportato un incremento al valore dei beni immobiliari da porre in vendita, è pari a complessivi **€.1.022.000,00**

Tanto in adempimento all'incarico affidatomi.

Palmi, li 27.03.2022

Il C.T.U.

Ing. Saverio Foti