TRIBUNALE DI CATANZARO
UFFICIO FALLIMENTI

PROCEDURA FALLIMENTARE N. 32/2019

GIUDICE DELEGATO
Dott.ssa Chiara Di Credico

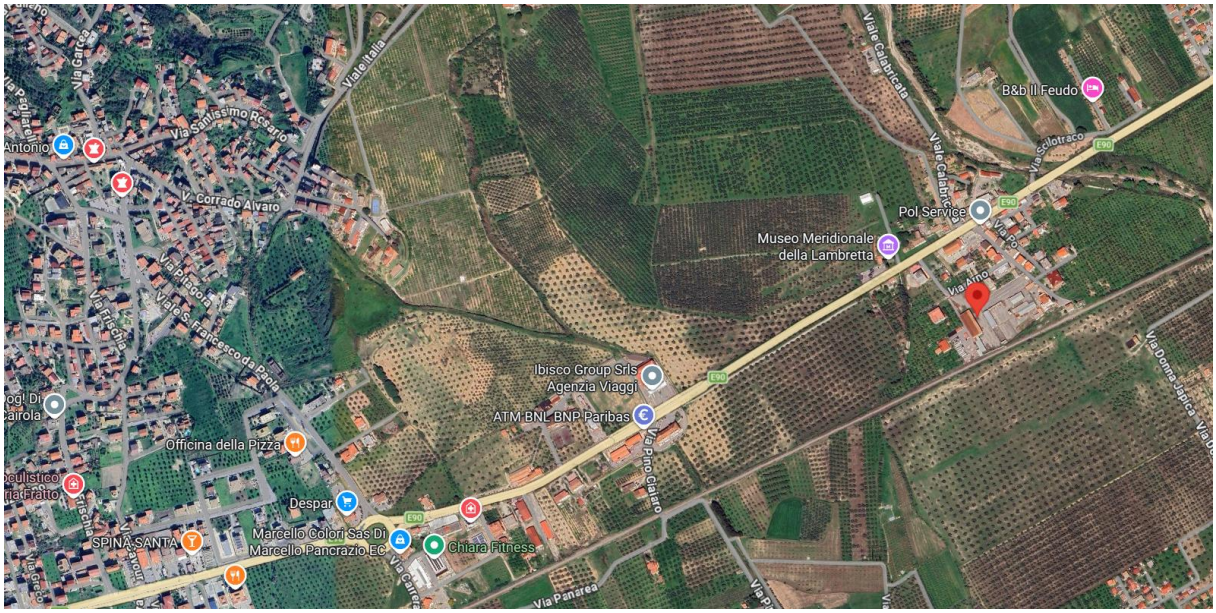
RELAZIONE TECNICA DI STIMA E VERIFICHE DI CONFORMITÀ

(Redatta ai sensi dell'Art. 173-bis disp. att. c.p.c. e Art. 216 CCII)

Il sottoscritto Geometra Salvatore Cordaro, con studio professionale in Catanzaro alla Via Carmine Lidonnici n°15 e iscritto al Collegio dei Geometri di Catanzaro al n. 3150, in merito alla procedura fallimentare n. 32/2019 riguardante la società Calabrese Vincenzo s.r.l., rassegna la presente relazione strutturata secondo i requisiti normativi vigenti.

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE, CONFINI E DATI CATASTALI

Il compendio è sito nel Comune di Sellia Marina (CZ), Località Iuzzolino (via Nazionale).



- Stralcio Vista Satellitare –

Ed è così composto:

1. Lotto 1 = Immobile sito nel Comune di Sellia Marina (Cz), riportato al N.C.E.U. al foglio di mappa n° 20, particella n° 558, Sub n°1 – Capannone Segheria e Deposito, foglio di mappa n° 20, particella n°304, Sub n°3 – Locale Deposito;
2. Lotto 2 = Immobile sito nel Comune di Sellia Marina (Cz), riportato al N.C.E.U. al foglio di mappa n° 20, particella n°304, Sub n°4 – Tettoia Aperta;
3. Lotto 3 = Immobile sito nel Comune di Sellia Marina (Cz), riportato al N.C.E.U. al foglio di mappa n° 20, particella n°559, Sub n°2 (PT) – Locali ad uso Uffici, foglio di mappa n° 20, particella n°559, Sub n°3 (P1) – Alloggio Custode;
4. Lotto 4 = Immobile sito nel Comune di Sellia Marina (Cz), riportato al N.C.E.U. al foglio di mappa n° 20, particella n°304, Sub n°2 – Locale Deposito;
5. Lotto 5 = Immobile sito nel Comune di Sellia Marina (Cz), riportato al N.C.E.U. al foglio di mappa n° 20, particella n°1167, Sub n°1 – Corte esclusiva, foglio di mappa n° 20, particella n° 1167, Sub n° 2 – Vano Scala, foglio di mappa n° 20, particella n° 1167, Sub n° 3 – Officina (PT), foglio di mappa n° 20, particella n° 1167, Sub n° 7 – Ufficio (P1), foglio di mappa n° 20, particella n° 1167, Sub n° 8 – Ufficio (P1);
6. Lotto 6 = Immobile sito nel Comune di Sellia Marina (Cz), Locale macchinari per Pesa;

7. Lotto 7 = Immobile sito nel Comune di Sellia Marina (Cz), riportato al C.T. al foglio di mappa n° 20, particella n° 270 - Terreno;
8. Lotto 8 = Immobile sito nel Comune di Sellia Marina (Cz), riportato al N.C.E.U. al foglio di mappa n° 20, particella n°304, Sub n°1 – Area aziendale;



- Stralcio Vista forMaps –

Per quanto concerne i confini del complesso immobiliare, come si evince dallo stralcio "Vista forMaps", lo stesso risulta confinare a nord con la Via Arno, a ovest con le particelle 1450 e 1496, a sud con la particella 26 e con l'area limitrofa particella 538, mentre a est con le particelle 1358, 305 e con l'area limitrofa particella 538.

2) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

Il compendio immobiliare costituisce un nucleo produttivo industriale/artigianale composto:
Lotto 1 – Lo stabile è realizzato in muratura di blocchi su tre lati e un lato aperto ove sono presenti pilastri in ferro a sostegno di una struttura in acciaio che sorregge una copertura in lamiera; L'immobile, presenta una superficie commerciale di circa 1000,00 mq con un'altezza massima di 8 m.
All'interno dello stesso sono ubicati locali deposito. Allo stato attuale l'immobile risulta in pessime condizioni sia dal punto di vista strutturale, non rifinito, primo di impiantistica e di infissi interni ed esterni e necessita di un importante intervento di ristrutturazione.



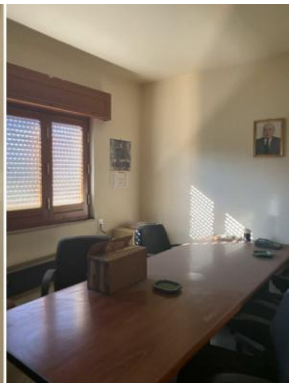


Lotto 2 – Tettoia aperta realizzate prevalentemente con pilastri in ferro che sostengono una struttura in acciaio sulla quale poggia la copertura in lamiera;
Su un lato confina con il locale descritto al Lotto 1, sull'altra poggia sul muro di confine realizzato in blocchi di cemento.
L'immobile, presenta una superficie commerciale di circa 242,00 mq, ha altezza massima di 5,50 m ed è caratterizzato da un unico vano aperto su due lati. Allo stato attuale l'immobile risulta in decenti condizioni sia dal punto di vista strutturale; tuttavia, necessita di un intervento di ripresa della struttura in acciaio, dei pilastri e della copertura.




Lotto 3 - Lo stabile è stato realizzato con struttura portante in C.A., tamponatura in muratura e copertura in latero cemento, si sviluppa su due livelli e confina per tre lati con l'area aziendale e da un lato con il Lotto 4.
L'immobile al piano terra con altezza interna pari a ml 2,95 è composto da un ingresso, un locale adibito a zona reception, tre locali adibiti ad uso ufficio ed un locale bagno il tutto per una superficie di circa 110,00 mq.
Dal piano terra, mediante una scala interna, si accede al piano primo avente destinazione d'uso residenziale, con un'altezza interna di ml 2,90, ed è composto da tre locali adibiti ad uso ufficio, un locale bagno ed un archivio, il tutto per una superficie di circa 115,00 mq.
Allo stato dei luoghi l'interno fabbricato si presenta in buone condizioni ma necessita tuttavia di alcuni interventi di manutenzione.



Lotto 4 - Il corpo di fabbricato ha una superficie di circa 66,00 mq, ed è realizzato in muratura di blocchi senza intonaco, con copertura in lamiera poggiata su travi in legno.
È composto da due locali con accessi separati entrambi con destinazione d'uso Deposito. Allo stato dei luoghi si presenta privo di finiture, con il solo allaccio alla rete elettrica, senza pavimenti e rivestimenti e con un collegamento tra il vano sottoscala del Lotto 3 ed il deposito di circa mq 37,00 con accesso anche dall'esterno che da sull'area aziendale confinante con la particella 270. Il restante locale di circa mq 29,00 ha accesso solamente dall'area antistante il Lotto 3, precisamente tra il muro di confine della proprietà e il fabbricato descritto al lotto precedente.




Lotto 5 - Il corpo di fabbricato identificato al Lotto 5, si sviluppa su tre livelli, realizzati con struttura portante in C.A. e tamponatura in muratura, infissi esterni in PVC ed interni in legno. Al piano terra è ubicata l'unità immobiliare di circa 197,00 mq, avente categoria D/7 – Officina, la stessa ha ingresso dalla corte esterna censita con il sub n° 1, delimitata da muri in cemento e con accesso dalla strada comunale mediante cancello elettrico. Al suo interno l'unità, alla quale si accede mediante una serranda scorrevole, si presenta in buone condizioni sia a livello di finiture che a livello di impiantistica. L'unica difformità riscontrata è la chiusura di una porta che, secondo quanto si evince dalla rappresentazione catastale, risultava dare verso l'esterno.
Dal vano adiacente all'unità sub 3 sia accede al corpo scala di collegamento tra il piano terra ed il lastrico solare posto al piano secondo. Il vano scala (Sub n°2) si presenta ancora allo stato rustico.
Mediante tre rampe di scale si arriva al pianerottolo di ingresso delle due unità immobiliari censite rispettivamente con i Sub n° 7 di 99,00 mq ed il Sub n° 8 di 101,00 mq, aventi destinazioni d'uso Ufficio. Allo stato dei luoghi essi risultano ancora in corso di costruzione, in quanto composti dallo sola tamponatura esterna, infissi in PVC e tramezzature interne che formano la distribuzione rappresentata anche nelle planimetrie catastali. Il tutto ancora privo di impianti e finiture. Le due unità immobiliari sono inoltre dotate di ampi balconi che danno vista per un lato sull'area aziendale, da un lato su strada ed uno su altra proprietà. Mediante lo stesso vano scala si accede infine al lastrico solare posto al piano secondo. Lo stesso si presenta in decenti condizioni ma necessita di un intervento sulla pavimentazione per garantire una migliore impermeabilizzazione, inoltre i parapetti necessitano di un leggero intervento di ripristino.







<u>Lotto 6</u> - Il corpo di fabbricato identificato al Lotto 6, avente una superficie di circa 15,00 mq lordi risulta essere un piccolo locale composto da due vani, realizzato in muratura di blocchi con copertura in lamiera ed infissi in ferro adibito al all'ubicazione dei macchianari utilizzati per la gestione della pesa meccanica antistante avente dimensioni di circa 8,00 ml*3,00 ml.




Lotto 7 - Terreno di circa 1.100,00 mq avente destinazione catastale Uliveto di Classe 2. Allo stato dei attuale si presenta privo di uliveti, incolto e confinato mediante muri in blocchi di cemento.





Lotto 8 – Piazzale di circa 4.000,00 mq, avente una conformazione pianeggiante e in gran parte pavimentato da asfalto piuttosto usurato, con diverse zone screpolate, chiazze irregolari, erba spontanea e piccoli accumuli di vegetazione secca, segno di manutenzione assente da tempo.
Intorno al piazzale si affacciano i fabbricati descritti in precedente. L'intero perimetro è chiuso da una muratura alta.







3) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Lo stesso attualmente risulta abbandonato. Non si hanno notizie in merito all'esistenza di contratti antecedenti alla data del pignoramento.

4) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Sotto il profilo tecnico, si segnala la "graffatura" catastale che unisce i lotti 1, 3 (PT) e 8 in un'unica unità D/1. La risoluzione di tale vincolo e l'eventuale costituzione di Beni Comuni Non Censibili (BCNC) per le aree di manovra (Lotto 8) dovrà essere oggetto di operazioni di regolarizzazione.

5) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI

Dall'esame delle ispezioni ipotecarie acquisite, si rileva che le formalità ipotecarie più risalenti risultano in gran parte cessate o cancellate. In particolare, risultano cancellate l'ipoteca volontaria iscritta in data 26/11/1985, l'ipoteca volontaria iscritta in data 16/01/1990 e il privilegio iscritto in pari data, nonché l'ipoteca legale iscritta il 21/10/2005 sui terreni censiti al Foglio 20, particelle 270 e 304, e l'ipoteca volontaria iscritta il 10/11/2006 sui fabbricati censiti al Foglio 20, particella 1167, subalterni 3, 7, 8, 1 e 2, quest'ultima risultante estinta e cancellata nel 2009. Risultano invece ancora presenti, per quanto desumibile dalle visure esaminate e salvo eventuali successive formalità non rilevate, l'ipoteca legale iscritta in data 01/06/2011 a favore di Equitalia E.TR. S.p.A., gravante sui fabbricati censiti al Foglio 20, particella 1167, subalterni 3, 7 e 8, nonché l'ipoteca volontaria iscritta in data 27/02/2013 a favore del Credito Cooperativo Centro Calabria, gravante sul capannone industriale censito al Foglio 20, particelle graffate 304 sub. 1, 558 sub. 1 e 559 sub. 2. Con riferimento all'ipoteca volontaria iscritta il 10/09/2004 sui fabbricati censiti al Foglio 20, particella 1167, subalterni 3, 7, 8, 1 e 2, non risulta specifica annotazione di cancellazione; tuttavia, trattandosi di iscrizione risalente a oltre venti anni, se non rinnovata, la stessa dovrà essere oggetto di verifica circa la sua attuale efficacia presso i competenti registri immobiliari.

6) REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E AGIBILITÀ

Dall'esame dei titoli abilitativi recuperati e visionati presso il Settore Urbanistica del Comune di Sellia Marina (CZ) avvenuto in data 18/07/2022 con richiesta di accesso atti avvenuta in data 09/05/2022 (allegato 5) e dai sopralluoghi effettuati, sono emerse diverse criticità che richiedono interventi di regolarizzazione.

Il sottoscritto ha potuto constatare che il complesso nasce per mezzo dell'autorizzazione edilizia n° 239 del 16/06/1976 giusta domanda avente prot. n° 245 del 14/06/1976 che prevedeva la realizzazione dei corpi di fabbrica che oggi sono identificati ai Lotti n° 1 e n° 3.
In particolare, il primo edificio (Lotto n° 1) era previsto con una struttura metallica e copertura in lastre di eternit e comprendeva un locale utensileria ed un locale adibito a servizi igienici.
Il secondo edificio (Lotto n° 3) era previsto con struttura in C.A. composto da un piano terra rialzato ove venivano ubicati gli uffici ed un piano primo per l'alloggio custode.
Successivamente gli stessi immobili sono stati oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria in quanto la Ditta CALABRESE VINCENZO realizzò alcune difformità rispetto al progetto del 1976. Precisamente furono rilasciate:

- C.E. in Sanatoria n° 26/2013 giusta domanda n° 985 del 01/04/1986, con lo scopo di regolarizzare l'ampliamento del Lotto n° 1 verso il lato ingresso, mediante la realizzazione di

un piccolo locale e l'aumento del capannone per circa 126,70 mq; inoltre veniva regolarizzata anche la realizzazione di una tettoia aperta oggi identificata dal sottoscritto con il Lotto n° 2 avente una superficie di circa 330,00 mq;

- C.E. in Sanatoria n° 27/2013 giusta domanda n° 985 del 01/04/1986 che regolarizzava l'aumento volumetrico dell'immobile oggi identificato al Lotto n° 3 per una superficie di circa 9,00 mq al piano terra ed altri 9,00 mq al piano primo altre alla realizzazione di un locale deposito oggi identificato dal sottoscritto con il Lotto n° 4;

Per quanto concerne il Lotto n° 5 il sottoscritto ha provveduto al recupero della documentazione urbanistica e dopo averla visionata può desumere che il corpo di fabbrica oggi edificato su due livelli fuori terra è stato autorizzato con Concessione Edilizia n° 58/89 del 15/09/1989, successive Varianti n°79/80 del 20/11/1980 e n° 14330 del 07/12/1990 a nome del signor Mazza Carmine, che in data 07/04/1999 ha venduto l'intero stabile alla Ditta CALABRESE VINCENZO srl con Atto di Compravendita Notaio Gemini avente Rep. n°105641, registrato a Catanzaro in data 26/04/1999 con n°1218.
Successivamente la nuova proprietà mediante C.E. n° 255/2001 rilasciata in data 29/09/2001 ha ottenuto l'autorizzazione per i lavori di completamento del fabbricato ed in tale circostanza furono indicate le lavorazioni che *non* sarebbero state effettuate, come la non realizzazione del locale seminterrato.
Non è presente Agibilità;

Per quanto concerne il lotto oggi identificato al n° 6, lo stesso risulta privo di autorizzazione.
Sotto il profilo catastale, la situazione appare altrettanto complessa poiché i lotti 1, 3 (piano terra) e 8 risultano graffati in un'unica unità immobiliare di categoria D/1, nonostante siano fisicamente distinti. Mancano inoltre le planimetrie catastali aggiornate.
Ulteriori discrepanze riguardano il primo piano del lotto 5, dove si riscontrano tramezzature interne e aperture non conformi alle planimetrie depositate.

7) OPERE ABUSIVE, POSSIBILITÀ DI SANATORIA E COSTI

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Le opere riscontrate risultano, in linea generale, potenzialmente regolarizzabili mediante procedura edilizia in sanatoria, previa verifica della doppia conformità urbanistico-edilizia ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, ovvero mediante diverso titolo edilizio in sanatoria ove ammissibile, in relazione alla natura delle singole difformità rilevate.
Tuttavia, con specifico riferimento al **Lotto 1 e al Lotto 2**, si evidenzia che parte delle relative consistenze ricade all'interno della **fascia di rispetto ferroviario**. Tale circostanza impone un ulteriore livello di verifica tecnico-amministrativa, non essendo sufficiente la sola valutazione urbanistica comunale.
Ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. 753/1980, lungo i tracciati ferroviari è previsto il divieto di costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti a distanza inferiore a **30 metri**, misurata in proiezione orizzontale dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia. Eventuali riduzioni o deroghe possono essere valutate solo dall'Autorità ferroviaria competente, ai sensi dell'art. 60 del medesimo

decreto, quando ricorrano le condizioni di sicurezza pubblica, conservazione della ferrovia, natura dei terreni e particolari circostanze locali.
Pertanto, per le porzioni dei Lotti 1 e 2 ricadenti in fascia ferroviaria, la regolarizzazione edilizia dovrà essere subordinata alla preventiva verifica della distanza effettiva dalla linea ferroviaria e, ove necessario, all'acquisizione di specifico **nulla osta/parere/autorizzazione in deroga** da parte dell'Ente ferroviario competente. Si precisa che tale autorizzazione non costituisce atto dovuto, ma è oggetto di valutazione tecnico-discrezionale da parte dell'Autorità preposta.
Di conseguenza, la sanabilità delle difformità relative ai Lotti 1 e 2 dovrà ritenersi **condizionata** all'esito favorevole dell'istruttoria presso gli Enti competenti, con possibilità di variazione degli importi stimati e con eventuale necessità di adeguamenti, prescrizioni, limitazioni d'uso o interventi di ripristino.

Quadro Tecnico-Economico della Regolarizzazione
Nella tabella sottostante sono riepilogati i costi generali, suddivisi per natura:

1. **Diritti:** Tributi erariali, diritti di segreteria comunale e marche da bollo.
2. **Oneri:** Sanzioni pecuniarie e oblazioni previste dalla normativa urbanistica vigente.
3. **Spese Tecniche:** Onorari professionali per rilievi, redazione atti, asseverazioni e depositi.

Intervento / Pratica	Diritti di Segreteria Enti	Oneri (Sanzioni/Legge)	Spese Tecniche (Competenze)	TOTALE
Sanatoria Lotti 1, 2, 6 (Varianti e Pesa)	250,00 €	3.500,00 €	4.000,00 €	7.750,00 €
Sanatoria Lotto 5 (Tolleranze Art. 34-bis)	100,00 €	1.000,00 €	2.000,00 €	3.100,00 €
Sanatoria Cambio Destinazione Lotto 3	150,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	4.150,00 €
Richiesta Certificato Destin. Urb. (CDU)	100,00 €	-	500,00 €	600,00 €
Pratica di Agibilità (S.C.A.) e Conformità	150,00 €	-	2.000,00 €	2.150,00 €
Verifiche e Certif. Impianti (D.I.R.I.)	-	-	2.400,00 €	2.400,00 €
Variazioni Catastali (DOCFA/Frazionam.)	500,00 €	-	1.500,00 €	2.000,00 €
TOTALI	**€1.250,00**	**€6.500,00**	**14.400,00 €**	**22.150,00 €**

Descrizione degli Onere e degli Interventi Tecnici

- **Costi Urbanistici (di legge):** Sono calcolati sulla base delle sanzioni edittali minime previste dal D.P.R. 380/01. L'importo di **€ 6.500,00** per oneri rappresenta l'oblazione da versare al Comune di Sellia Marina per estinguere l'illecito amministrativo derivante dalle varianti e dai cambi d'uso non autorizzati e l'importo di **€ 1.250,00** per diritti di segreteria rappresenta i costi di presentazione presso gli Enti.
- **Costi Catastali (Agenzia delle Entrate):** L'importo di **€ 500,00** per diritti riflette le tariffe vigenti dell'Agenzia delle Entrate (Territorio) per l'accatastamento delle nuove planimetrie e la risoluzione della "graffatura" dei lotti, necessaria per la corretta individuazione dei cespiti in fase di trasferimento.
- **Competenze Tecniche professionali:** L'importo di **€ 14.400,00** comprende le prestazioni professionali necessarie per:
    - Rilievo architettonico materico e strumentale del compendio;
    - Redazione di relazioni tecniche asseverate e grafici di raffronto (Stato di Fatto vs Progetto);
    - Istruttoria per la richiesta del **Certificato di Destinazione Urbanistica** presso l'U.T.C.;

- Procedura per il rilascio della **Segnalazione Certificata di Agibilità**, previo reperimento o redazione delle Dichiarazioni di Rispondenza (**D.I.R.I.**) per gli impianti elettrici, idrici e di sollevamento, attestanti la conformità ai requisiti di sicurezza previsti dal D.M. 37/08.

Tali costi, stimati prudenzialmente in complessivi **€ 22.150,00**, sono da considerarsi come ***costi presunti*** di regolarizzazione necessari per l'ottenimento della piena conformità urbanistica, catastale e amministrativa degli immobili.
La presente quantificazione tiene conto dell'ulteriore criticità derivante dalla ricaduta parziale del **Lotto 1** e del **Lotto 2** nella fascia di rispetto ferroviario, circostanza che comporta la necessità di specifiche verifiche tecniche, rilievi integrativi, interlocuzioni con l'Ente ferroviario competente ed eventuale richiesta di nulla osta/parere/autorizzazione in deroga.
Gli importi sopra indicati non devono pertanto intendersi definitivi, ma come stima di massima formulata sulla base della documentazione attualmente disponibile. Gli stessi potranno subire variazioni, anche significative, in sede di presentazione delle pratiche presso il Comune, l'Agenzia delle Entrate, l'Ente ferroviario competente e gli ulteriori Enti coinvolti, in funzione dell'esito delle rispettive istruttorie, delle eventuali prescrizioni impartite e della concreta ammissibilità delle opere alla sanatoria.
Restano esclusi dalla presente stima eventuali costi per opere edilizie di adeguamento, interventi di ripristino, verifiche strutturali, pratiche presso il Genio Civile, indagini sui materiali, adeguamenti impiantistici o ulteriori prescrizioni che dovessero emergere nel corso dell'istruttoria tecnica e amministrativa.

Note integrative e limitazioni alla stima dei costi
In relazione alla quantificazione economica sopra esposta, si rendono necessarie le seguenti precisazioni metodologiche:

- **Variabilità dei costi:** Gli importi riportati per sanzioni, oneri e competenze tecniche sono da considerarsi **stime di massima** basate su parametri medi e sulla normativa vigente. Tali costi possono subire variazioni, in positivo o in negativo, in fase di istruttoria definitiva. Per procedere a un'esatta contabilizzazione, sarà necessario effettuare una simulazione puntuale di ogni singolo intervento e interfacciarsi direttamente con i competenti uffici degli Enti locali (Comune, Provincia, ASP) per la verifica dei calcoli e dei diritti d'istruttoria specifici.
- **Esclusione oneri Genio Civile e verifiche strutturali:** Non sono stati riportati i costi relativi a eventuali pratiche di sanatoria presso il **Genio Civile** o per il deposito di varianti strutturali in sanatoria. Si precisa che, prima di poter procedere alla contabilizzazione di tali oneri, è indispensabile l'intervento di un **Ingegnere Strutturista** abilitato. Quest'ultimo dovrà valutare la necessità di eseguire una campagna di indagini conoscitive e prove sui materiali (quali, a titolo esemplificativo: prove di carico con martinetti piatti, carotaggi per la verifica della resistenza del calcestruzzo, prove sclerometriche o pacometriche). Solo all'esito di tali prove strutturali sarà possibile determinare la conformità statica delle opere e i relativi costi per eventuali interventi di rinforzo o per le sanzioni amministrative strutturali.
- **Interventi di adeguamento:** Oltre agli oneri di sanatoria, potrebbero emergere costi aggiuntivi per opere edilizie necessarie a rendere i locali conformi ai requisiti igienico-sanitari e di sicurezza richiesti per il rilascio dell'Agibilità, la cui entità potrà essere definita solo in sede di progettazione esecutiva della sanatoria stessa.

8) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Per quanto concerne il l'Attesta di Prestazione Energetica (APE), non è stato ancora redatto per nessun immobile.

9) VALUTAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE DEI LOTTI

In ottemperanza a quanto richiesto, considerata la situazione allo stato attuale, per favorire la liquidazione, si propone la vendita di **due Maxi Lotti** comprensivi dei beni mobili funzionalmente connessi:

Valore di Mercato secondo la Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2025 II° semestre						
Lotto	Descrizione	Sup. Com. (mq)	Valore Minimo (€/mq)	Valore Massimo (€/mq)	Valore Medio (€/mq)	Valore di Mercato Medio (€)
1	Capannone / Segheria	1010,00	440,00	490,00	465,00	469.650,00€
2	Tettoia Aperta	72,60	440,00	490,00	465,00	33.759,00€
3	Uffici / Alloggio Custode	225,00	980,00	1250,00	1115,00	250.875,00€
4	Locale Deposito	66,00	425,00	530,00	477,50	31.515,00€
5	Officina	197,00	440,00	490,00	465,00	91.605,00€
5	Uffici	295,00	940,00	1200,00	1070,00	315.650,00€
5	Corte	651,00	5,00	5,00	5,00	3.255,00€
6	Locale Pesa	15,00	400,00	400,00	400,00	6.000,00€
7	Terreno Uliveto	1100,00	20,00	20,00	20,00	22.000,00€
8	Area Aziendale	4000,00	10,00	10,00	10,00	40.000,00€
TOTALE						1.264.309,00€

- Tabella valore di mercato medio (Fonte Agenzia delle Entrate – Geopoi) –

- **MAXI LOTTO A (Lotti 1-2-3-4-6-8):** Nucleo produttivo e uffici.
  - Valore di mercato (Geopoi): € 820.519,00.
- **MAXI LOTTO B (Lotti 5-7):** Officina e terreno agricolo.
  - Valore di mercato (Geopoi): € 432.510,00.

Maxi Lotto A	Descrizione	Valore di Mercato Medio (€)	Valore Totale
1	Capannone / Segheria	469 650,00€	820 519,00€
2	Tettoia Aperta	33 759,00€	
3	Uffici / Alloggio Custode	240 750,00€	
4	Locale Deposito	30 360,00€	
6	Locale Pesa	6 000,00€	
8	Area Aziendale	40 000,00€	

Maxi Lotto B	Descrizione	Valore di Mercato Medio (€)	Valore Totale
5	Officina	91605,00	432 510,00€
5	Uffici	315650,00	
5	Corte	3255,00	
7	Terreno Uliveto	22000,00	

- Tabella valore Maxi Lotti (Fonte Agenzia delle Entrate – Geopoi) –

Maxi Lotto A	Descrizione	Valore di Mercato Medio (€)	Valore Totale	Valore Totale Abbattuto
1	Capannone / Segheria	469 650,00€	820 519,00€	273 506,33€
2	Tettoia Aperta	33 759,00€		
3	Uffici / Alloggio Custode	240 750,00€		
4	Locale Deposito	30 360,00€		
6	Locale Pesa	6 000,00€		
8	Area Aziendale	40 000,00€		

Maxi Lotto B	Descrizione	Valore di Mercato Medio (€)	Valore Totale	Valore Totale Abbattuto
5	Officina	91605,00	432 510,00€	144 170,00€
5	Uffici	315650,00		
5	Corte	3255,00		
7	Terreno Uliveto	22000,00		

- Tabella valore Maxi Lotti abbattuti di 1/3 (Fonte Agenzia delle Entrate – Geopoi) –

Criterio di stima: Nella precedente perizia redatta dal sottoscritto nell'**ottobre 2022** erano stati assunti quale riferimento i valori **Geopoi – Anno 2019, II semestre**. Sulla base di tali valori, il compendio presentava un valore teorico complessivo dei maxi-lotti pari a circa **€ 872.055,25**; in considerazione delle condizioni già allora riscontrate, veniva applicato un **abbattimento del 50%**, pervenendo a un valore complessivo stimato di circa **€ 436.027,63**.

Nella presente valutazione sono stati invece utilizzati i più aggiornati valori **Geopoi – Anno 2025, I semestre**, dai quali deriva un valore teorico complessivo pari a **€ 1.253.029,00**, sensibilmente superiore a quello risultante dai parametri precedentemente adottati.

Tale incremento del valore teorico, pari a circa il **43,7%**, è riconducibile principalmente all'aggiornamento delle quotazioni immobiliari di riferimento e **non può, tuttavia, essere automaticamente trasferito sul valore effettivo del compendio**. Nel periodo intercorso, infatti, l'immobile è rimasto sostanzialmente inutilizzato e in stato di abbandono e, per quanto riscontrabile alla data della presente valutazione, non risulta essere stato interessato da significativi interventi manutentivi, di recupero o di completamento. Il protrarsi di tali condizioni incide inevitabilmente sullo stato conservativo e sulla concreta appetibilità commerciale dei beni.

Pertanto, ai soli fini estimativi e secondo un **criterio prudenziale**, si ritiene maggiormente rappresentativo assumere oggi un valore pari a circa **un terzo del valore teorico aggiornato**, anziché alla metà come nella precedente valutazione. L'applicazione di tale coefficiente conduce a un valore complessivo dei due maxi-lotti pari a circa **€ 417.676,33**, sostanzialmente prossimo, e lievemente inferiore, al valore risultante dalla precedente stima.

La maggiore riduzione applicata non deve pertanto essere interpretata come un abbattimento autonomo o arbitrario, bensì come un **coefficiente correttivo estimativo complessivo**, volto a contemperare da un lato l'incremento delle quotazioni immobiliari intervenuto tra il 2019 e il 2025 e, dall'altro, il permanere e il progressivo aggravamento delle condizioni di inutilizzo e conservazione del compendio. Il coefficiente adottato è pertanto riferito alle condizioni e agli elementi conoscitivi disponibili alla data della presente valutazione, fatta salva l'eventuale incidenza di ulteriori criticità tecniche o amministrative successivamente accertate.

10) CONCLUSIONI

Alla luce delle verifiche eseguite, della documentazione acquisita, dei sopralluoghi effettuati e delle valutazioni estimative svolte, il compendio immobiliare oggetto della presente procedura risulta costituito da un complesso produttivo, direzionale e pertinenziale, per il quale si ritiene opportuna la vendita mediante formazione di **due Maxi Lotti**, secondo quanto già illustrato.
Il valore di stima è stato determinato sulla base delle quotazioni **OMI/Geopoi dell'Agenzia delle Entrate – Anno 2025, I semestre**, opportunamente corrette in funzione dello stato effettivo dei beni e delle criticità manutentive, urbanistiche, catastali e vincolistiche riscontrate.
Si evidenzia che nella precedente perizia dell'**ottobre 2022**, redatta utilizzando i valori Geopoi **2019 – II semestre**, il valore teorico complessivo risultava pari a circa **€ 872.055,25**, successivamente abbattuto del **50%**, per un valore stimato di circa **€ 436.027,63**. L'aggiornamento alle quotazioni 2025 determina oggi un valore teorico di circa **€ 1.253.029,00**, con un incremento di circa il **43,7%**.
Considerato, tuttavia, che nel periodo intercorso il compendio è rimasto sostanzialmente **inutilizzato, in stato di abbandono e privo di significativi interventi manutentivi**, si ritiene prudenzialmente congruo assumere un valore pari a circa **un terzo del valore teorico aggiornato**, anziché alla metà come nella precedente stima. Ne deriva un valore complessivo di circa **€ 417.676,33**, sostanzialmente in linea con la precedente valutazione.
Il maggiore abbattimento costituisce pertanto un **correttivo estimativo prudenziale**, volto a contemperare l'aumento delle quotazioni di mercato con il deprezzamento connesso allo stato attuale e alla concreta appetibilità commerciale del compendio.
Restano ferme le necessarie verifiche presso gli Enti competenti e la definitiva quantificazione degli eventuali oneri di regolarizzazione. Si conferma inoltre l'opportunità di valutare, in una fase successiva, una possibile suddivisione del **Maxi Lotto A**, previa verifica della relativa fattibilità tecnica, catastale e funzionale.
Per quanto sopra, il valore individuato deve ritenersi, **allo stato degli elementi e della documentazione disponibili**, congruo e prudenziale rispetto alle condizioni attuali dei beni e alle finalità liquidatorie della procedura.
Tanto si doveva per l'incarico conferito.

Allegati:
Allegato n. 1 - VISURA PER SOGGETTO;
Allegato n. 2 - ELABORATO PLANIMETRICO PLL. 304-559-1167 e PLANIMETRIE CATASTALI;
Allegato n. 3 - ISPEZIONI IPOTECARIE;
Allegato n. 4 – ELABORATO LOTTI;
Allegato n. 5 – RICEVUTA ISTANZA ACCESSO ATTI;
Allegato n. 6 – STRALCI DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE;
Allegato n. 7 – VALORI DI MERCATO GEOPOI;
Allegato n. 8 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;

Catanzaro, 10/09/2026

Il Consulente
Geom. Salvatore Cordaro