

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

SEZIONE FALLIMENTARE

G.D. DOTT.SSA ALESSIA IAVAZZO

Procedura Fallimentare n.12/2020 R.F.

Curatrice Fallimentare: avv. Simona Barberio

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

**STIMA IMMOBILIARE DI CAPANNONE ARTIGIANALE
(ADIBITA AD AUTOCARROZZERIA) CON ANNESSO DEPOSITO
E RESIDENZA (ALLOGGIO CUSTODE) A PIANO PRIMO CON
STIMA INVENTARIO BENI MOBILIARI IN FALERNA (CZ)**

Tecnico incaricato

Dott. Agr. Luciano MASTROIANNI

NOVEMBRE 2023

Sommario

1	Premessa	 Pag.	4
2	Svolgimento delle operazioni di consulenza	 ”	6
3	Stima Immobiliare Lotto Unico: Capannone Artigianale (Autocarrozzeria) con annesso Deposito e residenza (alloggio custode) in Falerna	 ”	6
3a.	Individuazione Lotto Unico (Capannone+Deposito+appart.)	... ”	6
3b.	Dati catastali immobili formanti il Lotto Unico	 ”	7
3c.	Caratteristiche generali zona ove ricade il Lotto	 ”	13
3d.	Descrizione Immobili oggetto di stima formanti il Lotto Unico	 ”	14
3e.	Proprietà	 ”	20
3f.	Formalità gravanti sul Lotto Unico (visure ipo-catastali)	 ”	20
3g.	Regolarità urbanistica	 ”	23
3h.	Sanatoria urbanistica	 ”	24
3i.	Valore di Mercato Capannone Artigianale con annessi Deposito ed appartamento (alloggio custode) a piano primo	 ”	26
3l.	Scelta metodologia estimativa	 ”	27
3m.	Procedimento di Stima – COST APPROACH	 ”	29
3n.	Valore definitivo di Mercato Lotto Unico	 ”	45
4	Stima Inventario Beni Mobiliari rinvenuti all'interno del Lotto Unico (Capannone con accessori) in Falerna	 ”	46
4a.	Individuazione Lotti Beni Mobili – Inventario	... ”	48
4b.	Stima Valore Beni Mobiliari:	 ”	49
	- Lotto 1. Attrezzatura/Macchinari per “Autocarrozzeria”	 ”	49
	- Lotto 2. Arredamento completo per “Abitazione”	 ”	55
4c.	Riepilogo dei 20 Lotti Mobiliari oggetto di Stima	 ”	58
5	Conclusioni	 ”	58

Allegati:

A. Visure Catastali – Capannone con annesso Deposito ed Alloggio Custode in Falerna:

- Imm. A - Capannone: **NCEU F. 9 p.lla 1425, sub.6 (ex sub.2), ctg. D/1**, p.T, c.da Marevitano, R.C. € 6.765,00;
- Imm. B - Deposito: **NCEU F. 9 p.lla 1425, sub. 5 (ex sub.3), ctg.C/2**, cons.100 mq, sup.cat. 134 mq, p.1°, contrada Marevitano, R.C. € 71,27;
- Imm. C - Alloggio Custode: **NCEU F. 9 p.lla 1425, sub. 4 (ex sub.3), ctg.A/2**, cl.3, cons.7,5 vani, superf. Catast. 166 mq (tot.180), p.1°, c.da Marevitano, R.C. € 325,37;

B. Visure Ipo-Catastali – Capannone con annesso Deposito ed Alloggio Custode in Falerna:

- Imm. A - Capannone: **NCEU F. 9 p.lla 1425, sub.6 (ex sub.2), ctg. D/1**, p.T, c.da Marevitano;

- Imm. B - Deposito: **NCEU F. 9 p.lla 1425, sub. 5 (ex sub.3), ctg.C/2**, cons.100 mq, sup.cat. 134 mq, p.1°, contrada Marevitano;
 - Imm. C - Alloggio Custode: **NCEU F. 9 p.lla 1425, sub. 4 (ex sub.3), ctg.A/2**, cl.3, cons.7,5 vani, superf. Catast. 166 mq (tot.180), p.1°, contrada Marevitano;
 - Terreno p.lla soppressa che ha originato il fabbricato **N.C.T. F. 9 p.lla 742**;
- C. Individuazione Geografica del Lotto Unico** - Foto Aerea - Stralcio Foglio di Mappa – Piano di Lottizzazione P.I.P. (Piano Insediamenti Produttivi)
- D. Planimetrie Catastali** con Elaborato Planimetrico ed Elenco Immobili
- E. Titolo di Proprietà** dei beni valutati:
- Compravendita area di sedime del fabbricato redatta dal notaio Bilangione Mario di Nocera Terinese al n.53509 di Repertorio in data 31/05/1995 trascritta presso RR.II. di Catanzaro ai nn.9250 RP e 11418 RG in data 29/06/1995;
- F. Elaborati Grafici** degli Immobili formanti il Lotto Unico:
- a. Planimetria Generale Lotto Unico Piano Terra con corte
 - b. Planimetria Generale Lotto Unico Piano Primo e Secondo
 - c. Pianta Piano Terra del Capannone Artigianale (Autocarrozzeria)
 - d. Pianta Piano Primo con Appartamento e Deposito/Ufficio
 - e. Pianta Piano Secondo del Lastrico Solare con Ufficio
- G. Documentazione Conformità Urbanistica:**
- Indagini Ufficio Tecnico Comune di Falerna del 05/07/2023;
 - Concessione Edilizia n.888 del 08/07/1995 per la *“costruzione di una Carrozzeria Industriale in zona PIP in località svincolo autostrada – lotto n.14 lott.zione PIP”*;
 - Concessione Edilizia n.132 del 10/06/2002 per *“l’ampliamento di una Autocarrozzeria Industriale in zona PIP”*;
 - Permesso di Costruire n.02 del 31/07/2003 in rettifica alla Concessione Edilizia n.132 del 10/06/2002 per *“la sola variazione alla dicitura “ARTIGIANALE” anziché “INDUSTRIALE”* con allegati Elaborati progettuali (tav.1-relazione tecnica e dei materiali; tav.2-planimetrie; tav.3-Piante, Sezioni, Prospetti;
- H. Documentazione Fotografica dei Beni Immobili** oggetto di Stima formanti Lotto Unico:
- a. Imm. A → Capannone Artigianale con corte (imm.D) p.T Foto da n. 1 a n.36;
 - b. Imm. B → Abitazione a piano 1° Foto da n.37 a n.58;
 - c. Imm. C → Deposito con Ufficio a piano 1° Foto da n.59 a n.67;
 - d. Imm. E → Lastrico solare con deposito a piano 1° Foto da n.68 a n.74;
- I. Documentazione Fotografica dei Beni Mobili Inventariati** all’interno del Lotto Unico:
- a. Lotto 1 → Attrezzatura/Macchinari per “Autocarrozzeria” Foto da n. 1 a n.60;
 - b. Lotto 2 → Arredamento completo per “Abitazione” Foto da n.61 a n.86;
- L. Verbal di Sopralluogo** del 23 e 25/09/2023
- M. Ricerca Comparabili** da SISTER (Agenzia delle Entrate)

Lamezia Terme, 21/11/2023

Il Tecnico Incaricato
Dott. Arch. Luciano MASTROIANNI

Perizia Immobiliare e Mobiliare - Ruolo Fallimentare n.12/2020 Tribunale di Lamezia Terme

1. Premessa

Con incarico ricevuto dall'avv. Simona Barberio in qualità di curatore fallimentare della procedura fallimentare in epigrafe in data 13.09.2022, il sottoscritto arch. Luciano Mastroianni, con studio in Lamezia Terme in via Colombo n.62 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro col n° 1300, redige la presente relazione per la descrizione e stima dei beni mobili (materiali con attrezzature) ed immobili site in un capannone artigianale con annesso deposito e residenza in Falerna di cui inventariate.

Presso lo studio del curatore fallimentare ho avuto modo di consultare il fascicolo e prelevare copia del programma di liquidazione approvato del 10.11.2021 ove riportati l'inventario dei beni mobili e dei beni immobili.

Per rispondere ai quesiti posti dal Curatore, il sottoscritto CTU, ha avuto accesso ai beni inventariati in data 23 e 25 settembre 2023, nel corso del quale sono stati eseguiti, coadiuvato da un mio collaboratore, i rilievi metrici e fotografici dei beni mobili ed immobili oggetto della presente procedura esecutiva (all.f e h); precisamente è stato rilevato un **Intero Immobile a due piani fuori terra destinato ad Attività Artigianale (Capannone Artigianale adibito ad Autocarrozzeria a piano terra con annesso deposito e residenza (alloggio custode) a piano primo), oltre corte di pertinenza (spazio di manovra e parcheggio) e lastrico solare a piano 2°** ove rinvenuti i beni mobili (materiali, attrezzature, arredi, ect.) inventariati, in Contrada Marevitano n.6, nelle vicinanze dello svincolo autostradale ricadenti nel Lotto n.14 della Lottizzazione P.I.P. (Piano Insediamenti Produttivi) del Comune di Falerna (CZ). L'intero complesso, che si sviluppa su un terreno di circa 1.649,00 mq catastali, si articola in 5 immobili A, B, C, D ed E riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Falerna (CZ) al Foglio di Mappa n.9, particella 1425, subalterni:

- Imm.A e D (Capannone Artigianale a piano terra imm.A con relativa corte imm.D) sub. 6, ctg. D/1 (opificio), rendita Euro 6.765,00;
- Imm.B (Deposito a piano primo) sub. 5, ctg. C/2 (magazzini e locali di deposito), cl.1, consistenza 100 mq, superficie catastale 134 mq, rendita Euro 71,27;
- Imm.C (Abitazione a piano primo) sub. 4, ctg. A/2 (abitazioni i tipo civile), cl.2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 166 mq (totale 180 mq), rendita Euro 325,37;
- Imm.E (Lastrico solare a piano secondo con deposito sottotetto) – non accatastato.

Per dare risposta adeguatamente ai quesiti posti, sulla scorta di quanto accertato attraverso indagini dirette, dallo studio della documentazione acquisita, dalle necessarie ricerche presso:

- Agenzia delle Entrate (ex Territorio) di Catanzaro, ufficio del Catasto, per accertare i dati identificativi degli immobili oggetto d'indagine ed estrarre copia degli elaborati planimetrici, delle planimetrie catastali e degli stralci dei fogli di mappa, nonché, ottenere informazioni e documentazione in merito alle variazioni catastali intervenute negli anni e che riguardavano espressamente i beni indagati (All. A, D);
- Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Catanzaro, per appurare la presenza di formalità (All.B);
- Ufficio tecnico del Comune di Falerna (CZ) per verificare eventuali difformità rispetto alla Legge N. 47/85 e alla vigente normativa in materia urbanistica, all'art. 39 della Legge 724/94, nonché, in merito al condono edilizio ultimo, cioè il D.L. 30 settembre 2003, N. 269 “Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici” art. 32, e attingere, comunque, alle informazioni di carattere urbanistico degli immobili (All.G);

precisamente è stato necessario reperire e studiare le seguenti pratiche edilizie (All.G):

Documentazione Conformità Urbanistica:

- Concessione Edilizia n.888 del 08/07/1995 per la “*costruzione di una Carrozzeria Industriale in zona PIP in località svincolo autostrada – lotto n.14 lott.ione PIP*”;
 - Concessione Edilizia n.132 del 10/06/2002 per “*l'ampliamento di una Autocarrozzeria Industriale in zona PIP*”;
 - Permesso di Costruire n.02 del 31/07/2003 in rettifica alla Concessione Edilizia n.132 del 10/06/2002 per “*la sola variazione alla dicitura “ARTIGIANALE” anziché “INDUSTRIALE” con allegati Elaborati progettuali (tav.1-relazione tecnica e dei materiali; tav.2-planimetrie; tav.3-Piante, Sezioni, Prospetti;*
- Studio notarile dott. Mario Bilangione di Nocera Terinese al fine di recuperare il titolo di proprietà dei beni in esame - Compravendita rep.53509 del 31/05/1995 (All.E);
 - Individuazione geografica del lotto su siti Web-gis Calabria e Google (All.C);
 - Uso del SOFTWARE CINEAS - CRESME per la definizione dei costi di costruzione in edilizia industriale, residenziale, per uffici e alberghiera);
 - Uso di SISTER (Agenzia delle Entrate) per la ricerca di comparabili;

il sottoscritto Esperto, redige la seguente

“Relazione Tecnica”

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni peritali di rilievi metrici degli immobili e stato d'uso dei beni mobili si sono svolte in data 23 e 25/09/2023, alle ore 9:30, presso il capannone artigianale sito in contrada Marevitano n.6 di Falerna.

Durante il sopralluogo, cui ha preso parte il proprietario sign. [REDACTED], nonché titolare dell'Impresa Individuale di Autocarrozziere operante nell'immobile, è stato possibile reperire informazioni circa lo stato dei beni e ogni particolare che possa essere utile alla valutazione e descrizione degli stessi, prendendo visione delle caratteristiche estrinseche d'esposizione, decoro e accessibilità e delle caratteristiche intrinseche di finitura e stato di conservazione, quali parametri fondamentali per la determinazione del valore venale dei beni.

Nell'occasione si è presa visione di tutti le attrezzature con relativi materiali e si proseguivano le operazioni peritali sia con misurazioni metriche che con rilievo fotografico.

Tutto ciò premesso, sulla base dell'inventario emergente dagli accertamenti eseguiti, passo alle valutazioni richieste ed alla elaborazione della relazione che qui di seguito espongo.

3. STIMA IMMOBILIARE LOTTO UNICO: CAPANNONE ARTIGIANALE CON ANNESSO DEPOSITO E RESIDENZA (ALLOGGIO CUSTODE) IN FALERNA

3a. Individuazione Lotto Unico (Capannone+Deposito+Appartamento)

Di seguito si elencano gli immobili oggetto della procedura fallimentare così come sono stati riportati nel programma di liquidazione redatto dal curatore fallimentare avv. Simona Barberio:

- "1) opificio, categoria D/1 identificato nel NCEU del Comune di Falerna al Fg.9 particella 1425 sub 6, rendita catastale € 6.675,00 (individuato nella presente relazione come Imm.A);*
- 2) appartamento, categoria A/2 identificato nel NCEU del Comune di Falerna al Fg.9 part.1a 1425 sub 4, rendita catastale € 325,37 (individuato nella presente relazione come Imm.C);*
- 3) magazzino, categoria C/2 identificato nel NCEU del Comune di Falerna al Fg.9 particella 1425 sub 5, rendita catastale € 71,27 (individuato nella presente relazione come Imm.B);*

Si precisa che il sub.6 deriva dalla soppressione del sub.2 ctg.D/1 per *"diversa distribuzione degli spazi interni"* ed i sub. 4 e 5 derivano dalla soppressione del sub.3 ctg. F/3 (unità in corso di costruzione) per *"divisione ed ultimazione di fabbricato urbano"*.

Tali immobili formano un complesso immobiliare destinato a capannone artigianale con annessi uffici, deposito e residenza (alloggio custode) con corte di pertinenza (spazio di

manovra e parcheggio e, visto l'impossibilità di vendita separata dei singoli immobili¹, si impronterà l'intero compendio immobiliare come **Lotto Unico formato dalla somma dei 3 immobili catastali su indicati sinteticamente chiamati "A", "B", "C"**.

3b. Dati catastali immobili formanti il Lotto Unico

Gli immobili formanti il Lotto Unico risultano riportati al N.C.E.U. del Comune di Falerna (CZ) nel seguente modo (All.a):

Imm.	Foglio	P.lla	Sub.	Catg.	Clas.	Piano	Consist.	Sup. Catast.	Rendita
C	9	1425	4	A/2	2	1	7,5 vani	mq.180(166)	€ 325,37
B	9	1425	5	C/2	1	1	100 mq	mq.134	€ 71,27
A	9	1425	6	D/1					€ 6.765,00

Contrada Marevitano - intestati alla ditta:

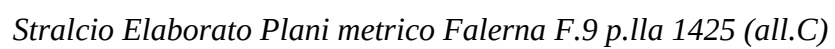
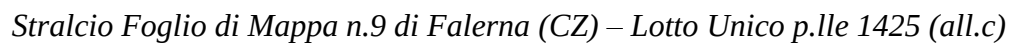
1. [REDACTED]

[REDACTED] per la Proprietà di 1/1.

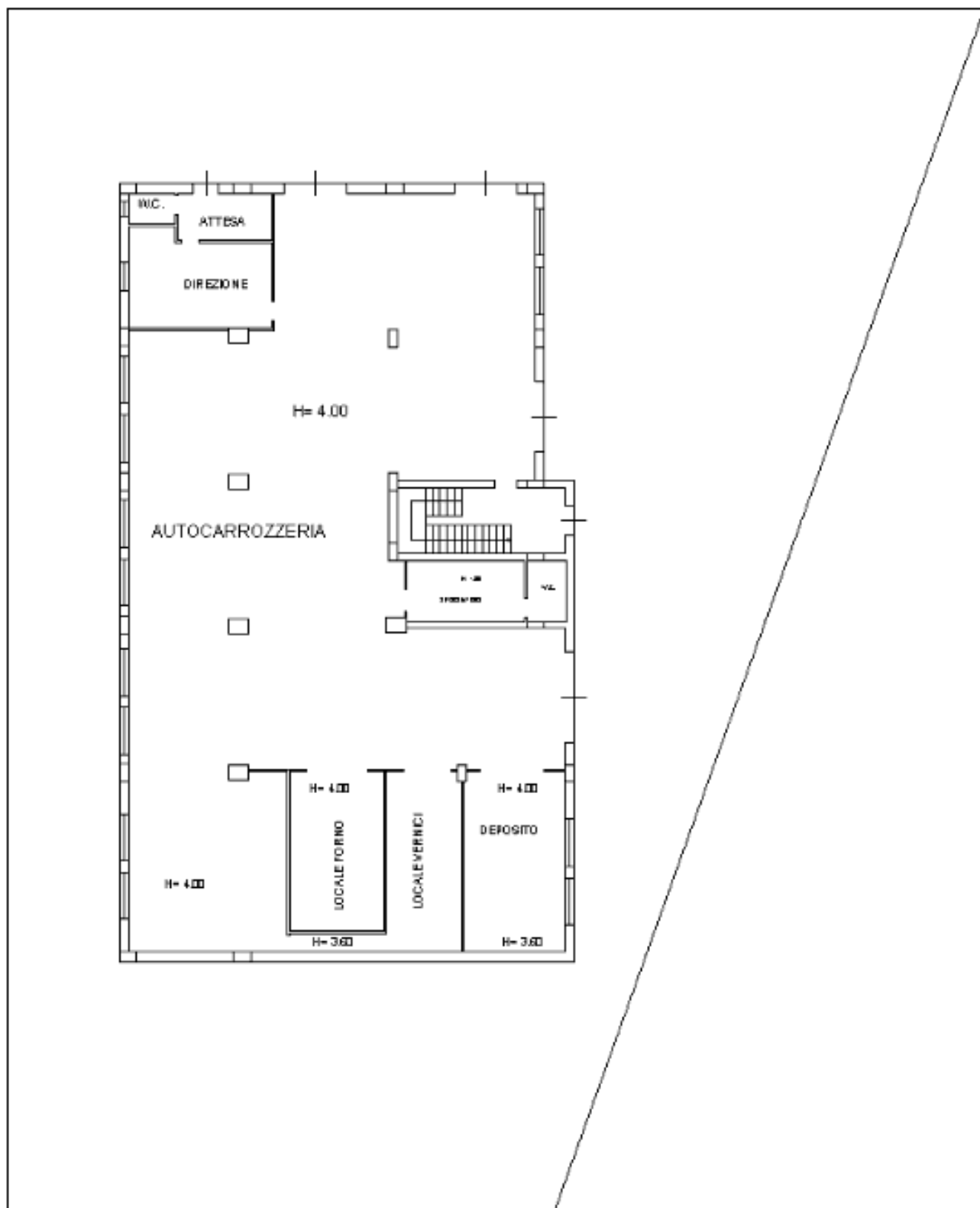


Stralcio Foglio di Mappa n.9 di Falerna (CZ) – Lotto Unico p.lle 1425 (all.c)

¹ anche se catastalmente suddiviso in tre unità immobiliari sub. 4, 5, 6, la vendita separata non è possibile in quanto il complesso immobiliare è stato edificato sul lotto n.14 della lottizzazione PIP dal Comune di Falerna in cui è ammessa sola la residenza dell'alloggio custode, per cui si impronterà l'intero compendio immobiliare come **LOTTO UNICO formato dalla somma dei tre immobili denominati "A" + "B" + "C"**.

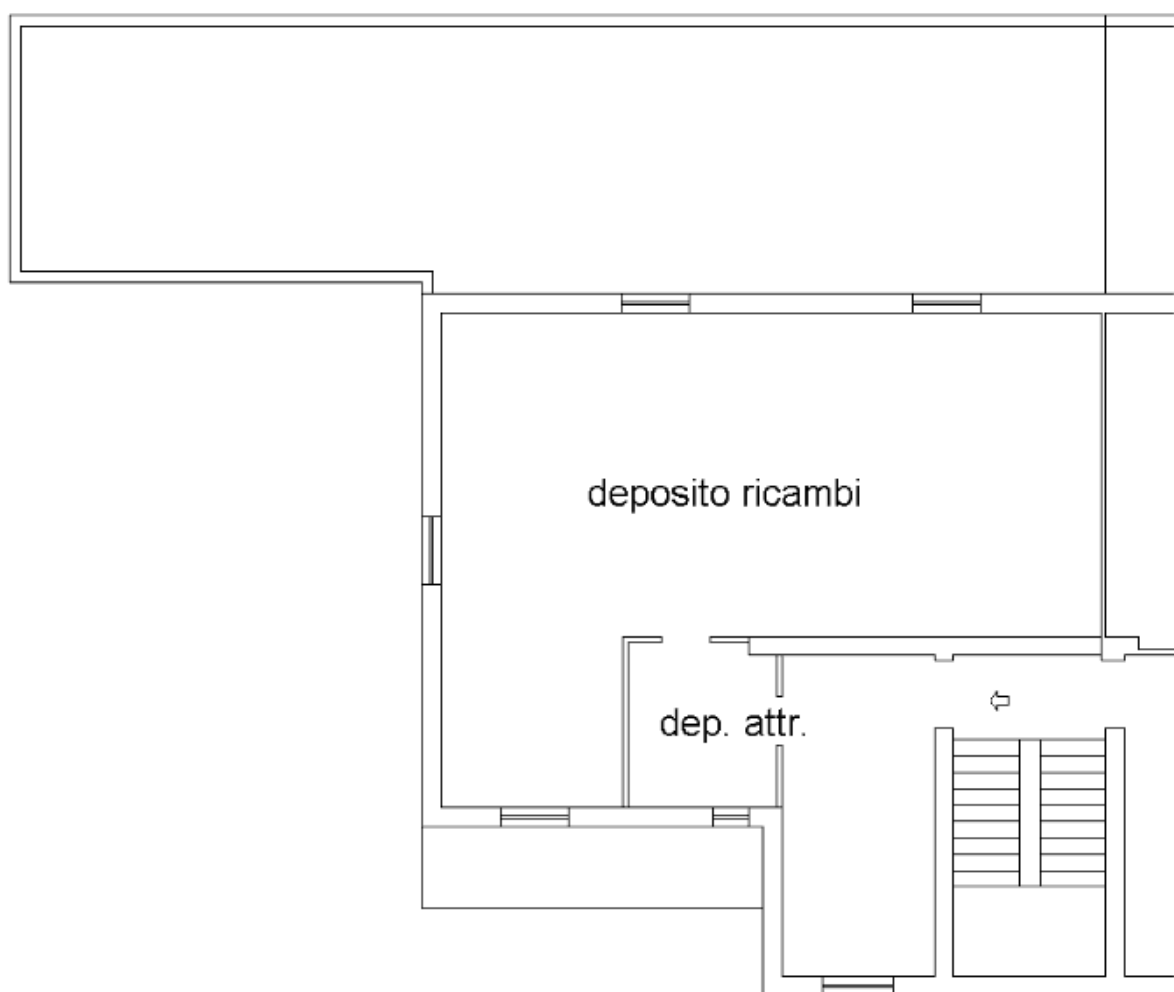


PIANO TERRA



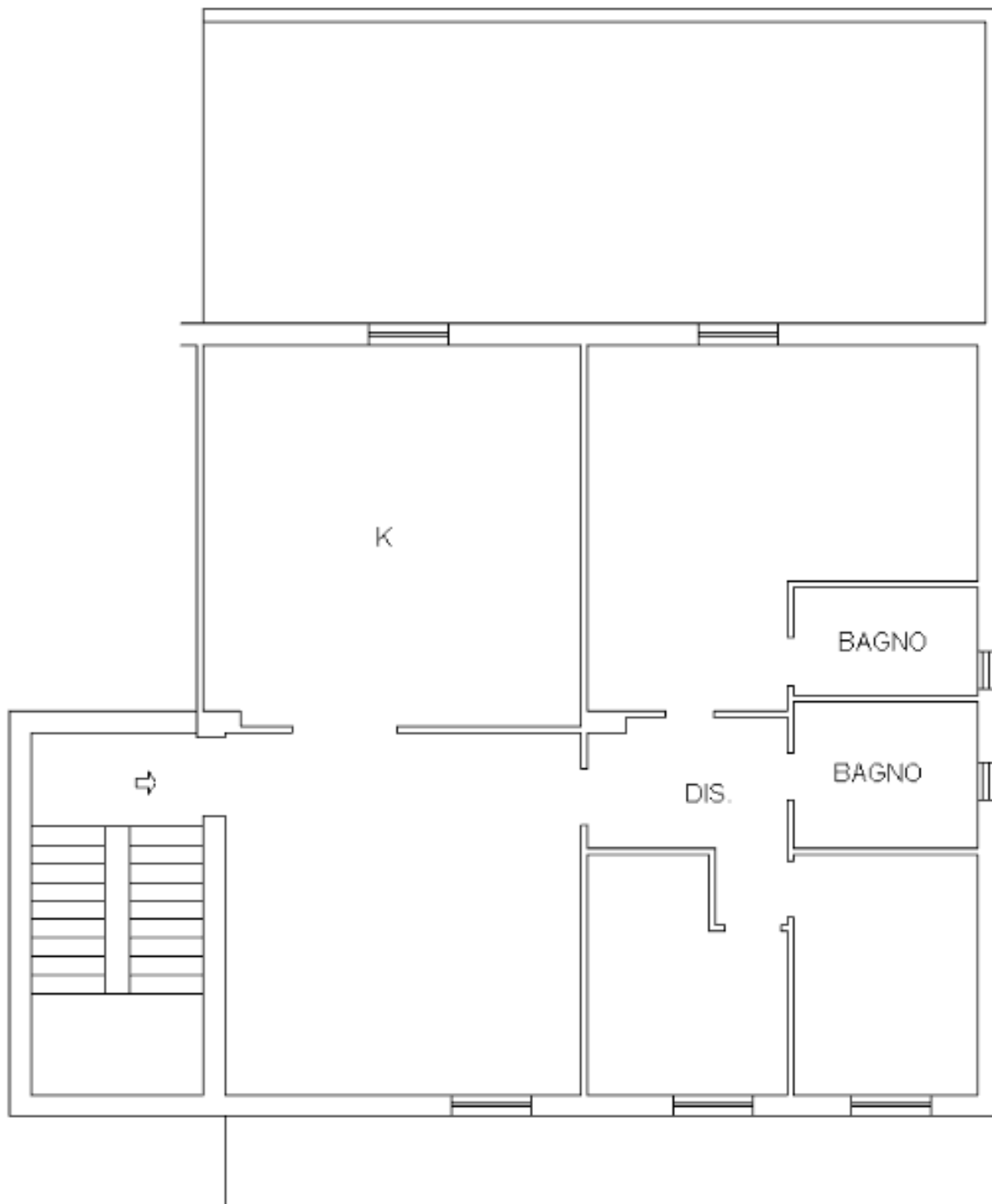
Stralcio Planimetria Catastale Porzione Lotto Unico – imm. “A” (attività artigianale), Falerna F.9, p.lla 1425, sub.6 (all.d)

PIANO PRIMO h=2.90



*Stralcio Planimetria Catastale Porzione Lotto Unico – imm. “B”
(deposito), Falerna F.9, p.lla 1425, sub.6 (all.d)*

PIANO PRIMO h=2.90



*Stralcio Planimetria Catastale Porzione Lotto Unico – imm. “C” (abitazione),
Falerna F.9, p.lla 1425, sub.6 (all.d)*

- **ricostruzione storica delle eventuali variazioni catastali degli identificativi pignorati:**

Il sub.6 deriva dalla soppressione del sub.2 ctg.D/1 per “*diversa distribuzione degli spazi interni*” ed i sub. 4 e 5 derivano dalla soppressione del sub.3 ctg. F/3 (unità in corso di costruzione) per “*divisione ed ultimazione di fabbricato urbano*”.

- **Incongruenze catastali riscontrate con lo stato di fatto**

➤ Sub. 6 - Imm. A piano Terra – Capannone a piano terra:

- Il sottoscritto CTU reputa che la destinazione d’uso dei locali andrebbe rettificata da opificio industriale ctg. D/1 in C/3 “laboratorio per arti e mestieri - attività artigianale” in linea con la destinazione d’uso rilasciata dal Comune con Permesso di Costruire n.2/2003 (all.G), in quando non vi sono impianti fissi di produzione industriale, nulla vieta al nuovo acquirente di mantenere invariata la categoria catastale in caso voglia adibire i locali ad attività industriale, ma ciò necessita di cambio d’uso da richiedere al Comune;
- Si è riscontrato un ampliamento del fabbricato lungo il lato Est con la realizzazione di un deposito; inoltre risulterebbe parte di corte occupata da una tettoia sul lato Nord in comune con la p.lla 1842²

➤ Sub. 5 - Imm. B piano Primo – Deposito con annesso ufficio:

- Il vano d’ingresso è stato adibito ad ufficio, mentre il deposito è allo stato rustico (con assenza di pavimentazione, muratura interna di tamponamento ed impianti), pertanto vanno ultimate le opere e poi provvedere ad un cambio di destinazione d’uso per la porzione indicata in categoria A/10 “uffici”;
- Manca balconata lato Nord

➤ Sub. 4 - Imm. C piano Primo – Abitazione:

- non si sono riscontrate incongruenze ad eccezione di realizzazione di ripostiglio con cabina armadio con parete in cartongesso nel locale cucina ed in una camera da letto, pertanto va modificata la planimetria dei locali per diversa distribuzione degli spazi interni.

Tali modifiche andranno rettificate dall’aggiudicatario presso l’Agenzia delle Entrate (ex Territorio o Catasto) di Catanzaro.

² Per dare riscontro esatto a tale circostanza bisognerebbe effettuare un confinamento catastale con rilievo topografico.

3c. Caratteristiche generali zona ove ricade il Lotto

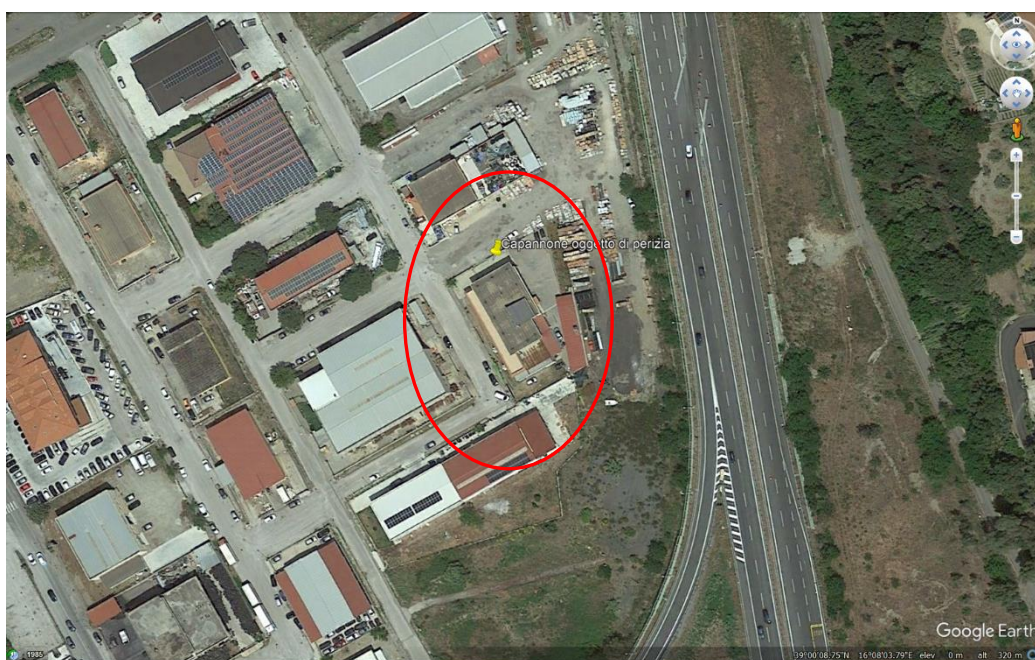
La zona del Comune di Falerna, contrada Marevitano, ove situato il bene immobile oggetto di procedura n.° 12/2020, è in “periferia” del centro abitato di Falerna Marina, posta a ridosso dello svincolo autostradale – uscita di Falerna, in zona industriale. Il lotto è identificato al n.14 della Lottizzazione P.I.P. del suddetto Comune.

Per l'immediata visualizzazione planimetrica dei luoghi, viene riprodotto lo stralcio di foto aerea del Comune di Falerna, ove situato il bene (All.c):

COORDINATE GPS: $39^{\circ} 00' 10,28'' N$ $\rightarrow$ $39,0028 N$
 $16^{\circ} 08' 01,35'' E$ $\rightarrow$ $16,1371 E$



Lotto Unico – FOTO AEREA



Lotto Unico – FOTO AEREA (ingrandimento)

3d. Descrizione Immobili oggetto di stima formanti il Lotto Unico

Trattasi di un intero fabbricato a due piani fuori terra con corte e lastrico solare formato da:

- Immobile A – piano terra: adibito a carrozzeria artigianale, con una zona destinata alla sistemazione e pulitura delle lamiere, una zona attrezzata con forno per la verniciatura ed una zona adibita a reception;
- Immobile B – piano primo lato est: adibito ad ufficio con deposito allo stato rustico a cui si accede con scala autonoma ricavata dallo stesso corpo di fabbrica con accesso da corte;
- Immobile C – piano primo lato ovest: adibito ad appartamento per il custode a cui si accede con scala autonoma ricavata dallo stesso corpo di fabbrica con accesso da corte;
- Immobile D – piano terra: corte di pertinenza del fabbricato adibita a piazzale di manovra e parcheggio;
- Immobile E – piano secondo: lastrico solare con annesso deposito sottotetto a cui si accede con scala autonoma ricavata dallo stesso corpo di fabbrica con accesso da corte.

Caratteristiche generali del fabbricato

Il fabbricato, ospitante i 3 immobili con corte oggetto della presente relazione, a due piani fuori terra, ha struttura portante in cemento armato e, al momento del sopralluogo, versa in generale in buone condizioni di manutenzione e conservazione; le sue facciate come gli interni non presentano deterioramenti (vedi allegato fotografico All.H).

Il lotto, completamente recintato con muretto in blocchetti di cemento e soprastante rete metallica, è fornito da tre accessi carrabili su due lati della strada di lottizzazione contrada Marevitano.

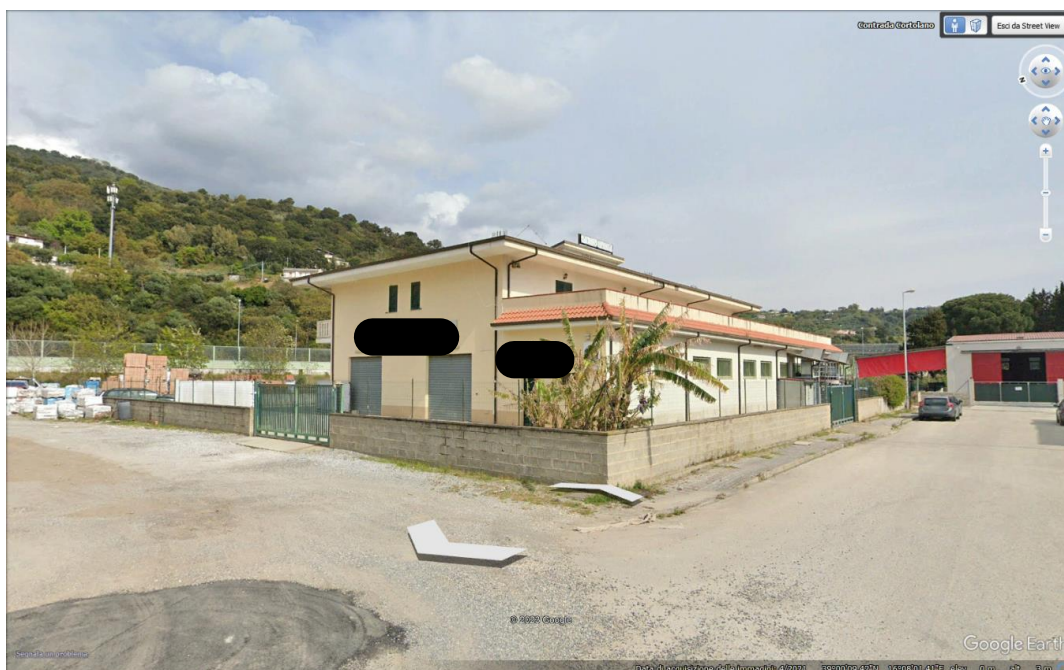


Foto prospetto Lotto Unico da strada di lottizzazione del piano P.I.P. di Falerna.

A. Descrizione Immobile "A" "D" – sub.6: Attività Artigianale a piano terra con annessa corte adibita a spazio di manovra e parcheggio:

L'immobile piano terra, con destinazione artigianale adibito ad autocarrozzeria, è costituito da un unico spazio con a servizio 2 wc con spogliatoio, reparto verniciatura e reception; in generale il tutto versa in buone condizioni di manutenzione e conservazione, gli interni non presentano deterioramenti (vedi allegato fotografico All.H).

Ha pavimentazione industriale ad eccezione dei locali reception con spogliatoio e wc piastrellate; gli infissi sono in alluminio con vetrate. Le tamponature sono realizzate in muratura.

Gli ambienti sono bene illuminati ed arieggiati, ricevendo aria e luce dalle aperture lungo tutto il perimetro del fabbricato ad eccezione del lato Nord in cui è stato realizzato un ampliamento non autorizzato con struttura in ferro.

Nel locale si ha presenza di impianti tecnologici funzionanti quali elettrico ed idraulico.

Fa parte dell'immobile la corte esterna al fabbricato, adibita a spazio di manovra e parcheggio interamente pavimentata ad eccezione dei lati Sud-Est; il tutto mantenuto in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Tutta l'area è recintata con muretto in cemento e soprastante ringhiera in ferro.

La superficie dell'immobile "A", "D" ed "F" è così distribuita (All.F):

Locali destinati ad attività artigianale in Falerna, F.9, p.lla 1425, sub.6, ctq.D/1, p.T

Identif. Imm.	Destinazione	Piano	Fotografie	Altezza netta	mq. lordi v.p.p.
A	Attività Artigianale	terra	all. H.a da n. 6 a 36	3,80	653,84 ³
D	Corte del Fabbricato P.T.	terra	all. H.a da n. 1 a 13		921,59
F	Tettoia su corte non accatastata ed abusiva	terra	all. H.a da n.28 a 34	2,55	34,17

Superficie Lotto Edificato riscontrato mq. 1.609,60

Superficie Catastale mq. 1.649,00⁴

³ Di cui mq.98,90 abusivi

⁴ Per dare riscontro esatto a tale circostanza bisognerebbe effettuare un confinamento catastale con rilievo topografico.

Si rimanda alle allegate fotografie (all.H.a – foto da 1 a 36) ed allegati grafici (all.F.a ed F.c) a chiarimento di quanto esposto.

L'immobile presenta un unico locale destinato a "deposito" allo stato rustico (assenza di pavimentazione, intonaci ed impianti) ad eccezione del locale ingresso adibito ad ufficio con pavimentazione in piastrelle e pareti intonacate e tinteggiate, il tutto si presenta in ordinarie condizioni di manutenzione e conservazione.

Gli infissi esterni sono con vetrate muniti di persiane in alluminio. Le tamponature sono realizzate in muratura.

L'ambiente è bene illuminato ed arieggiato, ricevendo aria e luce dalle balconate lungo le pareti perimetrali.

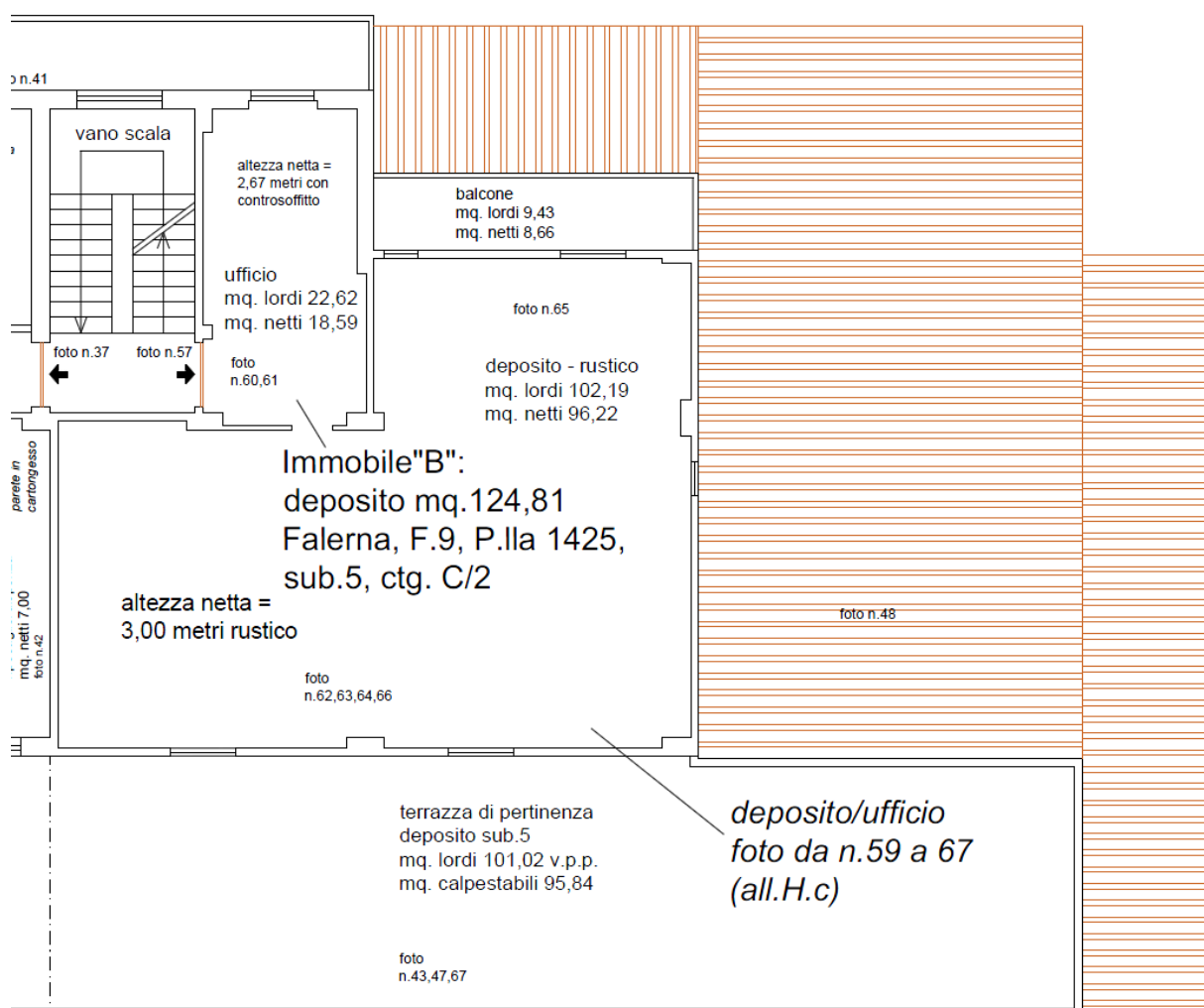
Nel locale ufficio si ha la presenza del solo impianto funzionante elettrico.

La superficie dell'immobile "B" è così distribuita (All. f):

Locali destinati a deposito in Falerna, F.9, p.IIIa 1425, sub.5, ctg.C/2, p.1°

Identif. Imm.	Destinazione	Piano	Fotografie	Altezza netta	mq. lordi v.p.p.
B	Adibito a Deposito	primo	all. H.c da n.62 a 67	3,00 ⁵	102,20
B	Adibito ad Ufficio	primo	all. H.c da n.60 a 61	2,67 ⁶	22,62
B	Balcone lato Nord	primo			9,45
B	Terrazza lato Sud	primo	all. H.c n.43,47,67		101,05

Superficie riscontrata mq. 235,32



Stralcio elaborato grafico all.Fd – Imm. "B" – Locali a piano primo adibiti a Deposito sub.5 con punti di presa fotografici (All. F, H)

Si rimanda alle allegate fotografie (all.H.c – foto da 59 a 67) ed allegati grafici (all.F.b ed F.d) a chiarimento di quanto esposto.

⁵ Allo stato rustico

⁶ Controsoffittata

C. Descrizione Immobile "C" – sub.5: Abitazione (alloggio custode) a piano primo:

L'immobile presenta 5 locali con 2 bagni ben rifiniti, destinato ad appartamento con cucina/pranzo, soggiorno e tre camere da letto; attualmente viene utilizzato come abitazione dal proprietario; il tutto mantenuto in buone condizioni di manutenzione e conservazione; i precisa che sia nel locale cucina che in una camera da letto è stata realizzato un vano ripostiglio e cabina armadio con parete in cartongesso.

Dotato di balconate lungo le pareti perimetrali lato Sud e Nord con pavimentazione in piastrelle.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrate dotate di saracinesche, il portone di ingresso è in legno blindato e le porte interne sono in legno tamburato. Le tamponature sono realizzate in muratura.

Gli ambienti sono bene illuminati ed arieggiati, ricevendo aria e luce dalle aperture lungo i due lati del fabbricato prospicienti su balcone e terrazza.

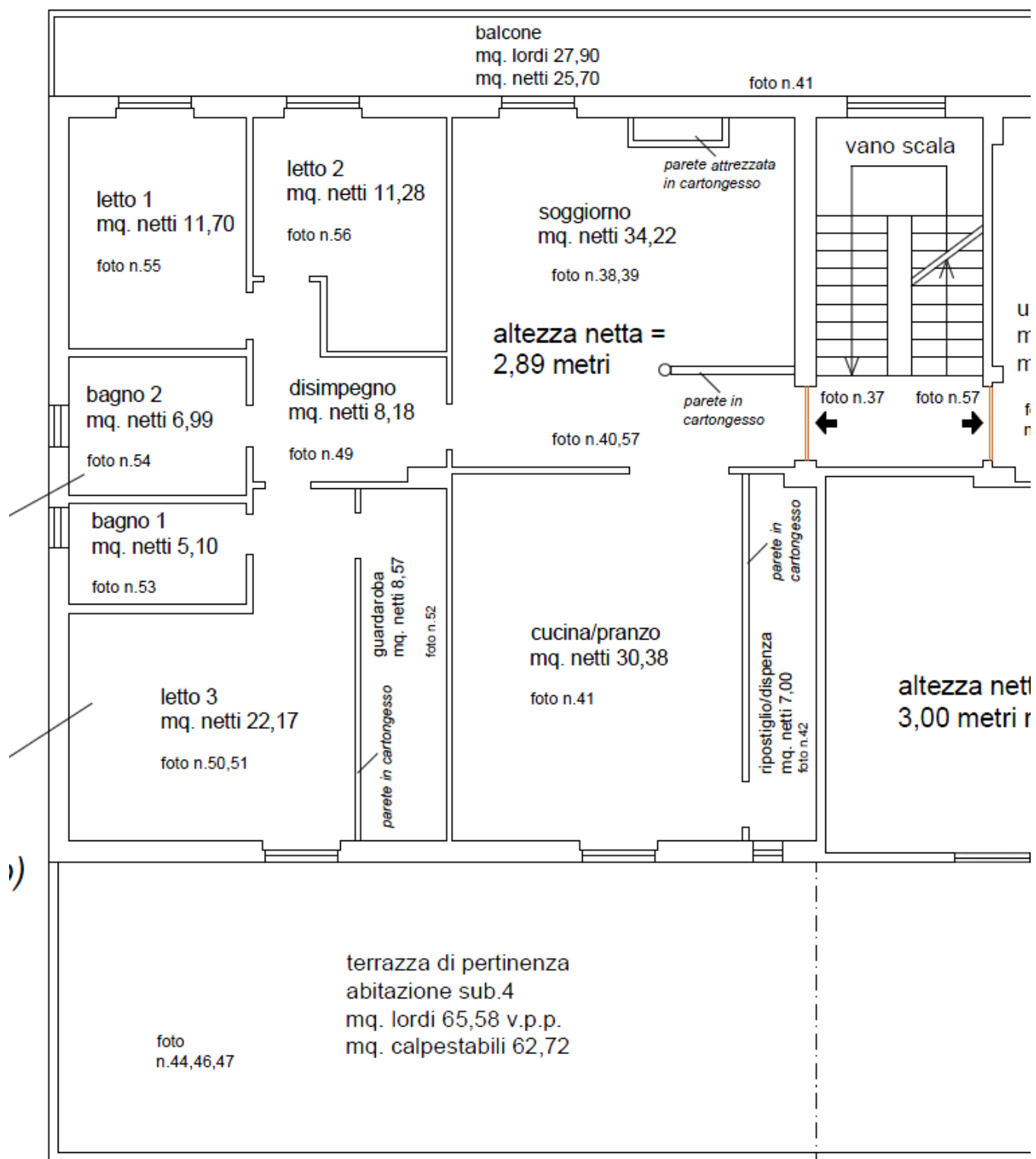
Nei locali si ha presenza di impianti tecnologici quali elettrico ed idraulico.

La superficie dell'immobile "C" è così distribuita (All. F.b-d):

Locali destinati ad abitazione (alloggio custode) in Falerna, F.9, p.lla 1425, sub.4, ctq.A/2, p.1°, vani7,5

Identif. Imm.	Destinazione	Piano	Fotografie	Altezza netta	mq. lordi v.p.p.
C	Abitazione	primo	all. H.b da n.37 a 58	2,89	167,68
C	Balcone lato Nord	primo	all. H.b n.41		27,90
C	Terrazza lato Sud	primo	all. H.b n.44,46,47		65,60

Superficie riscontrata mq. 261,18



Stralcio elaborato grafico all.F.b-d – Imm. “C” – Locali a piano primo adibiti ad Abitazione (alloggio custode) sub.4 con punti di presa fotografici (All.H.b)

Si rimanda alle allegate fotografie (all.H.b – foto da 37 a 58) ed allegati grafici (all.F.b ed F.d) a chiarimento di quanto esposto.

3e. Proprietà

Il terreno su cui sorge il fabbricato è pervenuto al debitore “██████████” per averlo acquistato con Atto di Compravendita (All. E) del 31/05/1995, rep. n.53509 del notaio Mario Bilangione di Nocera Terinese trascritto presso RR.II. di Catanzaro in data 29/06/1995 ai nn. 9250 R.P. e 11418 R.G., con il quale il Comune di Falerna vendeva al signor ██████████ ██████████” in regime di separazione patrimoniale la piena proprietà del seguente immobile: *“quoziende di terreno in Falerna, località Marevitano di circa mq.1649 ... distinto con il Lotto n.14 ... Detto immobile risulta censito nel NCT di Falerna alla partita 1841, foglio 9, particella 742 (ex 51/z), are 16.49, ...”*

In base all’atto, l’esecutato “██████████” risulta essere l’unico proprietario per la piena proprietà, quota di 1/1, dei beni oggetto di perizia (All.E).

3f. Formalità, vincoli o oneri gravanti sul Lotto Unico

Si precisa che per l’edificazione del complesso immobiliare è stata deliberata dal Comune di Falerna apposita convenzione che le parti contraenti nell’atto di compravendita hanno approvato (all.E) ove viene stabilito:

“La norma impone l’obbligo a carico dei concessionari di assumere manodopera residenti nel Comune di Falerna nella misura del 50% di quanto necessario;.... La destinazione obbligatoria del lotto ceduto alla realizzazione di impianto produttivo ...;

Nella zona ove ricade l’immobile vige il vincolo sismico e, pertanto, eventuali variazioni strutturali potranno essere realizzate solo previa autorizzazione dell’Ufficio del Genio Civile della Regione Calabria.

Si rileva che a carico dei potenziali acquirenti dell’immobile resteranno le spese per il trasferimento dell’immobile, i costi per la registrazione del decreto di trasferimento ed i costi dismissione/trasloco dei mobili e materiali presenti all’interno del fabbricato e sulla corte.

Il manufatto non presenta alcun interesse storico e nessuna rilevanza architettonica.

In merito agli oneri gravanti sul bene, dai documenti esaminati, si evidenzia che allo stato non risultano formalità, vincoli o oneri, usufrutti o altri diritti reali gravanti sull’immobile.

Da accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (RR.II.), Ufficio Provinciale di Catanzaro – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, sugli immobili avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali, visure allegate alla presente relazione (all.B):

Visure Ipo-Catastali – Capannone con annesso Deposito ed Alloggio Custode in Falerna:

- Imm. A - Capannone: **NCEU F. 9 p.lla 1425, sub.6 (ex sub.2), ctg. D/1**, p.T, c.da Marevitano;
- Imm. B - Deposito: **NCEU F. 9 p.lla 1425, sub. 5 (ex sub.3), ctg.C/2**, cons.100 mq, sup.cat. 134 mq, p.1°, contrada Marevitano;
- Imm. C - Alloggio Custode: **NCEU F. 9 p.lla 1425, sub. 4 (ex sub.3), ctg.A/2**, cl.3, cons.7,5 vani, superf. Catast. 166 mq (tot.180), p.1°, contrada Marevitano;

Visure per Continuità Storica:

- Visure Ipotecarie sulla p.lla attualmente soppresse che hanno originato il fabbricato:
 - **N.C.T. Falerna F. 9 p.lla 742;**

a partire dal 01/01/1989 al 20/11/2023, nelle visure ipo-catastali, scaturiscono le seguenti formalità che risulteranno non opponibili all'acquirente e dovranno essere cancellate:

1. Iscrizione del 17/06/1996 ai nn. 966 R.P. e 10872 R.G.:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO** repertorio 56108 del 31/05/1996 Pubblico Ufficiale notaio BILANGIONE MARIO di Nocera Terinese (CZ) per il terreno ove sorge il fabbricato in FALERNA (CZ) Foglio 9 p.lla 742 di mq.1.649 per un capitale di £ 100.000.000 di totale £ 167.350.000, a favore di "MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A." con sede in SIENA (SI) contro "████████████████████" per la piena proprietà (quota di 1/1):

1. Catasto Terreni, Comune di **Falerna (CZ) Foglio 9, p.lla 742⁷**, natura Terreno, consistenza 1649 mq, indirizzo loc. Marevitano;

2. Iscrizione del 18/11/2006 ai nn. 3865 R.P. e 21680 R.G.:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO** repertorio 90687/26493 del 13/11/2006 Pubblico Ufficiale notaio BILANGIONE MARIO di Nocera Terinese (CZ) per immobili siti in FALERNA (CZ) per un capitale di € 100.000,00 di totale € 200.000,00, a favore di "MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A." con sede in SIENA (SI) contro "████████████████████" per la piena proprietà (quota di 1/1):

1. Catasto Fabbricati, Comune di **Falerna (CZ) Foglio 9, p.lla 1425, sub. 2⁸**, natura LA – laboratorio per arti e mestieri, indirizzo via Marevitano, piano T;
2. Catasto Fabbricati, Comune di **Falerna (CZ) Foglio 9, p.lla 1425, sub. 1⁹**, natura CO – CORTE O RESEDE, indirizzo via Marevitano;

⁷ L'immobile in oggetto è stato soppresso per dare origine al Fabbricato p.lla 1425 di cui alla presente perizia.

⁸ Ad oggi soppresso ha originato l'attuale sub.6 di cui alla presente perizia.

⁹ Ad oggi corte del sub.6 di cui alla presente perizia.

3. **Iscrizione del 02/03/2007 ai nn. 570 R.P. e 3701 R.G.:**

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO** repertorio 91436/26995 del 28/02/2007 Pubblico Ufficiale notaio BILANGIONE MARIO di Nocera Terinese (CZ) per immobili siti in FALERNA (CZ) per un capitale di € 75.000,00 di totale € 150.000,00, a favore di “MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.” con sede in SIENA (SI) contro “**[REDACTED]** **[REDACTED]** **[REDACTED]**” per la piena proprietà (quota di 1/1):

1. Catasto Fabbricati, Comune di **Falerna (CZ) Foglio 9, p.lla 1425, sub. 3¹⁰**, natura A – APPARTAMENTO, indirizzo via Marevitano, piano 1;

Documenti successivi correlati:

1. **Annotazione n.1612 del 24/05/2007: EROGAZIONE PARZIALE;**
2. **Annotazione n.3344 del 18/11/2008: EROGAZIONE A SALDO;**

4. **Trascrizione del 17/11/2023 ai nn. 13253 R.P. e 16874 R.G.:**

Atto Giudiziario – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO repertorio 12 del 29/09/2020 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME per immobili siti in FALERNA (CZ) a favore di “MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI **[REDACTED]**” contro “**[REDACTED]**” per la piena proprietà (quota di 1/1), quindi per l'intero, sui seguenti immobili:

1. Catasto Fabbricati, Comune di Falerna (CZ) Foglio 9, p.lla 1425, sub. 6, natura D1 – Opifici;
2. Catasto Fabbricati, Comune di Falerna (CZ) Foglio 9, p.lla 1425, sub. 5, natura C2 – Magazzini e Locali di Deposito;
3. Catasto Fabbricati, Comune di Falerna (CZ) Foglio 9, p.lla 1425, sub. 4, natura A2 – Abitazione di Tipo Civile.

¹⁰ Ad oggi soppresso ha originato i sub.3 e 4 di cui alla presente perizia.

3g. Regolarità urbanistica

Dagli accertamenti effettuati negli uffici comunali (all.G), sulla scorta dei documenti messi a mia disposizione, dai rilievi effettuati, dalle indagini svolte risulta che **per il fabbricato è stato rilasciata Concessione Edilizia n.888 del 08/07/1995** per la “*costruzione di una Carrozzeria Industriale in zona PIP in località svincolo autostrada – lotto n.14 lottizzazione PIP*” dal **Comune di Falerna** (progetto originario) a cui seguì un rilascio di **Concessione Edilizia n.132 del 10/06/2002** per “*l’ampliamento di una Autocarrozzeria Industriale in zona PIP*” con successivo rilascio di **Permesso di Costruire n.02 del 31/07/2003** in rettifica alla Concessione Edilizia n.132 del 10/06/2002 per “*la sola variazione alla dicitura “ARTIGIANALE” anziché “INDUSTRIALE”*” (All.G).

Si fa osservare che nulla si è riscontrato in merito al rilascio de Certificato di Agibilità, pertanto l’aggiudicatario dovrà farsi carico del suo rilascio.

Da un confronto con gli elaborati grafici allegati al progetto depositato presso l’archivio comunale di Falerna (all.G) con lo stato di fatto (all.F) si ravvisano varianti sostanziali per ampliamenti a piano terra con cambio di destinazione d’uso del piano primo, oltre alla realizzazione di tettoie su area di corte pertanto **non persiste la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni**, precisamente:

Incongruenze riscontrate con lo stato di fatto

A. Immobile “A” – sub.6: Attività Artigianale a piano terra con annessi uffici direzionali (reception):

- Ampliamento abusivo dei locali lato Nord per una estensione di mq.62,12 di cui una parte è soppalcata;
- Ampliamento abusivo dei locali lato Est per una estensione di mq.36,75;
- modifiche interne con realizzazione di area direzionale con cambio di destinazione d’uso; tale area uffici è prevista a piano primo;
- realizzazione di tettoie in ferro su area di corte per mq.34,17 in comunione con p.lla 1842 non di proprietà ricadente su fascia di rispetto stradale.

B. Immobile “B”-“C” – sub.5 e 4: Depositi-Uffici-Alloggio Custode a piano primo:

L’intero piano primo è stato totalmente disatteso in quanto era previsto un alloggio custode pari a mq.65,37 invece è stato realizzato un appartamento di mq.167,78 che non rispetta la regola di essere minore di 1/10 del Volume non residenziale andando ad occupare l’intera zona destinata ad uffici e deposito materiale.

Inoltre si ravvisa un ampliamento del balcone lato Nord sul vano scala.

C. Immobile "E" – Lastrico solare a piano secondo:

L'intero piano non è stato coperto con manto di copertura, pertanto, in attesa della sua realizzazione, insiste un lastrico solare, oltre a vano deposito creato al vano scala.

Giova osservare che nessuna domanda di sanatoria è pervenuta presso il Comune di Falerna.

Come vedremo al punto successivo, tale abusi non possono essere sanati in quanto incidono sui parametri urbanistici e precisamente superfici assentite e volumetria assentita, ma ciò non implica la nullità degli atti giuridici ai sensi dell'art. 46 T.U., in quanto, colui che acquista un immobile dal Tribunale, in sede di esecuzione immobiliare, resterà soggetto alle sanzioni edilizie per gli eventuali abusi commessi dal debitore esecutato.

3h. Sanatoria urbanistica - Condono

Ai fini della condonabilità, la prima normativa di riferimento è quella dell'art. 40, comma 6° della Legge n.° 47 del 28/02/1985, che così recita:

"Nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutiva, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui s'interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge".

Il termine da prendere in considerazione è quello del 26/11/2003, in cui è entrata in vigore (cfr. art. 1 comma 2) la Legge 326 del 24/11/2003, pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 274 del 25 novembre 2003 - Supplemento Ordinario n. 181 - che, ai sensi del comma 25 art. 32, ha riaperto i termini della L. 47/85.

Dobbiamo quindi, innanzitutto, stabilire se le ragioni di credito per cui s'interviene o procede sono o non sono anteriori alla data del 26/11/2003.

Poiché le ragioni di credito per cui s'interviene o procede sono dettate da Procedura Fallimentare n.12 del 2020 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 17/11/2023 ai nn.13253 R.P. e 16874 R.G., data successiva alla detta data del 26/11/2003, ne deriva che gli abusi non sono sanabili¹¹ ai sensi dell'art. 40, comma 6° della Legge n.° 47 del 28/02/1985.

¹¹ E' stata richiesta informalmente la data delle ragioni di credito al Custode Fallimentare che ha riferito che sono posteriori al 2003. In caso di sede di giudizio scaturirà che le ragioni del Credito sono di data anteriore al 26/11/2003, l'aggiudicatario potrà disporre dell'apertura del Condono Edilizio e sanare gli abusi entro 120 giorni dal decreto di trasferimento.

Sanatoria art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380

Ai sensi della Legge suddetta per la regolarizzazione urbanistica l'aggiudicatario può presentare nuovo progetto al Comune di Falerna al fine di ottenere autorizzazione in sanatoria. L'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380 recita: *"1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, **o in difformità da esso**, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'art. 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.*

Pertanto l'accertamento di conformità consente di regolarizzare tutte le opere seguite in assenza di autorizzazione edilizia o di concessione edilizia, *a condizione che le opere realizzate siano conformi allo strumento urbanistico approvato e non in contrasto sia con quello adottato al momento di realizzazione dell'opera che della presentazione dell'istanza al Comune*".

Come citato nel punto precedente, dall'esamina del fascicolo inerente la pratica edilizia detenuta presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Falerna, con controllo incrociato degli elaborati grafici (All.G) e lo stato di fatto (All.F), risulta che sono state realizzate varianti "sostanziali" rispetto al progetto originario per aumento dei parametri urbanistici in termini di superfici e volumi, oltre a cambio di destinazione d'uso, per cui il tutto non può essere sanato previa domanda da parte dell'aggiudicatario in quanto le opere realizzate non sono conformi sia con quello adottato al momento di realizzazione dell'opera che della presentazione dell'istanza al Comune; si precisa che tale abuso incide sulla volumetria del fabbricato di cui ha una volumetria assentita di mc 3.188,58 a fronte di una volumetria ammissibile pari a 3.300,00, pertanto un residuo di mc 111,42 ammissibile, ma l'ampliamento non rispetta le distanze minime regolamentari dai confini di proprietà e di fascia di rispetto autostradale.

Riepilogando il sottoscritto CTU reputa la **non regolarità edilizia e urbanistica dei beni** essendo stati effettuati "abusi sostanziali per aumento dei parametri urbanistici e cambio di destinazione d'uso" che hanno determinato un aumento di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati; tali abusi non possono essere sanati, pertanto va ripristinato lo stato dei luoghi con demolizione¹² a carico dell'aggiudicatario.

¹² Si precisa che tali demolizioni non pregiudicano la struttura originaria del fabbricato.

3i. Valore di Mercato Capannone Artigianale con annessi Ufficio, Deposito ed appartamento (alloggio custode) a piano primo

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

“...dopo un'adeguata promozione commerciale...”

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

“...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione...”

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

3l. Scelta metodologia estimativa

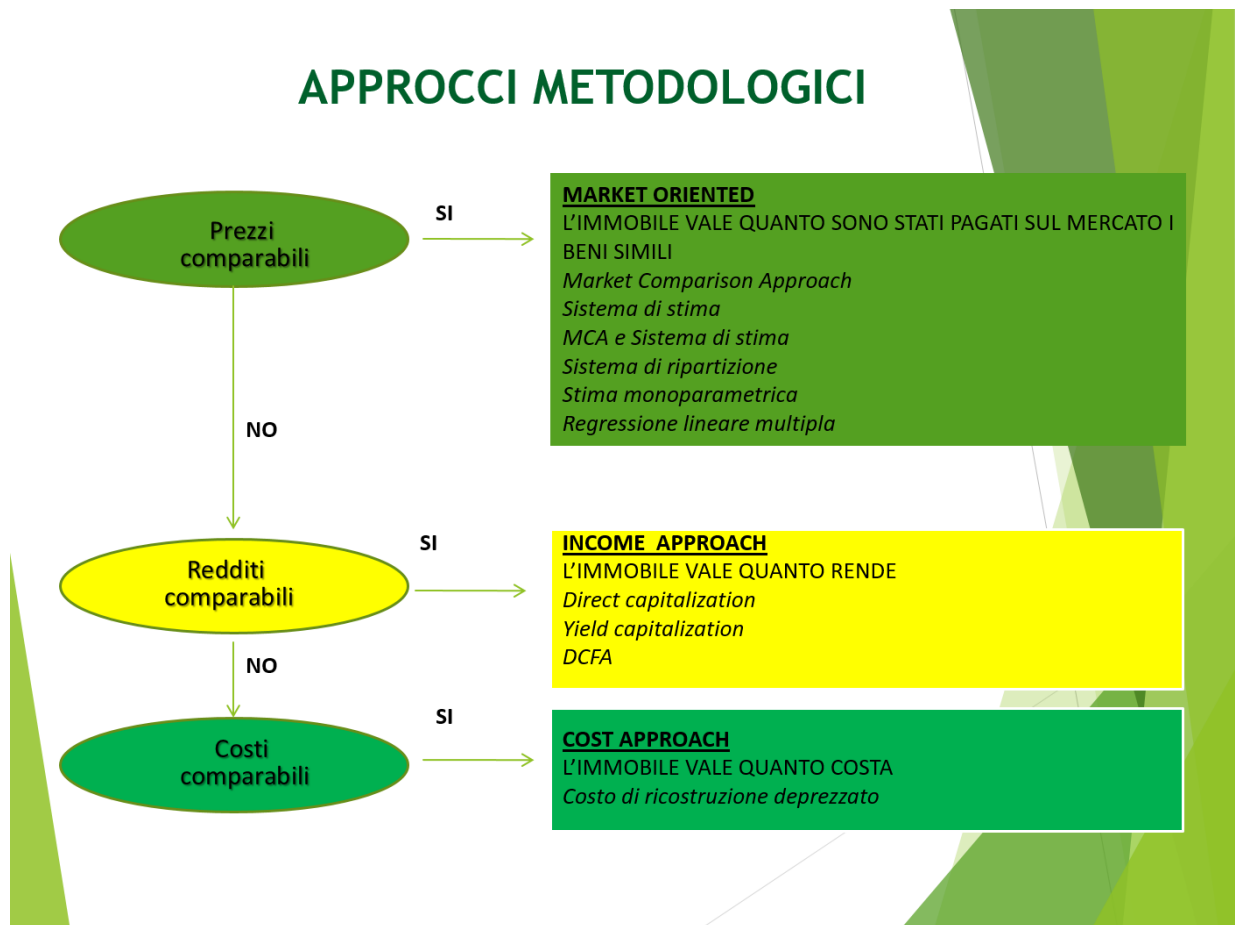
I metodi o procedimenti estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre approcci:

- 1. Market Approach** (o metodo del confronto di mercato): utilizzato nei mercati attivi e dinamici in cui i dati immobiliari delle compravendite di beni appartenenti allo stesso segmento di mercato sono facilmente disponibili;
- 2. Income Approach** (o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri): utilizzato nei mercati poco attivi in cui i dati immobiliari delle compravendite di immobili simili sono scarsamente disponibili mentre sono generalmente disponibili i canoni di affitto;

3. **Cost Approach** (o metodo dei costi): utilizzato nei mercati di beni limitati, o in presenza di immobili speciali e in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto.

Dalla predetta analisi risulta evidente che l'applicazione dei procedimenti estimativi non è un'arbitraria scelta del perito ma deriva dall'attenta analisi del mercato e dell'immobile oggetto di stima.

La scelta del metodo di stima deve essere fatta secondo il diagramma di scelta rappresentato nella successiva figura:



Dalle ricerche eseguite nel comprensorio del comune di Falerna per la categoria Capannoni Industriali/Artigianali riguardante il **Lotto Unico** è emerso che il mercato immobiliare della zona è assente, pertanto non è stato possibile reperire atti di compravendita¹³, e, non è stato possibile neanche reperire contratti di locazione di beni simili a quello da stimare, pertanto, **al fine di determinare il valore di mercato degli immobili si è dovuto ricorrere al metodo COST APPROACH (o dei costi deprezzati).**

¹³ Per la ricerca di compravendite il sottoscritto CTU si è avvalso delle visure catastali (All.M) riguardanti i capannoni ricadenti nell'intera area del Foglio 9 del Comune di Falerna riguardante la lottizzazione PIP di cui la maggior parte sono posseduti prima del 2009, 3 sono in possesso da decreto di trasferimento (pertanto esclusi in quanto compravendite non valide) e 2 compravendite (Atto notaio Bilangione del 26/10/2017 rep.108652 e del 06/05/2019 rep.110342) riguardano la categoria F/3 (in corso di costruzione) e la proprietà superficiale.

3m. Procedimento di Stima – COST APPROACH

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

E' detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato.

La stima del costo di ricostruzione deprezzato è richiesta nella stima di edifici, impianti, equipaggiamenti, attrezzature e macchine destinate a finalità strumentali, per i quali si può fare astrazione dai rapporti di complementarietà con il terreno.

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

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

Il procedimento è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale.

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

Questo principio *“stabilisce che una persona prudente non pagherebbe per un bene o servizio più del costo che sosterebbe per l'acquisto di un bene o servizio sostitutivo e ugualmente soddisfacente, in assenza di difficoltà impreviste, di maggiori rischi e di svantaggi. Il costo minore dell'alternativa migliore, sia essa l'originale o una sostituta, tende a stabilire il valore di mercato.”* (International Valuation Standards GAVP pag. 32)

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

Il prezzo di transazione può discostarsi dal prezzo di equilibrio costituito dal costo di sostituzione, per esempio se alcune caratteristiche del bene non corrispondono a quanto cerca l'acquirente o se desidera poter disporre immediatamente del bene.

Nel primo caso si avrebbe una svalutazione, nel secondo una sopravvalutazione.

Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:

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

La stima del valore del terreno può essere eseguita con criterio comparativo di mercato, i costi con procedimento comparativo riguardo ad opere o interventi simili, oppure analitico (computo metrico estimativo).

Stima terreno edificato

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

Per il calcolo del prezzo del terreno edificabile non si è potuto fare riferimento a comparabili in quanto la predetta zona è totalmente edificata ma da indicazione da agenti immobiliari della zona il suo valore si aggira sui 50 €/mq.

Considerato che l'Area di Terreno ove insiste il fabbricato è pari a mq. 1650 si ha un Valore totale di: $\text{mq. } 1.650 \times \text{€ } 50,00 / \text{mq} = \text{€ } 82.500,00$

A tale valore è da detrarre i costi di demolizione di seguito calcolati:

l'analisi del prezzo di demolizione viene computato dal Listino della Regione Calabria anno 2022 – Opere Civili, alla voce:

CODICE	Descr. Sintetica	Descr. Estesa	Unità Misura	Prezzo
22CL.PR.R.0210.10.b	Demolizione totale di fabbricati - per fabbricati con strutture verticali in cemento armato e misto cemento armato e muratura, vuoto per pieno	Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature ed inoltre ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte. Eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica	mc	17,18

A tale voce è da sommare la spesa per la discarica autorizzata, non trovata nel Prezziario, ma da informazioni reperite presso discarica autorizzata ammontano a circa € 15,00 /mc.

Considerato che il fabbricato ha una superficie coperta di mq.653,84 a piano terra e di mq.269,88 a piano primo con altezza di mt. 4,1 p.t. 3,2 p.1° si ha un volume di **mc. 3.544,36** ($653,84 \times 4,1 + 269,88 \times 3,2$), avremo un costo pari ad € **60.892,10** ($3.544,36 \times \text{€ } 17,18$) a cui aggiungere gli oneri per la discarica di € **30.446,05** ($3.544,36/2^{14} \times \text{€ } 17,18$) per un totale di € **91.338,15**.

$$\text{Valore terreno edificato} = \text{valore terreno edificabile} - \text{costi di demolizione} = \\ = 82.500,00 - 60.892,10 - 30.446,05 = - \text{€ } 8.838,15$$

Poiché il valore di demolizione supera il costo del terreno si assume un valore del terreno edificato pari a zero.

¹⁴ Si presume un volume dei materiali di risulta pari alla metà del volume del fabbricato.

Stima superficie coperta complesso immobiliare

La superficie coperta viene calcolata v.p.p. (vuoto per pieno) vale a dire comprensiva di murature di tamponamento e divisorie, nonché vani scale e locali accessori, le terrazze e o balconi vengono computati al 30%.

Per il calcolo delle superfici è stato effettuato un dettagliato rilievo metrico i cui risultati sono riportati negli elaborati grafici allegati alla presente perizia (All.F) di cui viene riportato lo stralcio del relativo conteggio:

LOTTO UNICO - INTERO FABBRICATO CON CORTE

Superficie Complessiva Lotto mq. 1.609,60 a piano Terra di cui:

- Imm."A": sub. 6 - attività artigianale p. T,	mq. 653,84	v.p.p.;
(di cui mq.98,90 abusivi)		
- Imm."D": sub. 6 - corte di pertinenza p. T,	mq. 921,59	v.p.p.;
- Imm."F": sub. 6 - tettoia non accatast. p. T,	mq. 34,17	v.p.p.;
totale parziale mq.	1.609,60	v.p.p.

Piano primo mq. 514,00 di cui

- Imm."B": sub. 5 - adibita deposito	mq. 102,20	v.p.p.;
- Imm."B": sub. 5 - adibita ad ufficio	mq. 22,62	v.p.p.;
annesso balcone	mq. 9,45	v.p.p.;
annessa terrazza	mq. 101,05	v.p.p.;
- Imm."C": sub. 4 - Abitazione,	mq. 167,68	v.p.p.;
annesso balcone	mq. 27,90	v.p.p.;
annessa terrazza	mq. 65,60	v.p.p.;
- vano scala	mq. 17,50	v.p.p.;
totale parziale mq.	514,00	v.p.p.

Piano Secondo mq. 443,80 di cui

- deposito con vano scala	mq. 44,50	v.p.p.;
- lastrico solare	mq. 399,30	v.p.p.;
totale parziale mq.	443,80	v.p.p.

Di tali superfici vengono considerate solo quelle formanti il corpo di fabbrica a due piani fuori terra formanti il Lotto Unico di cui Attività Artigianale a Piano Terra e Deposito/Uffici a piano primo; tali superfici andranno ragguagliate per le rispettive aliquote, pertanto il valore della superficie di calcolo sarà pari a:

Locali destinati ad attività artigianale in Falerna, F.9, p.lla 1425, sub.6, ctq.D/1, p.T

Identif. Imm.	Destinazione	Piano	mq. lordi v.p.p.	Aliquota	mq. di calcolo
A	Attività Artigianale	terra	653,84	100%	554,94 ¹⁵
	Vano Scala	terra	17,50	100%	17,50

Superficie di Calcolo mq. 572,44

Locali destinati a deposito in Falerna, F.9, p.lla 1425, sub.5, ctq.C/2, p.1°

Identif. Imm.	Destinazione	Piano	mq. lordi v.p.p.	Aliquota	mq. di calcolo
B	Adibito a Deposito	primo	102,20	100%	102,20
B	Adibito ad Ufficio	primo	22,62	100%	22,62
B	Balcone lato Nord	primo	9,45	30%	2,83
B	Terrazza lato Sud	primo	101,05	30%	30,31

Superficie di Calcolo mq. 157,96

Locali destinati ad abitazione (all. custode) in Falerna, F.9, p.1425, sub.4, c.A/2, p.1°, v.7,5

Identif. Imm.	Destinazione	Piano	mq. lordi v.p.p.	Aliquota	mq. di calcolo
C	Abitazione	primo	167,68	100%	167,68
C	Balcone lato Nord	primo	27,90	30%	8,37
C	Terrazza lato Sud	primo	65,60	30%	19,68

Superficie di Calcolo mq. 195,73

SUPERFICIE TOTALE DI CALCOLO MQ. 926,13

≈ MQ. 920,00

Di cui mq 572,44 ≈ 570,00 destinati alla produzione a piano terra (di cui mq.40 uffici) e mq.353,69 ≈ 350,00 destinati ad uffici / abitazione a piano primo (di cui ≈ mq.100 allo stato rustico).

¹⁵ Pari a 653,84 – 98.90 non conteggiati poiché abusivi

Stima costo di ricostruzione

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

Il suddetto costo si distingue in:

- *costo di ricostruzione (reproduction cost)* propriamente detto, ovvero il costo di ricostruzione, di un esatto duplicato (*perfetto sostituto*) dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione;
- *costo di rimpiazzo (replacement cost)*, ovvero costo di ricostruzione stimato a prezzi correnti di un manufatto avente utilità e funzione equivalenti a quelle dell'esistente, realizzati impiegando materiali, tecnologie, standard costruttivi e schema esecutivo correnti.

Il costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio comprende:

1- Costi tecnici di costruzione

b) diretti

Costo di costruzione opere edilizie edificio

Costo opere edilizie sistemazione aree scoperte

c) indiretti

Oneri di urbanizzazione

Oneri professionali

Costi allacciamento servizi

Spese generali

Spese commercializzazione

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

e) utile del promotore sul proprio capitale di rischio

E può essere stimato sia con procedimento empirico che analitico

Procedimento empirico

La stima empirica del costo medio di un'opera, un intervento, una lavorazione avviene per comparazione in presenza di dati di confronto di tipologie edilizie simili a quella in valutazione.

Procedimento analitico

Il *computo metrico estimativo* stima il costo di costruzione e di intervento attraverso un conteggio analitico dei costi unitari e totali.

Lo schema contabile comprende la individuazione delle lavorazioni, le schede dei mezzi d'opera, la individuazione delle quantità, l'analisi dei prezzi unitari ed, infine, del computo metrico estimativo propriamente detto.

Il *computo metrico estimativo* ha due classificazioni

Classificazione per materiali e lavorazioni

- Si basa sulla organizzazione del cantiere
- Si articola in categorie di lavoro
- La caratteristica è la corrispondenza tra classi/elementi fisici e legame tra fattori produttivi e parti fisiche

Nel caso in esame, il calcolo dei costi di ricostruzione a nuovo sono calcolati utilizzando l'applicativo CNAPPC-CRESME:

applicativo web in grado di grado di calcolare, in modo immediato e semplice, i costi orari dello studio professionale e delle prestazioni professionali fornite. È il sistema sviluppato dal Consiglio Nazionale degli Architetti P.P.C. di concerto con il Cresme per gli iscritti al sistema ordinistico nazionale. Lo strumento è in grado inoltre di fornire il valore delle prestazioni professionali svolte ai sensi del DL 140 del 20.07.2012 (Regolamento recante la determinazione dei parametri per la liquidazione da parte di un organo giurisdizionale dei compensi per le professioni regolarmente vigilate dal Ministero della giustizia) e il calcolo dei costi di costruzione per edilizia di nuova costruzione.

L'applicativo permette di calcolare il costo medio di strutture residenziali ed uffici con strutture in cemento armato e di capannoni industriali con strutture prefabbricate; nel caso in esame, il calcolo dei costi di ricostruzione a nuovo vengono calcolati per strutture residenziali con struttura in cemento armato che sono simili al fabbricato in esame:

Costi costruzione edilizia

L'applicazione permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq):



CRESME



SCHEDA DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO DI UN EDIFICIO INDUSTRIALE

Localizzazione Falerna (Catanzaro)
Indirizzo Lottizzazione PIP c.da Marevitano
Note

Coefficienti applicati

0,8142 Discriminante
 1,0507 Zona sismica 1 (elevato rischio)
 0,9883 Zona climatica D (da 1.400 a 3.000 gradi-giorno)

DATI FABBRICATO

Classe dimensionale	da 500 a 2.000 mq	1,0000
Struttura	Prefabbricata CA	1,0000
Finiture, impianti, efficienza	Basso	0,9883
Tamponamenti esterni	Blocchi CLS	1,0403
Copertura	Piana	1,0807
Altezza pilastri	Fino a 7 m	1,0000
Luce trasversale	Fino a 15 m	0,9774
Carroponte	Non predisposto	1,0000
Ubicazione cantiere	Normale	1,0000

SUPERFICI E VOLUMI

Produzione	530,0 mq
Uffici	40,0 mq
Porzione edificio	1000/1000

CALCOLO COSTI

Costo parametrico di costruzione al netto degli oneri	409,52 €/mq
Costo di costruzione al netto degli oneri	230.150,87 €
Spese tecniche (10% sul costo di costruzione + IVA)	28.078,41 €
Contributo sul costo di costruzione (6% sul costo di costruzione)	13.809,05 €
IVA (22% sul costo di costruzione)	50.633,19 €

Costo parametrico di costruzione 574,15 €/mq

Costo totale di costruzione a nuovo 322.671,51 €

Il presente risultato costituisce un dato di riferimento per la stima effettiva

Scheda elaborata da EVALUA0706 in data 09/10/2023



SCHEMA DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO DI UN UFFICIO

Localizzazione Falerna (Catanzaro)
Indirizzo Lottizzazione P.I.P. c.da Marevitano
Note

Coefficienti applicati

0,8142 Discriminante
1,0147 Zona sismica 1 (elevato rischio)
0,9524 Zona climatica D (da 1.400 a 3.000 gradi-giorno)

DATI IMMOBILE

Tipologia edilizia	complesso per uffici	1,0000
Tecnologia costruttiva	Cemento armato	1,0000
Ascensore		0,9663
Finiture, impianti, efficienza	Medio	0,9524
Destinazione interrato	Non presente	0,8450
Altezza interpiano	Meno di 3,2 metri	0,9597
Numero piani	Fino a due piani	1,0000
Ubicazione cantiere	Normale	1,0000

SUPERFICI E VOLUMI

Superficie complessiva	350,0 mq
Porzione edificio	1000/1000

CALCOLO COSTI

Costo parametrico di costruzione al netto degli oneri	999,35 €/mq
Costo di costruzione al netto degli oneri	349.772,26 €
Spese tecniche (10% sul costo di costruzione + IVA)	42.672,22 €
Contributo sul costo di costruzione (6% sul costo di costruzione)	20.986,34 €
IVA (22% sul costo di costruzione)	76.949,90 €

Costo parametrico di costruzione 1.401,09 €/mq

Costo totale di costruzione a nuovo 490.380,71 €

Il presente risultato costituisce un dato di riferimento per la stima effettiva

Scheda elaborata da EVALUA0706 in data 09/10/2023

Di cui 250 ultimati:



SCHEDA DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO DI UN UFFICIO

Localizzazione Falerna (Catanzaro)

Indirizzo Lottizzazione P.I.P. c.da Marevitano

Note

Coefficienti applicati

0,8142 Discriminante

1,0147 Zona sismica 1 (elevato rischio)

0,9524 Zona climatica D (da 1.400 a 3.000 gradi-giorno)

DATI IMMOBILE

Tipologia edilizia	complesso per uffici	1,0000
Tecnologia costruttiva	Cemento armato	1,0000
Ascensore		0,9653
Finiture, impianti, efficienza	Medio	0,9524
Destinazione interrato	Non presente	0,8450
Altezza interpiano	Meno di 3,2 metri	0,9597
Numero piani	Fino a due piani	1,0000
Ubicazione cantiere	Normale	1,0000

SUPERFICI E VOLUMI

Superficie complessiva	250,0 mq
Porzione edificio	1000/1000

CALCOLO COSTI

Costo parametrico di costruzione al netto degli oneri	999,35 €/mq
Costo di costruzione al netto degli oneri	249.637,33 €
Spese tecniche (10% sul costo di costruzione + IVA)	30.480,15 €
Contributo sul costo di costruzione (6% sul costo di costruzione)	14.990,24 €
IVA (22% sul costo di costruzione)	54.964,21 €

Costo parametrico di costruzione	1.401,09 €/mq
Costo totale di costruzione a nuovo	350.271,93 €

Il presente risultato costituisce un dato di riferimento per la stima effettiva

Scheda elaborata da EVALUA0706 in data 09/10/2023

Valore considerato per l'intero.

e mq. 100 allo stato rustico:



CRESME



PER UNA CULTURA DEL RISCHIO

SCHEMA DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO DI UN UFFICIO

Localizzazione	Falerna (Catanzaro)	Coefficienti applicati
Indirizzo	Lottizzazione P.I.P. c.da Marevitano	0,8142 Discriminante
Note		1,0147 Zona sismica 1 (elevato rischio)
		0,9524 Zona climatica D (da 1.400 a 3.000 gradi-giorno)

DATI IMMOBILE

Tipologia edilizia	complesso per uffici	1,0000
Tecnologia costruttiva	Cemento armato	1,0000
Ascensore		0,9653
Finiture, impianti, efficienza	Medio	0,9524
Destinazione interrato	Non presente	0,8450
Altezza interpiano	Meno di 3,2 metri	0,9597
Numero piani	Fino a due piani	1,0000
Ubicazione cantiere	Normale	1,0000

SUPERFICI E VOLUMI

Superficie complessiva	100,0 mq
Porzione edificio	1000/1000

CALCOLO COSTI

Costo parametrico di costruzione al netto degli oneri	999,35 €/mq
Costo di costruzione al netto degli oneri	99.934,93 €
Spese tecniche (10% sul costo di costruzione + IVA)	12.192,06 €
Contributo sul costo di costruzione (6% sul costo di costruzione)	5.996,10 €
IVA (22% sul costo di costruzione)	21.985,68 €

Costo parametrico di costruzione	1.401,09 €/mq
Costo totale di costruzione a nuovo	140.108,77 €

Il presente risultato costituisce un dato di riferimento per la stima effettiva

Scheda elaborata da EVALUA0706 in data 09/10/2023

Valore considerato 1/2 essendo i locali allo stato rustico - € 70.054,85.

Il deprezzamento

Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento può dipendere da tre cause principali:

1. Obsolescenza fisica
2. Obsolescenza funzionale
3. Obsolescenza economica

OBSOLESCENZA FISICA

Il grado di usura materiale dell'immobile dipende dalla età dell'edificio, dalla qualità della costruzione, dalla politica di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che dall'uso.

Quest'ultimo elemento, per esempio, è legato al titolo di utilizzo del bene: alcuni studi hanno dimostrato che un bene immobiliare occupato dal proprietario, invariati tutti gli altri fattori, è spesso in migliore stato rispetto ad un bene in locazione.

Anche la localizzazione dell'immobile può influire sul suo grado di usura materiale, per esempio a causa della esposizione alle intemperie ed all'inquinamento.

OBSOLESCENZA FUNZIONALE

Perdita di valore che dipende dalla mancanza di funzionalità di un bene rispetto a un immobile costruito alla attualità tenendo conto degli standard edilizi e delle esigenze di mercato più evoluti.

Vi sono numerosi esempi in materia; il numero dei bagni per abitazione, la presenza o meno di ascensore nello stabile, la tipologia di riscaldamento, la qualità dell'isolamento termico e acustico dell'edificio, la connessione delle aree uffici alle nuove tecnologie informatiche i, infine, l'efficienza energetica.

OBSOLESCENZA ECONOMICA

L'obsolescenza economica è forse la più complessa da quantificare; si tratta di valutare se esiste una vera domanda per il tipo di immobile o se alcune caratteristiche, o addirittura la sua attuale destinazione d'uso, non trovano domanda di utilizzo; l'eventuale impatto negativo sul valore del terreno apparirà già nel calcolo del valore di quest'ultimo.

IL CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO

L'ammortamento è il concetto alla base della misura del deprezzamento.

Il deprezzamento è un fenomeno continuo cui è sottoposto un bene; l'ammortamento è un procedimento di ripartizione del deprezzamento complessivo subito dallo stesso bene nel tempo di vita utile e/o economica.

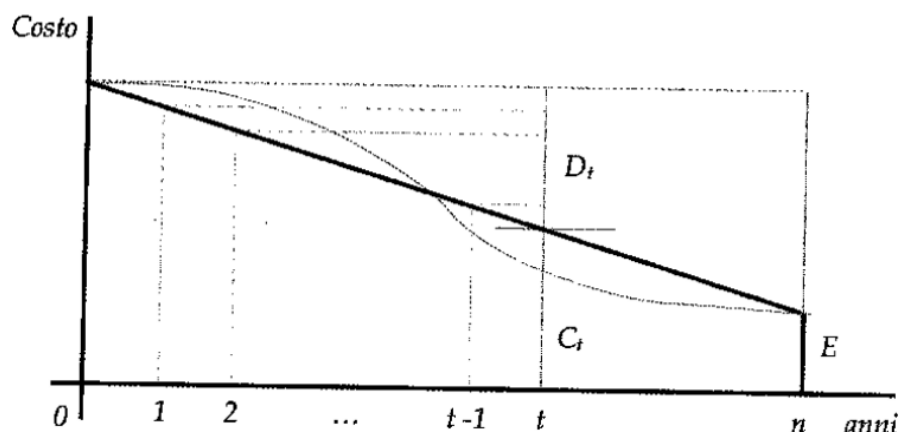
L'ammortamento ha, in genere, tre finalità:

- la distribuzione del costo iniziale nel periodo di utilizzo del bene;
- la ricostituzione del valore iniziale di un bene al momento della sua sostituzione;
- la stima del deprezzamento annuale e totale del bene a un certo anno della sua vita economica.

La funzione valore-tempo

Nel processo di deprezzamento si suppone che il valore di un immobile decresca ogni anno secondo una funzione matematica.

Per i manufatti edili e per altre opere costruttivamente semplici, la funzione valore tempo è assimilata ad una retta decrescente, interpolata idealmente nella funzione teorica



Funzione Valore-tempo lineare

Il deprezzamento lineare sottintende quote annuali costanti Q , calcolate dividendo il costo a nuovo, diminuito del ricavo dell'eventuale eliminazione, per il numero degli anni

$$Q = (C - E) / n$$

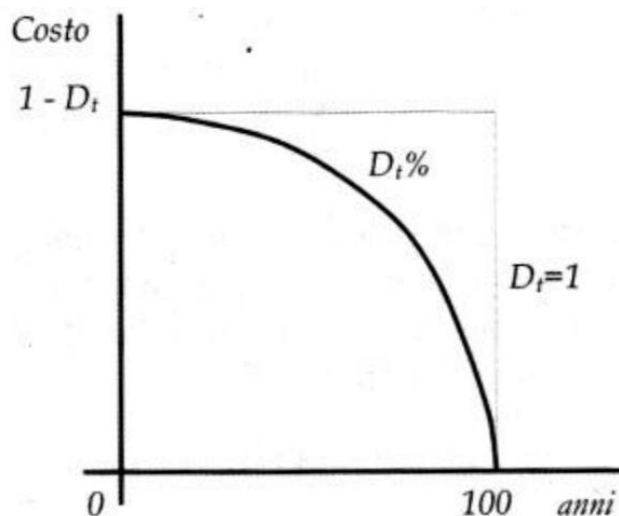
Per un valore residuo nullo o trascurabile ($E=0$), la formula si semplifica nel modo seguente

$$C_t = C * (1 - t/n)$$

Per i fabbricati strumentali, industriali e commerciali, l'Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers (U.E.C.) propone una formula che calcola il

deprezzamento percentuale $D\%$, in modo che all'inizio per $t=0$ il deprezzamento percentuale è nullo e alla fine per $t=n$ il deprezzamento percentuale è del 100%

$$D_t\% = [(t/n \cdot 100 + 20)^2 / 140] - 2,86$$



Funzione Valore-tempo UEC

Costo per Conformità Urbanistica – Calcolo Costo Demolizioni

Come citato nei paragrafi precedenti, il corpo di fabbrica è stato ampliato di mq. 98,90 che andranno demoliti, oltre mq.34,17 di tettoie su area di corte per un totale di mq.133,07, l'analisi del prezzo di demolizione viene computato dal Listino della Regione Calabria anno 2022 – Opere Civili, alla voce:

CODICE	Descr. Sintetica	Descr. Estesa	Unità Misura	Prezzo
22CL.PR.R. 0210.10.b	Demolizione totale di fabbricati - per fabbricati con strutture verticali in cemento armato e misto cemento armato e muratura, vuoto per pieno	Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature ed inoltre ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte. Eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica	mc	17,18

A tale voce è da sommare la spesa per la discarica autorizzata, non trovata nel Prezziario, ma da informazioni reperite presso discarica autorizzata ammontano a circa € 15,00 /mc.

Considerato che l'ampliamento ha una superficie di mq.133,07 con altezza di mt. 3,1 si ha un volume di mc. 412,52 ($133,07 \times h.3,1$), avremo un costo pari ad € **7.087,09** ($412,52 \times € 17,18$) a cui aggiungere gli oneri per la discarica di € **3.543,55** ($412,52/2^{16} \times € 17,18$) per un totale di € **10.630,63** oltre alle spese tecniche di progettazione nell'ordine di € **10.000,00** ed adeguamento impianti nell'ordine di ulteriori € **10.000,00**.

Nelle tabelle seguenti viene riepilogato il calcolo del Valore del Costo deprezzato:

¹⁶ Si presume un volume dei materiali di risulta pari alla metà del volume del fabbricato.

STIMA DI FABBRICATO a 2 piani fuori terra in C.A. - Prospetto di valutazione					
Deprezzamento formula UEC per Strutture e Lineare per Impianti					
COSTO DI COSTRUZIONE (Ct) - CAPANNONE INDUSTRIALE PIANO TERRA					
	SPESE				
	Costruzione Standard	Incidenze			Costo a nuovo (€)
costo costruzione	Edilizia	50,45%			€ 116.111,11
	Strutture	36,18%			€ 83.268,58
	Impianti	4,14%			€ 9.528,25
	Altri impianti	9,23%			€ 21.242,93
	TOTALE CC				€ 230.150,87
Spese Tecniche	10% sul costo di costruzione + IVA				
	TOTALE SC				€ 28.078,41
Contributo sul Costo di Costruzione	6% sul Costo di Costruzione				
	TOTALE OC				€ 13.809,05
IVA	22% sul costo di Costruzione				€ 50.633,19
	SOMMA COSTO DI COSTRUZIONE (Ct)				€ 322.671,52
	DEPREZZAMENTO FORMULA UEC - LINEARE				
	Costruzione Standard	Costo a nuovo (€)	Vita Utile (n)	Vetustà (t)	deprezzamento
deprezzamento	Edilizia - UEC	€ 116.111,11	100	25	€ 13.473,87
	Strutture - UEC	€ 83.268,58	50	25	€ 26.762,52
	Impianti - LIN	€ 9.528,25	20	25	€ 11.910,31
	Altri impianti - LIN	€ 21.242,93	20	25	€ 26.553,66
	SOMMA DEPREZZAMENTO				€ 78.700,35
		VALORE ATTUALE			
		valore a nuovo			€ 322.671,52
		deprezzamento			€ 78.700,35
		VALORE DI COSTO DEPREZZATO			€ 243.971,17

COSTO DI COSTRUZIONE (Ct) - UFFICI - DEPOSITO A PIANO 1° ULTIMATO					
	SPESE				
	Costruzione Standard	Incidenze			Costo a nuovo (€)
costo costruzione	Edilizia	50,45%			€ 126.042,93
	Strutture	36,18%			€ 90.391,15
	Impianti	4,14%			€ 10.343,27
	Altri impianti	9,23%			€ 23.059,99
	TOTALE CC				€ 249.837,33
Spese Tecniche	10% sul costo di costruzione + IVA				
	TOTALE SC				€ 30.480,15
Contributo sul Costo di Costruzione	6% sul Costo di Costruzione				
	TOTALE OC				€ 14.990,24
IVA	22% sul costo di Costruzione				€ 54.964,21
	SOMMA COSTO DI COSTRUZIONE (Ct)				€ 350.271,94
	DEPREZZAMENTO FORMULA UEC - LINEARE				
	Costruzione Standard	Costo a nuovo (€)	Vita Utile (n)	Vetustà (t)	deprezzamento
deprezzamento	Edilizia - UEC	€ 126.042,93	100	25	€ 14.626,38
	Strutture - UEC	€ 90.391,15	50	25	€ 29.051,71
	Impianti - LIN	€ 10.343,27	20	25	€ 12.929,08
	Altri impianti - LIN	€ 23.059,99	20	25	€ 28.824,98
	SOMMA DEPREZZAMENTO				€ 85.432,16
		VALORE ATTUALE			
		valore a nuovo			€ 350.271,94
		deprezzamento			€ 85.432,16
		VALORE DI COSTO DEPREZZATO			€ 264.839,78

COSTO DI COSTRUZIONE (Ct) - UFFICI - DEPOSITO A PIANO 1° RUSTICO					
	SPESE				
	Costruzione Standard	Incidenze			Costo a nuovo (€)
costo costruzione	Edilizia	50,45%			€ 25.208,59
	Strutture	36,18%			€ 18.078,23
	Impianti	4,14%			€ 2.068,65
	Altri impianti	9,23%			€ 4.612,00
	TOTALE CC				€ 49.967,47
Spese Tecniche	10% sul costo di costruzione + IVA				
	TOTALE SC				€ 6.096,03
Contributo sul Costo di Costruzione	6% sul Costo di Costruzione				
	TOTALE OC				€ 2.998,05
IVA	22% sul costo di Costruzione				€ 10.992,84
	SOMMA COSTO DI COSTRUZIONE (Ct)				€ 70.054,39
DEPREZZAMENTO FORMULA UEC - LINEARE					
	Costruzione Standard	Costo a nuovo (€)	Vita Utile (n)	Vetustà (t)	deprezzamento
deprezzamento	Edilizia - UEC	€ 25.208,59	100	25	€ 2.925,28
	Strutture - UEC	€ 18.078,23	50	25	€ 5.810,34
	Impianti - LIN	€ 2.068,65	20	25	€ 2.585,82
	Altri impianti - LIN	€ 4.612,00	20	25	€ 5.765,00
	SOMMA DEPREZZAMENTO				€ 17.086,43
VALORE ATTUALE					
valore a nuovo					€ 70.054,39
deprezzamento					€ 17.086,43
VALORE DI COSTO DEPREZZATO					€ 52.967,95
SOMMA COSTO TOTALE DI COSTRUZIONE (Ct)					€ 561.778,90
VALORE SUOLO EDIFICATO					€ -
VALORE ATTUALE DEPREZZATO					€ 561.778,90

3n. Valore definitivo di Mercato Lotto Unico

Il valore di mercato del Lotto Unico (Capannone artigianale con annessi depositi, uffici e alloggio custode a piano 1°) oggetto di stima è pari a 561.778,90 euro.

Il valore calcolato dovrà essere decurtato per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti¹⁷ con un abbattimento forfettario (β) computato nell'ordine del 5% e dalle spese di conformità urbanistica per abusi edilizi riscontrati, e, pertanto, il valore finale del bene sarà quello indicato nelle sottostanti tabelle:

Immobile	Valore mercato (€)	Vizi occulti ($\beta = 0,05$)	Valore di mercato decurtato (€)
Lotto Unico- Piena Proprietà (quota 1/1)	€ 561.778,90	- € 28.088,95	€ 533.689,95

Valore Decurtato di Mercato Lotto Unico € 533.689,95

A tale valore sono da detrarre:

- spesa per conformità urbanistica/demolizioni - Lotto Unico - € 10.630,63
- spese tecniche per progettazione - € 10.000,00
- spese adeguamento impianti - € 10.000,00

Totale Valore di Mercato € 503.059,32

Valore definitivo da porre a base d'asta Lotto Unico ≈ € 500.000,00

¹⁷ Premesso che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può essere revocata per alcun motivo avremo che l'esistenza di eventuali vizi, anche occulti, la mancanza di qualità o la difformità della cosa venduta, la mancata e/o errata indicazione in perizia degli oneri (ivi compresi, ad esempio, quelli di sanatoria, maggiorazione della spesa per lo smaltimento di rifiuti tossici eventualmente rinvenuti e/o necessità di sostituire la parte del manto di copertura in eternit, quelli urbanistici o quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, realizzazione di pareti divisorie, etc.) non potranno dar luogo ad alcun risarcimento danni, indennità o riduzione del prezzo.

Tale circostanza, tuttavia, viene tenuta in conto nella stima del bene attraverso l'introduzione di un idoneo coefficiente di deprezzamento percentuale che nel caso di specie, forfettariamente, è stato considerato pari al 5% del valore dell'immobile, e, pertanto, il valore del lotto dovrà essere moltiplicato per un coefficiente correttivo pari a 0,95.

4. STIMA INVENTARIO BENI MOBILIARI RINVENUTI ALL'INTERNO DEL LOTTO UNICO (CAPANNONE CON ACCESSORI) IN FALERNA

Di seguito viene stimato e determinato il Valore di Mercato dei beni mobili presenti nell'immobile ubicato in c.da Marevitano n.6 nella disponibilità della curatela.

Per l'espletamento dell'incarico il sottoscritto ha effettuato opportuni sopralluoghi nell'immobile in data 23 e 25/09/2023, per l'individuazione, la catalogazione e lo stato d'uso di ogni singolo bene, predisponendo anche un supporto fotografico.

Criteri di Stima e Valutazione dei Beni Mobili

In sede di stima, il sottoscritto si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione. I criteri di valutazione adottati dallo scrivente sono di seguito elencati:

- Metodo comparativo o del Mercato: basato sul confronto fra i beni considerati ed altri simili oggetto di recente vendita.

Nell'applicazione del Metodo di Mercato, è stato considerato il prezzo di acquisto del bene sia nuovo che usato, debitamente rettificato per tener conto dell'eventuale differenza in valore dovuta alla diversa condizione di utilità fra il bene stimato e il valore disponibile sul mercato.

- Metodo del Costo: che esprime il costo che si verrebbe a sostenere per rimpiazzare un bene con uno nuovo avente le medesime caratteristiche ed utilità di quello considerato.

Tale valore viene diminuito tenuto conto di vari fattori, fra i quali la utilizzabilità produttiva e l'appetibilità commerciale, il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale/tecnologica, un generale stato di non ottimale conservazione, nonché il progressivo deperimento di alcuni beni.

Nello stimare il valore dei beni mobili con il Metodo del costo, il sottoscritto, ha ritenuto opportuno considerare:

- a) il costo di ricostruzione/riparazione del bene con uno nuovo di pari caratteristiche, capacità ed utilità;
- b) il probabile anno di produzione/costruzione del bene;
- c) il grado di obsolescenza funzionale/tecnologica;
- d) la probabile età e la vita residua prospettabile;
- e) il deprezzamento del valore economico del bene.

Le principali cause che determinano il deprezzamento del bene, sono:

- l'uso;
- gli agenti fisici naturali;
- l'obsolescenza tecnologica.

L'uso di un bene provoca una diminuzione dell'efficienza del bene: il deprezzamento determinato da questa causa è la normale utilizzazione del bene stesso.

Gli agenti fisici naturali, sono un insieme di cause quali: clima, inquinamento, etc. che concorrono al logorio fisico del bene.

L'obsolescenza, consiste nel superamento tecnologico del bene strumentale ed è legata al progresso tecnologico che immette sul mercato beni sempre più perfezionati, rendendo obsoleti quelli a disposizione.

Si precisa che la valutazione effettuata in relazione alla rispondenza ai requisiti minimi di sicurezza non può essere ritenuta esaustiva e, di conseguenza, non può liberare l'acquirente dall'obbligo di effettuare tutte le verifiche e gli approfondimenti necessari alla messa in servizio dell'attrezzatura acquistata.

Per ciascuna macchina e/o attrezzatura con manufatti verrà redatta una specifica stima, tenuto anche conto della loro vita tecnica utile.

Nel complesso il tutto si presenta in sufficiente stato di conservazione, tenuto conto dell'ambiente dove normalmente si operava; da tenere presente che attualmente l'appartamento a piano primo è abitato dal proprietario che custodisce gli arredi dalla costruzione del fabbricato ($\approx$ anno 2000).

Non sono state eseguite prove di funzionamento, in quanto l'attività è chiusa ed il tutto è in stato di abbandono, pertanto si è ritenuto l'intera impiantistica non operante.

Sulla maggior parte delle attrezzature e/o apparecchiature non è stata rinvenuta nessuna marcatura CE. Non sono disponibili né il manuale d'uso, né la dichiarazione di conformità CE, né il libretto di garanzia.

Tutte le attrezzature/macchine/arredi descritti, attualmente, si trovano oltre la loro vita tecnica utile.

L'obsolescenza tecnologica per tutte le macchine oggetto di stima è massima in quanto le medesime macchine con le medesime caratteristiche non sono attualmente commercializzate. Peraltro, le soluzioni tecnologiche adottate dalla concorrenza, sono in misura maggiore con quelle proposte dalle macchine operatrici in esame.

Gli importi indicati si riferiscono al più probabile valore nello stato in cui si trovano, nel luogo dove sono conservate dalla custode del fallimento. Sono pertanto a carico dell'acquirente tutti i lavori di smantellamento dei materiali/attrezzature, con ripristino del funzionamento delle macchine, compreso l'adeguamento e la marcatura secondo norme che ne impongono specifiche prestazioni e dispositivi di sicurezza, il trasporto, il movimento in loco, il tiro sull'automezzo, e quant'altro.

Con le ipotesi innanzi indicate e dai dati reperiti nel corso della presente perizia si hanno i seguenti valori (importi in Euro escluso accessori se dovuti per legge - IVA).

4a. Individuazione Lotti Beni Mobili – Inventario

I beni mobili oggetto di valutazione, appartenenti alla società in fallimento, sono tutto il necessario per avviare l'attività di "autocarrozzeria" riconducibili a macchinari, attrezzature, utensili con annesso un arredo completo per abitazione di un intero nucleo familiare (4 persone), raggruppati specificatamente in 2 categorie:

1. Attrezzatura completa per "AUTOCARROZZERIA" corredata da ufficio;
2. Arredamento completo per "ABITAZIONE" di 5 vani corredata da cucina/pranzo, soggiorno e tre camere da letto, oltre ufficio.

Si riportano di seguito i valori di stima applicati ai beni visionati presso l'immobile sito in Contrada Marevitano n.6 durante vari accessi. Si precisa che tutti i beni sono usati e si presentano in medio stato di conservazione, inoltre si chiarisce che non è stato possibile effettuare alcuna verifica a garanzia del corretto funzionamento delle attrezzature.

Di seguito viene riportata la stima dei beni mobili rilevati all'interno della proprietà sopra descritta in ordine al programma di liquidazione del Custode Giudiziario approvato in data 10.11.2021 che si richiama testualmente da cui si è evinto che i cespiti oggetto di perizia sono 131 formanti 2 lotti che si sono formati raggruppandoli in beni simili di cui si rimanda ai prospetti riepilogativi allegati di seguito, precisamente:

- **Lotto n.1: Completa Attrezzatura e Macchinari corredata da arredo uffici per "AUTOCARROZZERIA";**
- **Lotto n.2: Arredamento completo per "ABITAZIONE"**

che di seguito si elencano con i relativi valori di mercato attuali:

4b. STIMA DEL VALORE DEI 2 LOTTI MOBILIARI OGGETTO DI STIMA

Lotto n.1: Completa Attrezzatura e Macchinari corredata da arredo uffici per "AUTOCARROZZERIA":

INGRESSO UFFICIO AUTOCARROZZERIA					
N. Id. Invent.	Descrizione Del Bene	Misure	Valore Unitario Attuale	Quantità	Valore Totale Attuale
1	Armadio in legno a 4 ante apribili e 4 ante a mo di semi-ante contenente varia documentazione	cm 180 x 200	€ 200,00	1	€ 200,00
2	Condizionatore a parete "Elberg"		€ 100,00	1	€ 100,00
3	Scrivania in legno massiccio	cm 180 x 95	€ 120,00	1	€ 120,00
4	Mobiletto in ferro leggero - lamiera con all'interno un deviatore	cm 96 x 34	€ 50,00	1	€ 50,00
5	Monitor "Samsung"		€ 30,00	1	€ 30,00
6	FAX "Personal Fax"		€ 15,00	1	€ 15,00
7	Poltroncine di cui 3 fisse ed una dotata di rotelle in stoffa e pelle		€ 100,00	4	€ 400,00
8	Mobile front office per ricevere e conferire con i clienti	cm 180 x 140	€ 150,00	1	€ 150,00
9	Computer e monitor "lenovo" completo di tastiera		€ 130,00	1	€ 130,00
10	Stereo a torre "Maxell"		€ 30,00	1	€ 30,00
11	Porta documenti in plastica		€ 10,00	1	€ 10,00
12	Fotocopiatore "Ricoh Aficio MP1600" serie L6867160101		€ 150,00	1	€ 150,00
13	Mobiletto in lamiera con due ante e due cassetti	66 x 66	€ 50,00	1	€ 50,00
14	Poltroncine da ingresso in stoffa		€ 20,00	5	€ 100,00
15	Tavolinetto in legno con ripiano in vetro	43 x 72	€ 15,00	1	€ 15,00
16	Appendiabiti in alluminio		€ 15,00	1	€ 15,00
17	Bagnetto per servizi igienici corredato da lavabo, water e scaldacqua	25 L	€ 150,00	1	€ 150,00

INTERNO AUTOCARROZZERIA					
N. id. invent.	Descrizione	Misure	Valore unitario attuale	Quantità	Valore Totale Attuale
18	Banco di riscontro "global globaljig rotax n. serie R9931999 dotato di un'asta centrale e 2 cavalletti	cm 500 x 180	€ 10.000,00	1	€ 10.000,00
19	Pannello a muro in ferro contenente n.15 pinze a pressione	cm 46 x 97	€ 50,00	1	€ 50,00
20	Armadietto in metallo a due ante	cm 80 x 160	€ 30,00	1	€ 30,00
21	Valigetta con coltello staccavetri "wurth master"		€ 70,00	1	€ 70,00
22	Valigetta piccola con rivettatrice per montaggio parafanghini BMW06		€ 20,00	1	€ 20,00
23	Valigetta con pistola staccapunti "wurth TS8P"		€ 50,00	1	€ 50,00
24	Matasse da 5 KG ciascuno per saldature in alluminio		€ 15,00	3	€ 45,00
25	Bobina da 5 KG CU SI 3		€ 10,00	1	€ 10,00
26	Bordatrice modello RC		€ 10,00	1	€ 10,00
27	Cesaia UNOAIR		€ 20,00	1	€ 20,00
28	Cassettina con cacciaviti		€ 15,00	1	€ 15,00
29	Caschi per saldare		€ 20,00	2	€ 40,00
30	Spotter 3500 "cebora"		€ 150,00	1	€ 150,00
31	Spotter Prima microdigital2		€ 120,00	1	€ 120,00
32	Saldatrice a filo continuo normale "Bleak Weald" modello MIG M 165		€ 150,00	1	€ 150,00
33	Bombole per saldatura		€ 40,00	3	€ 120,00
34	Saldatrice a saldo brasatura "Prima Welding multicinque P. Inverter"		€ 200,00	1	€ 200,00
35	Saldatrice a filo continuo "Telwin Masterming 220"		€ 100,00	1	€ 100,00
36	Puntatrice "Prima punto top" serie n. 1300400 anno 2000 e relativi cavi		€ 500,00	1	€ 500,00
37	Lampada a tre piedi		€ 25,00	1	€ 25,00

INTERNO AUTOCARROZZERIA					
N. id. invent.	Descrizione	Misure	Valore unitario attuale	Quantità	Valore Totale Attuale
38	Quadro elettrico generale con 32 comandi	cm 190 x 70	€ 130,00	1	€ 130,00
39	Aspira fumi trifase "future" anno 2011		€ 150,00	1	€ 150,00
40	Carrello amovibile con due cassette contenente mertelli, mazzette chiave inglese, mazzette bardatrici, giro-bordi, smerigliatrici, forbici, nastri, spazzole e ripiano con cassette monta-spine		€ 300,00	1	€ 300,00
41	Cassette wurth contenenti Grif per fissaggio lamiera e monta-rivettatrice	cm 30 x 15	€ 20,00	2	€ 40,00
42	Pannello morsetti tiraggio contenente diverse tipologie di morsetti di diversa misura, chiavi a stella, cinghia di tiraggio, staffa di bloccaggio, ganci di traino		€ 200,00	1	€ 200,00
43	Sollevatore Dynamic con apposita bancata e accessori: dozer da tiro amovibile con ruote portanti e con bancata per dima ed ogni accessorio con pezzi speciali matricola 410/A/1999		€ 5.000,00	1	€ 5.000,00
44	Gruppo estrattore aspirante completo di canale ITALFILTER modello DC18 matricola 002 (posto all'esterno dell'officina)		€ 300,00	1	€ 300,00
45	Gruppo estrattore aspirante completo di canale ITALFILTER modello DC18 matricola 006 (posto all'esterno dell'officina)		€ 300,00	1	€ 300,00
46	Piano grigliato e bugnato smontabile interrato nel pavimento	7 x 3,5 mt	€ 500,00	1	€ 500,00
47	Piano grigliato e bugnato smontabile interrato nel pavimento	6,30 x 5,30 mt	€ 350,00	1	€ 350,00
48	Cabina di verniciatura SAICO completa di gruppi matricola N.5961217	6 x 3,8 mt	€ 3.500,00	1	€ 3.500,00
49	Macchina aspiratrice con braccio per carteggiatura modello BLA 5000 con ruote		€ 250,00	1	€ 250,00
50	Levigatrici Festo SR301 LEAS		€ 100,00	2	€ 200,00
51	Postazione mobile per carteggiare Mirka 10.000 MPM		€ 150,00	1	€ 150,00

INTERNO AUTOCARROZZERIA					
N. id. invent.	Descrizione	Misure	Valore unitario attuale	Quantità	Valore Totale Attuale
52	Cavalletti mobili apribili	cm 120 x 70	€ 20,00	4	€ 80,00
53	Nebulizzatore per lavaggio 20L OMCN amovibile con ruote		€ 30,00	1	€ 30,00
54	Pulivapor modello tra sistema matricola 13867		€ 300,00	1	€ 300,00
55	Aspirapolvere Lavorpro Taurus IR03		€ 70,00	1	€ 70,00
56	Idro pulitrice TWENTYPOP matricola 09030412		€ 200,00	1	€ 200,00
57	Carica batterie TELWIN mode. DYNAMIC 620		€ 50,00	1	€ 50,00
58	SMONTA AMMORTIZZATORI Usag 447t matr. 1678		€ 250,00	1	€ 250,00
59	Carrelli porta utensili chiusi con ruote	cm 100 x 60 x 90	€ 70,00	2	€ 140,00
60	Carrelli porta utensili aperti	cm 100 x 60 x 90	€ 50,00	3	€ 150,00
61	Lampada essiccazione INFRAR a doppio pannello	H 180 x 25 x 25	€ 250,00	1	€ 250,00
62	Lampada essiccazione Trust mono-pannello	H 180 x 25 x 25	€ 300,00	1	€ 300,00
63	Carrello amovibile aperto a due ripiani con ruota porta pedane	cm 106 x 56 x 100	€ 60,00	1	€ 60,00
64	Carrello porta expander amovibile con ruote	cm 100 x 60 x 90	€ 40,00	1	€ 40,00
65	Prolunga con filo (tipo bobina) automatica estendibile fino a 20 mt		€ 10,00	1	€ 10,00
66	Cavalletto in alluminio apribile a due piedi con base di appoggio	cm 120 x 40 x h60	€ 50,00	1	€ 50,00
67	Cassetta porta attrezzi, contenente attrezzatura per rimuovere deformazioni sulle lamiere	cm 25 x 25 x 60	€ 70,00	1	€ 70,00
68	Cavalletto a tre piedi		€ 50,00	1	€ 50,00

INTERNO AUTOCARROZZERIA					
N. id. invent.	Descrizione	Misure	Valore unitario attuale	Quantità	Valore Totale Attuale
69	Carrellino amovibile con ruote con ripiano porta utensili e valigetta porta cacciaviti	cm 100 x 60 x 80	€ 30,00	1	€ 30,00
70	Armadi in lamiera a quattro ripiani	cm 90 x 180 x 40	€ 40,00	3	€ 120,00
71	Scaffale in lamiera a tre ripiani	cm 180 x 40 x 100	€ 50,00	1	€ 50,00
72	Carrello Senator porta oggetti in lamiera, amovibile con ruote contenente una valigetta con cacciaviti di diversa tipologia	cm 100 x 70 x 100	€ 180,00	1	€ 180,00
73	Cassetta KRINO contenente 60 pz per filettare buchi da 0 a 20 millimetri	cm 30 x 60 x 15	€ 100,00	1	€ 100,00
74	Mobile fisso con struttura in ferro a tre ripiani con pannello soprastante contenente chiavi a stella, cacciaviti		€ 100,00	1	€ 100,00
75	Flex di diversa tipologia e misura		€ 130,00	6	€ 780,00
76	Trapani di diversa misura		€ 50,00	3	€ 150,00
77	Carrello porta utensili WURTH con sette ripiani contenente martelli, pinze, tenaglie e chiavi esagonali, rivettatrice, chiave a brugola		€ 170,00	1	€ 170,00
78	Stazione carica aria condizionata R134KS1 AIRSOLUTIONS, matricola n. 0110		€ 300,00	1	€ 300,00
79	Centro fari auto CNOCOLOR matricola 1431		€ 80,00	1	€ 80,00
80	Carrello AUTOMAGIC per lucidatura con ripiano a due sportelli		€ 50,00	1	€ 50,00
81	Carrello OMCN per macchinette ad un ripiano amovibile con ruote		€ 40,00	1	€ 40,00
82	Carrello per montaggio vetri completo di set, a due ripiani con ruote	cm 60 x 100 x 80	€ 120,00	1	€ 120,00
83	Armadio girevole mono postazione da terra con diversi ripiani di contenimento accessori	cm 70 x h 100	€ 50,00	1	€ 50,00

INTERNO AUTOCARROZZERIA					
N. id. invent.	Descrizione	Misure	Valore unitario attuale	Quantità	Valore Totale Attuale
84	Armadio a due battenti in lamiera	cm 180 x 100	€ 30,00	1	€ 30,00
85	Sollevatore IKOTEC 2K matr. 8784		€ 150,00	1	€ 150,00
86	Armadio in lamiera	cm 60 x 185 x 120	€ 30,00	1	€ 30,00
87	Trabatello artigianale mobile con ruote e ripiano porta oggetti	cm 120 x 70 x 90	€ 70,00	1	€ 70,00
88	Crick OMCN	70 cm	€ 100,00	1	€ 100,00
89	Crick ravaglioli	100 cm	€ 50,00	1	€ 50,00
90	Carrelli con apposite portacarte amovibile con ruote		€ 30,00	2	€ 60,00
91	Bombola compressore da 330 L, matr. 0513921135		€ 150,00	1	€ 150,00
92	Compressore SM11 KAESER matr. 1783		€ 400,00	1	€ 400,00
93	Colonna FI.TIM per sollevatori elettrici e pulsanti di comando		€ 100,00	1	€ 100,00
94	Carrelli artigianali per trasporto e montaggi di auto e lamierati	cm 190 x 88 x 58	€ 100,00	6	€ 600,00
95	Tre spallet porta merci pesanti con ruote	cm 130 x 70 x h 120	€ 50,00	1	€ 50,00
96	Armadio spogliatoio in ferro a tre ante	cm 120 x 50 x 45	€ 60,00	1	€ 60,00

Totale Valore Interno Autocarrozzeria € 31.080,00

ESTERNO AUTOCARROZZERIA					
97	Depuratore estrattore assemblato alla cabina esterna di verniciatura mqtr. 891/10 - data immatr. 20.12.2010 voltaggio 220/380-WAT, potenza KW/HP 7,5/10		€ 700,00	1	€ 700,00
98	Armadio in ferro a due ante	cm 80 x 130 x 40	€ 40,00	1	€ 40,00

Totale Valore Esterno Autocarrozzeria € 740,00

TOTALE VALORE LOTTO N.1 € 31.820,00

≈ € 31.800,00

Lotto n.2: Arredamento completo per “ABITAZIONE”:

ATRIO INGRESSO APPARTAMENTO					
N. id. invent.	Descrizione	Misure	Valore unitario attuale	Quantità	Valore Totale Attuale
99	Mobile in legno con piccola specchiera soprastante a due ante apribili colore noce	cm 110 x 90 x 50	€ 120,00	1	€ 120,00
100	Appendiabiti		€ 15,00	1	€ 15,00
101	Cassettiera metallica con quattro cassetti	cm 140 x 68 x 50	€ 70,00	1	€ 70,00

Totale Valore Atrio Ingresso Appartamento € 205,00

APPARTAMENTO PRIMO PIANO ENTRANDO A DESTRA					
N. id. invent.	Descrizione	Misure	Valore unitario attuale	Quantità	Valore Totale Attuale
102	Divano a tre posti in pelle color crema		€ 80,00	1	€ 80,00
103	Divano a due posti in pelle color crema		€ 60,00	1	€ 60,00
104	Tavolino rettangolare apribile in legno scuro	cm 180 x 88	€ 150,00	1	€ 150,00

APPARTAMENTO PRIMO PIANO ENTRANDO A DESTRA					
N. id. invent.	Descrizione	Misure	Valore unitario attuale	Quantità	Valore Totale Attuale
105	Sedie in legno senza bracciolo con seduta in stoffa		€ 20,00	6	€ 120,00
106	Vetrinetta cristalliera a quattro ante in vetro e quattro ante sottostanti contenente diversi suppellettili e stoviglie da cucina	cm 220 h 200 x 37	€ 300,00	1	€ 300,00
107	Tavolino in pietra con base di appoggio in vetro	cm 120 x 70	€ 50,00	1	€ 50,00
108	Televisore 72 pollici Samsung	cm 100 x 52	€ 100,00	1	€ 100,00
109	Stufa apellet Ungaro	cm 73 x 105	€ 500,00	1	€ 500,00
110	Cassa panca in legno antico	cm 107 x 50 x 50	€ 100,00	1	€ 100,00
111	Cucina artigianale in legno massello in Rovere completo con forno elettrico a colonna Kiteken Aid, lavello a due vasche	cm 5,30 x 2,30	€ 1.000,00	1	€ 1.000,00
112	Lavastoviglie limpia Whirlpool		€ 50,00	1	€ 50,00
113	Piano cottura a cinque fuochi marca Kitche Aid	cm 86 x 50	€ 80,00	1	€ 80,00
114	Frigorifero Water dispenser in acciaio LG no Frost con freezer	cm 175 x 85 x 65	€ 150,00	1	€ 150,00
115	Tavolo da cucina fisso in legno massello		€ 150,00	1	€ 150,00
116	Sedie in legno massello		€ 100,00	6	€ 600,00
117	Televisore 32 pollici Shardhomi		€ 100,00	1	€ 100,00
118	Mobile lavello con vasca in simil porcellana		€ 50,00	1	€ 50,00
119	Lavatrice Indesiti	cm 110 x 60 x 90	€ 50,00	1	€ 50,00
120	Scarpiera in truciolato a due ante e un cassetto	cm 140 x 70 x 36	€ 50,00	1	€ 50,00

APPARTAMENTO PRIMO PIANO ENTRANDO A DESTRA					
N. id. invent.	Descrizione	Misure	Valore unitario attuale	Quantità	Valore Totale Attuale
121	Armadio in legno truciolato	cm 120 x 250 x 60	€ 120,00	1	€ 120,00
122	Lettino ad una piazza e mezza testata in legno compreso di materasso		€ 100,00	2	€ 200,00
123	Scrittoio in legno laccato con mensole porta oggetti		€ 50,00	2	€ 100,00
124	Sedia rigida in legno		€ 20,00	2	€ 40,00
125	Armadio in legno laccato a quattro ante	cm 250 x 185 x 60	€ 180,00	1	€ 180,00
126	Armadio in legno laccato a 5 ante	cm 250 x 200 x 60	€ 150,00	1	€ 150,00
127	Libreria in legno laccato a 4 ripiani e tre cassetti	cm 220 x 50 x 40	€ 120,00	1	€ 120,00
128	Letto matrimoniale con testata in ferro completo di materasso		€ 150,00	1	€ 150,00
129	Comodini in legno con tre cassetti	cm 80 x 60 x 74	€ 100,00	2	€ 200,00

Totale Valore Mobili Appartamento p.1° entrando a destra € 5.205,00

APPARTAMENTO PRIMO PIANO ENTRANDO A SINISTRA					
N. id. invent.	Descrizione	Misure	Valore unitario attuale	Quantità	Valore Totale Attuale
130	Mobile in legno a 4 sportelli e 4 cassetti	cm 210 x 45 x 97	€ 200,00	1	€ 200,00
131	Scrivania in legno con 4 cassetti	cm 150 x 75 x 77	€ 90,00	1	€ 90,00

Totale Valore Mobili Appart. p.1° entrando a sinistra € 290,00

TOTALE VALORE LOTTO N.2 € 5.495,00

≈ € 5.500,00

4c. RIEPILOGO DEI 2 LOTTI MOBILIARI OGGETTO DI STIMA

L'intero compendio mobiliare riguarda 2 lotti di cui di seguito si riportano i relativi valori totali di stima:

- Lotto 1: Attrezzature/Macchinari per "Autocarrozzeria" € 31.800,00/corpo;
- Lotto 2: Arredamento completo per "Abitazione" € 5.500,00/corpo

Valore di mercato Lotto n.1 e 2 € 37.300,00/corpo
(quota pari all'intero 1/1) oltre accessori (IVA) se dovuti per legge.

5. CONCLUSIONI

L'asta riguarderà 3 lotti, di cui 1 Immobiliare e 2 Mobiliari così sommariamente descritti:

LOTTO UNICO IMMOBILIARE: Piena Proprietà (quota 1/1) di Complesso Immobiliare a due piani fuori terra destinato ad Attività Artigianale (Capannone Artigianale adibito ad Autocarrozzeria a piano terra con annesso deposito e residenza (alloggio custode) a piano primo), oltre corte di pertinenza (spazio di manovra e parcheggio) e lastrico solare a piano 2°, Contrada Marevitano n.6, nelle vicinanze dello svincolo autostradale ricadente nel Lotto n.14 della Lottizzazione P.I.P. (Piano Insediamenti Produttivi) del Comune di Falerna (CZ). L'intero complesso, che si sviluppa su un terreno di circa 1.649,00 mq catastali, si articola in 5 immobili A, B, C, D ed E riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Falerna (CZ) al Foglio di Mappa n.9, particella 1425, subalterni:

- Imm.A e D (Capannone Artigianale a piano terra imm.A con relativa corte imm.D) sub. 6, ctg. D/1 (opificio), rendita Euro 6.765,00;
- Imm.B (Deposito a piano primo) sub. 5, ctg. C/2 (magazzini e locali di deposito), cl.1, consistenza 100 mq, superficie catastale 134 mq, rendita Euro 71,27;
- Imm.C (Abitazione a piano primo) sub. 4, ctg. A/2 (abitazioni i tipo civile), cl.2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale 166 mq (totale 180 mq), rendita Euro 325,37;
- Imm.E (Lastrico solare a piano secondo con deposito sottotetto) – non accatastato.

Si segnalano difformità edilizie per aumento di parametri urbanistici in termini di superfici e volumi, oltre al non rispetto delle distanze minime regolamentari; poiché tali abusi non possono essere sanati, colui che acquista l'immobile, resterà soggetto alle sanzioni edilizie per gli eventuali abusi commessi dal debitore e dovrà ripristinare lo stato dei luoghi, previa domanda da parte dell'aggiudicatario con successiva autorizzazione degli enti preposti.

VALORE DI STIMA DA PORRE A BASE D'ASTA € 500.000,00

LOTTO N.1 MOBILIARE: Piena Proprietà (quota 1/1) di Attrezzature/Macchinari completi per avviare l'attività di "Autocarrozzeria" oltre arredo per ufficio.

VALORE DI STIMA DA PORRE A BASE D'ASTA € 31.800,00

LOTTO N.2 MOBILIARE: Piena Proprietà (quota 1/1) di Arredamento Completo per Abitazione oltre arredo per ufficio.

VALORE DI STIMA DA PORRE A BASE D'ASTA € 5.500,00

In conclusione il più probabile valore di mercato attribuito all'intera massa incamerata è pari ad **€ 537.300,00.**

Si precisa che gli allegati sono parte integrante della presente relazione e i predetti valori sono da intendersi esclusi oneri accessori se dovuti per legge (iva) e che i costi specificati non possono essere considerati esaustivi atteso che hanno una dipendenza temporale e sono soggetti all'approvazione degli uffici comunali.

Si osserva, infine, che la vendita sarà a corpo e non a misura e, pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcuna domanda di risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; tutti i macchinari e/o attrezzature sono prive di garanzia e non si assicura sul loro funzionamento.

Si precisa che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per il bene immobile, a carico dell'acquirente rimarranno le spese per il trasferimento dell'immobile, i costi per la registrazione del decreto di trasferimento e la dismissione dei materiali rinvenuti.

Per i bene mobili, sono a carico dell'acquirente le spese di trasporto.

Nella certezza di aver svolto il mandato affidatomi e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione e si rimanda agli allegati esplicitati a chiarimento di quanto esposto.

Lamezia Terme, 22/11/2023

Il tecnico incaricato
Dott. Arch. Luciano MASTROIANNI