

TRIBUNALE DI CATANZARO

Sez. Fallimentare

Liquidazione giudiziale

n. 11/2023 R.G

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA LOTTO 5 – 6 – 7 IMMOBILI SITI IN VIALE EMILIA, 88 CATANZARO

Giudice Delegato: Dott.ssa Chiara Di Credico

Curatori: Avv. Eleonora Greco - Dott. Antonio Condello

Consulente Tecnico: Ing. Giuseppe Belmonte

Vibo Valentia li 02.02.2024

Il Consulente
Ing. Giuseppe Belmonte
Sezione: A/n. 2257



Premessa

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Belmonte, nato a Cosenza il 13.03.1975 e residente in Marano Marchesato (CS) 87040, alla Via Malvitani n. 10, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 3257, a seguito di conferimento incarico da parte della Curatela per come disposto dal Comitato dei Creditori con delibera del 13.11.2023, veniva nominato perito e consulente per la redazione di perizia di stima delle proprietà facenti parte della consistenza patrimoniale individuate nel procedimento di liquidazione giudiziale n. 11/2023 R.G.

con sede in Catanzaro (CZ) P.IVA

Gli immobili oggetto di perizia, facenti parte del patrimonio immobiliare della e individuati come lotti 5, 6, 7, sono costituiti da tre edifici separati con corte di pertinenza comune, adibiti ad attività socio-sanitarie e di formazione, siti lungo il viale Emilia, civico 88, del Comune di Catanzaro (CZ).

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia sono individuate catastalmente nel NCEU del Comune di Catanzaro per come qui di seguito indicato:

Lotto 5: foglio 83 part.lla 1267 sub. 1, cat. Catastale A/10, classe d'uso U, consistenza 11,5 vani, rendita catastale 1.425,42 € rappresentato da immobile ad un sol piano fuori terra oltre corte di pertinenza utilizzato per attività di formazione;

Lotto 6: foglio 83 part. 194 sub. 3, cat. Catastale B05, classe d'uso U, consistenza 768 mc, rendita catastale 634,32 €, rappresentato da immobile ad un sol piano fuori terra oltre corte comune di pertinenza utilizzato per attività di formazione;

Lotto 7: foglio 83 part. 194 sub. 4, cat. Catastale B02, classe d'uso U, consistenza 6435 mc, rendita catastale 5317,43 €, rappresentato da immobile ad un sol piano fuori terra composto da più corpi di fabbrica aderenti tra loro oltre corte comune di pertinenza utilizzato per attività socio-sanitarie quali:

- Centro per le autonomie “ ”;
 - Spazi per le attività diurne ,
-)

Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali, per come riportato negli allegati verbali di sopralluogo, hanno avuto inizio in data 11.01.2024 con il primo sopralluogo (vedi All. 1 Verbale di

sopralluogo) insieme alla Dott.ssa [] coordinatrice del centro per le autonomie “ [] ”.

Lo scrivente ha provveduto a visionare gli immobili ed è stata eseguita una ricognizione dei luoghi oggetto di perizia con l'individuazione dei beni da stimare, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici, sono stati analizzati gli impianti e le aree comuni alle tre strutture presenti e si è potuto constatare lo stato di manutenzione dei beni.

Descrizione dei beni oggetto di perizia

Lotto 5

Per come precedentemente accennato il lotto 5 è rappresentato da un immobile e corte di pertinenza individuato catastalmente al foglio 83 part.lla 1267 sub. 1 del NCEU del Comune di Catanzaro.

Tale immobile, ad un sol piano fuori terra, presenta strutture portanti in c.a., murature di tamponatura esterna e tramezzature interne in mattoni forati tutte intonacate e rifinite da entrambi i lati con intonaco del tipo tradizionale, solaio di copertura in laterocemento con soprastante massetto delle pendenze e guaine di impermeabilizzazione bituminose superficiali.

Le pareti interne risultano rifinite, rasate e pitturate mentre le pareti esterne sono semplicemente intonacate a cemento e mancano di strato di finitura superficiale (pittura di finitura).

Gli infissi esterni presenti sono in metallo con vetrocamera del tipo antinfortunistico mentre le bussole interne sono del tipo tamburato, i pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica.

L'edificio è stato adeguato al fine di essere utilizzato per ospitare corsi di formazione ed infatti al suo interno sono presenti n. 4 stanze adibite ad aule per la formazione, doppi servizi igienici uomo e donna al cui interno sono presenti due servizi igienici per disabili, percorsi e piccolo locale tecnico, si rimanda agli elaborati grafici e rilievo fotografico allegati alla presente perizia (vedi All. 2 Planimetrie immobili oggetto di stima e All. 3 Rilievo fotografico) per una migliore comprensione del bene sopra brevemente descritto.

Gli impianti presenti sono:

- Impianto idrico sanitario tradizionale servito da caldaia dedicata;
- Impianto elettrico di FM e di illuminazione tradizionale (sono presenti nei locali luci di emergenza quindi sicuramente sarà presente linea elettrica dedicata);

- Impianto di climatizzazione rappresentato da n. 4 monosplit a pompa di calore (uno per ogni aula formazione);

L'immobile si presenta in uno stato di conservazione mediocre, si riscontra lungo la parte bassa della murature, ed in particolare lungo il muro posteriore, zone di intonaco degradato con presenza di macchie, muffe e distaccamenti.

Tale degrado è sicuramente dovuto ad infiltrazioni acquose per risalita capillare che portano al distacco della pittura e di porzioni di intonaco.

Si rileva ancora che uno degli infissi esterni è danneggiato, il vetro risulta frantumato, e la caldaia presente, asservita all'immobile, necessaria per il riscaldamento dell'acqua idrico sanitaria, non è funzionante.

L'immobile presenta una superficie lorda pari a circa 255,30 mq mentre la corte di pertinenza, antistante all'edificio, ha una superficie lorda pari a circa 835 mq.

All'interno della corte di pertinenza dell'edificio in questione, che si presenta sovrelevata rispetto alla quota degli immobili limitrofi e oggetto della presente perizia (circa 5 m più in alto rispetto alla particella 194), sono presenti la rampa di accesso alla proprietà, gli accumuli dell'autoclave comune a tutti e tre gli edifici e accumulatore e pompe impianto antincendio anche esso comune a tutti e tre gli edifici oggetto di perizia (si rimanda agli elaborati grafici, catastali e rilievo fotografico allegati alla presente perizia per una migliore comprensione del bene oggetto di perizia).

Lotto 6

Il lotto 6 è rappresentato da un immobile e relativa corte di pertinenza individuato catastalmente al foglio 83 part.lla 194 sub. 3 del NCEU del Comune di Catanzaro.

Tale immobile, ad un sol piano fuori terra, presenta forma in pianta rettangolare di cui due lati di estensione molto maggiore dei secondi due, presenta strutture portanti in c.a., murature di tamponatura esterna e tramezzature interne in mattoni forati tutte intonacate e rifinite da entrambi i lati con intonaco del tipo tradizionale, il solaio di copertura è in parte in laterocemento del tipo piano con soprastante massetto delle pendenze e guaine di impermeabilizzazione bituminose superficiali (per la maggior consistenza) ed in parte il lamiera grecata coibentata (aula corsi più prossima al viale Emilia).

Le pareti interne risultano rifinite, rasate e pitturate mentre le pareti esterne sono complete e rifinite con strato superficiale tipo graffiato.

Gli infissi esterni presenti sono in alluminio con vetro semplice mentre le bussole interne sono del tipo tamburato, i pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica.

L'edificio è stato adeguato al fine di essere utilizzato per ospitare corsi di formazione ed infatti al suo interno sono presenti n.3 aule per la formazione, due stanze per uffici o segreteria, doppi servizi igienici uomo e donna di cui due servizi igienici attrezzati ed adeguati ad essere utilizzati da disabili, servizi igienici per il personale, anche in questo caso di cui uno adibito ad essere utilizzato anche da disabile, percorsi e disimpegni vari (si rimanda agli elaborati grafici e planimetrie catastali allegati alla presente perizia per una migliore comprensione dello stato dei luoghi)

Gli impianti presenti sono:

- Impianto idrico sanitario tradizionale servito da caldaia dedicata;
- Impianto di riscaldamento con corpi radianti in ghisa del tipo tradizionale oltre caldaia sopra detta;
- Impianto elettrico di FM e di illuminazione tradizionale (sono presenti nei locali luci di emergenza quindi sicuramente sarà presente linea elettrica dedicata);
- Impianto di climatizzazione rappresentato da n. 3 monosplit a pompa di calore (uno per ogni aula formazione);

L'immobile si presenta in uno stato di conservazione mediocre, si rilevano lungo la parte bassa della murature zone di intonaco degradato, tale degrado è sicuramente dovuto ad infiltrazioni acquose di tipo capillare che portano al distaccamento della pittura e di porzioni di intonaco.

Il graffiato di finitura esterno si presenta molto degradato dagli agenti atmosferici.

L'immobile ha superficie lorda pari a circa 240,00 mq.

Si rimanda agli elaborati grafici, catastali e rilievo fotografico allegati alla presente perizia per una migliore comprensione del bene oggetto di stima.

Lotto 7

Il lotto 7 è rappresentato dall'immobile di maggior consistenza individuato catastalmente al foglio 83 part.IIa 194 sub. 4 del NCEU del Comune di Catanzaro.

Tale immobile, ad un sol piano fuori terra, per la maggior consistenza, oltre piccolo piano soppalcato, è rappresentato da più corpi di fabbrica tra loro aderenti di cui tre principali con struttura e forma tipica dei capannoni industriali, con grandi luci libere e altezze interne relativamente elevate (vedi elaborati grafici corpi A1, A2, A3) e un quarto corpo di fabbrica (denominato corpo B) di forma regolare e copertura piana.

Le strutture portanti sono in c.a. e in acciaio, le coperture sono del tipo a botte per le strutture denominate A1, A2, A3 e del tipo piano in laterocemento per la quarta struttura, denominata corpo B, la più vicina e prospiciente su viale Emilia.

L'immobile individuato come lotto 7 è stato sicuramente costruito in più fasi ed oggi rappresenta la porzione più importante dell'intero comparto edificatorio ed oggetto di perizia.

Le pareti interne risultano rifinite, rasate e pitturate mentre le pareti esterne sono complete e rifinite con strato superficiale tipo graffiato o pittura per esterni.

Gli infissi esterni presenti sono in alluminio con vetrocamera o in metallo pitturato e trattato mentre le bussole interne sono del tipo tamburato, i pavimenti e i rivestimenti sono in PVC per i corpi A1, A2, A3 mentre in piastrelle di ceramica per il corpo B.

L'edificio è stato adeguato al fine di essere utilizzato per ospitare al suo interno un centro di accoglienza e riabilitazione per persone disabili ed è suddiviso in più vani ed ambienti oltre servizi e locali tecnologici (si rimanda alla planimetria catastale e ai rilievi fotografici per una migliore comprensione del bene oggetto di perizia).

Si specifica ancora che attualmente solo i corpi di fabbrica A1, A2, A3 sono utilizzati e adeguatamente mantenuti mentre il corpo di fabbrica denominato B non viene utilizzato al momento del sopralluogo se non come deposito temporaneo.

Gli impianti presenti sono:

- Impianto idrico sanitario tradizionale servito da caldaia dedicata con bruciatore atmosferico " Bongiovanni ". Modello Linea - 20CSI - Kw 23,3;

- Impianto di riscaldamento e di climatizzazione composto da adeguata UTA (unità di trattamento aria) marca Aermec e pompa di calore, rete di distribuzione aria costituita da canali di acciaio zincato posati a soffitto e passanti, in parte, all'interno del controsoffitto in pannelli di gesso fino ad ogni ambiente;

- impianto elettrico di illuminazione, forze motrici, illuminazione di emergenza ed allarme.

I tramezzi interni di divisione degli spazi dei corpi di fabbrica A1, A2, A3 si fermano a circa 3 metri, lasciando libero a e tutta altezza il soffitto in tutte le stanze a meno dei servizi igienici e della cucina.

I corpi A1, A2, A3, hanno uno stato di conservazione buono, i locali e gli impianti sono regolarmente usati per cui risultano puliti, rifiniti e con gli impianti funzionanti.

Il corpo di fabbrica B, invece, si presenta in uno stato di manutenzione mediocre sia internamente che esternamente, sarebbe necessario un intervento di manutenzione straordinario atto a ripristinare il corretto funzionamento degli impianti e il corretto ripristino delle opere di finitura sia interne che esterne.

Tutti gli impianti in esso presenti sono vetusti e mal funzionanti per cui sarebbe necessario un intervento di adeguamento e ripristino degli stessi.

Originariamente tale corpo di fabbrica era forse utilizzato come locale commerciale visto la presenza di scaffalature e le finiture interne, le strutture portanti sono in laterocemento mentre il soppalco interno ha struttura portante in acciaio.

Anche l'immobile individuato come lotto 7 presenta impianti comuni e accessi da strada pubblica per come già evidenziato per i precedenti lotti ed oggetto della presente perizia di stima.

Ai fini dell'individuazione della potenzialità economica dell'immobile individuato come lotto 7 si riporta qui di seguito estratto di breve descrizione delle attività che in esso si svolgono:

“La struttura complessivamente può ospitare fino a 50 utenti a fronte dei 44 ospiti a cui è destinata.

All'interno della struttura insistono aree destinate ai servizi generali quali area pranzo, soggiorno, ufficio, tisaneria, locali spogliatoio per il personale, w.c destinati agli ospiti, e n° 5 laboratori per le attività diurne.

L'impostazione delle attività diurne è stata realizzata pensando ad un centro multidisciplinare aperto dove i ragazzi possono effettuare attività diverse in relazione alle loro condizioni psico - attitudinali.

“I laboratori ricreativi e di socializzazione” hanno le seguenti finalità:

- offrire al disabile una struttura permanente di riferimento mediante la realizzazione di laboratori specifici per attività manuali, espressive e ricreative;*
- favorire la socializzazione e l'integrazione sociale con particolare attenzione allo sviluppo di capacità relazionali e di comunicazione;*
- sviluppare capacità creative e comunicative e nello stesso tempo offrire momenti collettivi di gioco e divertimento.”*

Si specifica infine che la copertura delle strutture denominate corpi A, B e C è realizzata in eternit adeguatamente incapsulata da rivestimento protettivo.

Impianti e reti comuni

All'interno delle corti di pertinenza degli edifici in questione, alle quali si accede dal limitrofo viale Emilia, sono presenti aree a verde, aree a parcheggio, percorsi ed impianti comuni a tutti e tre gli edifici oggetto di perizia.

L'accesso dal viale Emilia è unico e comune a tutte le particelle oggetto di perizia così come dovranno essere considerati comuni tutti gli impianti per come sotto riportati:

- impianto antincendio (accumulo e pompe realizzati all'interno della corte di pertinenza della particelle 1217;

- autoclave e accumulo idrico sanitario (realizzati all'interno della corte di pertinenza della particelle 1217,
- cabina elettrica e quadro elettrico generale (realizzati all'interno della corte di pertinenza della particella 194);
- accumulo GPL (realizzato all'interno della corte di pertinenza della particella 194);
- reti elettriche di distribuzione, reti di distribuzione gas e reti di scarico fognario tutte comuni e realizzate in parte su particella 1217 ed in parte su particella 194 (tutta la rete di scarico fognaria convoglia in unico pozzettone presente lungo il confine con viale Emilia).

A seguito di quanto sopra riportato i tre immobili oggetto di perizia ed individuati come lotto 5, 6, 7 dovranno mantenere comuni l'accesso e gli impianti principali per cui l'intero comparto edificatorio dovrà essere visto come una sorta di condominio costituito da tre unità immobiliari e aree esterne ed impianti comuni.

Ai fini catastali oggi risulta che la particella 1267 è costituita e rappresentata sia dall'immobile che dalla corte di esclusiva pertinenza mentre la particella 194 (suddivisa nei due sub. 3 e 4) presenta le aree esterne come aree comuni non censibili.

Al fine di rendere tutte le aree esterne e gli impianti su esse presenti aree comuni non censibili a tutti e tre i fabbricati oggetto si stima sarà necessario apportare delle modifiche catastali per come qui di seguito indicato:

- Frazionare la particella 1267 in modo da estrarre la corte di pertinenza dal sub. 1;
- Creare la corte comune non censibile di tutte le aree esterne alle due particelle (1267 e 194).

L'impegno di spesa per eseguire le modifiche catastali si stima in circa 2.300,00 € di cui 800,00 € per il frazionamento della particella 1267 e 1.500,00 € per la creazione della corte comune (tale importo va ripartito sulle tre particelle in maniera equivalente).

Farà parte delle aree comuni non censibili anche il piccolo vano che ospita in quadro elettrico generale dell'intero complesso, si segnala che la copertura dello stesso è in eternit per cui sarà in futuro necessario il suo smaltimento e sostituzione e si stima un importo pari a 1.500,00 € quale impegno di spesa per tale operazione.

Nella stima del valore degli immobili si terrà conto di questa particolare peculiarità.

Stato di possesso degli immobili

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari individuate come lotti 5 e 6 risultano libere mentre la struttura individuata come lotto 7 è attualmente occupata dal centro per le autonomie ' ' in virtù di contratto di fitto in essere.

Attività presenti

Gli immobili individuati come lotto 5 e 6 sono stati adeguati al fine di essere utilizzati come edifici per la formazione con presenza al loro interno di aule e servizi, per la sede formativa risulta Decreto n. 6809 del 23.06.2022 attualmente sospeso, mentre la struttura individuata come lotto 7 è utilizzata attualmente per come qui di seguito indicato.

La struttura complessivamente può ospitare 50 utenti a fronte dei 44 ospiti a cui è destinata.

All'interno della struttura insistono aree destinati ai servizi generali quali area pranzo, soggiorno, ufficio, tisaneria, locali spogliatoio per il personale, w.c destinati agli ospiti, e n° 5 laboratori per le attività diurne.

L'impostazione delle attività diurne è stata realizzata pensando ad un centro multidisciplinare aperto dove i ragazzi possono effettuare attività diverse in relazione alle loro condizioni psico-attitudinali. "I laboratori ricreativi a di socializzazione" hanno le seguenti finalità:

- offrire al disabile una struttura permanente di riferimento mediante la realizzazione di laboratori specifici per attività manuali, espressive e ricreative;*
- favorire la socializzazione e l'integrazione sociale con particolare attenzione allo sviluppo di capacità relazionali e di comunicazione;*
- sviluppare capacità creative e comunicative e nello stesso tempo offrire momenti collettivi di gioco e divertimento.*

In particolare il setting delle attività di laboratorio è stato così individuato:

1. Laboratorio vivaistico: prendersi cura di ortaggi e aiuole aiuta a migliorare il benessere fisico e psicologico di persone con disabilità. Il lavoro consiste nell'incentivare, preparare e affiancare la persona con handicap nella cura e nella gestione del verde, nella coltivazione di fiori, ortaggi ed altre piante. Attività che coinvolgono i sensi e che combattono il senso di isolamento.

2. Laboratorio di musicoterapia: La Musicoterapia nella Riabilitazione sensoriale dell'handicap nell'approccio steineriano. Nel corso del laboratorio verranno illustrate alcune tra le possibilità offerte dalla musica con i suoi parametri (durata, timbro, altezza, intensità), per intervenire sulla riabilitazione del deficit sensoriale di soggetti portatori di handicap.

3. Laboratorio d'arte e fotografico: offre agli utenti la possibilità di esprimere ed elaborare la propria realtà, attraverso la produzione artistica e, con l'aiuto di autori di opere di differenti generi, liberare varie emozioni... "EMOZION...ARTI". TI ASCOLTO E FOTOGRAFO.....lavorare sull'inquadratura servendosi di macchine fotografiche e utilizzare la fotografia come arte di confronto.

4. Laboratorio informatico tecnologico è finalizzato a migliorare le capacità motorie, sensoriali, linguistiche e cognitive in particolare attraverso l'utilizzo del computer. La tecnica impiegata è la comunicazione Aumentativa Alternativa: mediante l'utilizzo di particolari ausili informatici, di software didattici ed educativi che in un clima di gioco e di condivisione nel gruppo avranno lo scopo di fare di acquisire al ragazzo abilità linguistiche, logico-matematiche, grafico- pittoriche e musicali.

5. Laboratorio modellazione oggetti: offre ai ragazzi disabili opportunità educative di tipo alternativo in rapporto alla didattica tradizionale: bricolage, pittura su vetro e tessuto, cucina maglieria e tessitura.

Verifica ipo-catastale e atto di provenienza

Per come da certificazione notarile storico-catastale ventennale a firma del Notaio Sebastiano Panzarella (vedi All. 4 Certificazione notarile) l'immobile oggetto di perizia risulta essere libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi.

Per come indicato nella certificazione notarile sopracitata l'immobile è pervenuto in forza di acquisto dal Sig. _____, nato a Catanzaro _____ con atto di compravendita a rogito del notaio Rocco Guglielmo da Catanzaro del 16.06.1999, repertorio n. 60083, trascritto in Catanzaro il 23.06.1999 ai numeri 12109 R.G. e 9131 R.P.

Inquadramento urbanistico

Tutti e tre i fabbricati oggetto di perizia ed individuati come lotto 5, 6, 7 ricadono in base allo strumento urbanistico vigente nel Comune di Catanzaro, in ZTO G4, giusta osservazione n° 402 del 29/09/2001.

Il complesso edilizio ricade su un lotto dalle dimensioni regolari con superficie totale pari a circa 4483,35 mq di cui circa 2.614 mq di corte comune esterna adibita a percorsi, parcheggi, verde e impianti.

Regolarità catastali

Oltre a quanto già indicato in precedenza per la creazione sulle aree esterne di corte comune quale bene comune non censibile a tutte e tre le strutture presenti, dal confronto tra le planimetrie catastali (Allegati 5, 6, 7 "Planimetrie e visure catastali lotto 5, 6, 7") e lo stato dei luoghi emergono modeste variazioni nella distribuzione degli spazi interni, che potranno essere regolarizzate prima del decreto di trasferimento (in particolare l'eventuale accatastamento del locale cabina elettrica).

Certificazione energetica e documentazione tecnico amministrativa inerente gli impianti installati

A seguito di verifica documentale degli archivi di _____ è stato riscontrato quanto qui di seguito indicato:

- a) Non è presente l'attestato di prestazione energetica. L' A.P.E. dovrà essere redatta all'aggiudicazione del lotto di vendita.
- b) E' presente la documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di impianti all'interno degli edifici.

Verifica urbanistica

Ai fini della verifica urbanistica, il sottoscritto tecnico, ha potuto riscontrare dalla documentazione recuperata dagli archivi di _____ che:

- Il complesso edilizio costituito dai tre lotti in vendita e denominati lotto 5, 6 , 7 è stato costruito nel 1995
- Primo intervento di ristrutturazione avvenuto a mezzo DIA prot. 11819 del 28.04.1999;
- È stata ottenuta Concessione Edilizia in sanatoria n. 1935/95 del 22.03.2000;
- I muri di recinzione esterna sono stati realizzati a seguito di C.E. n. 745/02 prot. 8967 del 22.01.2001
- Il fabbricato individuato come lotto 5 ha ottenuto titolo abilitativo edilizio in sanatoria n° 36 prot. 47538 del 08.07.2005 rilasciata dal comune di Catanzaro;
- Il fabbricato individuato come lotto 5 ha ottenuto certificato di agibilità del 15.07.2005 prot. 49224
- Il fabbricato individuato come lotto 6 ha ottenuto titolo abilitativo edilizio in sanatoria n° 35 prot. 47532 del 08.07.2005 rilasciata dal comune di Catanzaro;
- Il fabbricato individuato come lotto 6 ha ottenuto certificato di agibilità del 15.07.2005 prot. 49227
- Il fabbricato individuato come lotto 7 ha ottenuto titolo abilitativo edilizio in sanatoria n° 12 prot. 42103 del 20.06.2005 rilasciata dal comune di Catanzaro;
- Il fabbricato individuato come lotto 7 ha ottenuto certificato di agibilità del 28.06.2005 prot. 431116
- Il fabbricato individuato come lotto 7 è stato oggetto di collaudo statico depositato il 08.06.2005 con n° 3931, al Genio Civile di Catanzaro.

Ad oggi lo stato dei luoghi è conforme ai progetti approvati a meno di piccole e trascurabili difformità interne dovute a diversa distribuzione degli ambienti rispetto ai progetti approvati e alla presenza del vano tecnico locale quadro elettrico generale che non è né assentito urbanisticamente né tanto meno individuato catastalmente (Vedi All. 8 “Concessioni edilizi e certificati di agibilità”).

Stima del valore commerciale degli immobili

La stima degli immobili oggetto di perizia sarà eseguita in riferimento alle superfici commerciali di ogni immobile oltre corti e accessori di pertinenza.

La presente analisi estimativa è finalizzata alla ricerca del reale valore di mercato dell’unità immobiliare su indicata, tenendo in debito conto le particolari caratteristiche che contraddistinguono il bene e l’intero comparto condominiale di cui fa parte.

Un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima, nel caso di specie, l’aspetto economico è chiaramente individuato nel più probabile prezzo di mercato, paragonando gli immobili da stimare ad immobili dotati di requisiti e caratteristiche simili, applicando eventuali coefficienti di adeguamento con le detrazioni ed aggiunte del caso, ricavando gli indici unitari che consentiranno di risalire al prezzo di mercato.

Ai fini pratici nella stima saranno quindi valutati per gli immobili in questione:

- il prezzo al metro quadro di superficie commerciale dell’unità catastale;
- eventuali detrazioni dovute a irregolarità costruttive o urbanistiche, stato di manutenzione delle opere e spese necessarie alla loro sanatoria;
- valore degli arredi e attrezzature presenti.

Al fine di individuare correttamente le superfici commerciali da stimare si reputa opportuno ricorrere al metodo indicato dall’Agenzia delle Entrate nel “Manuale della Banca Dati” dal quale si desume il significato preciso di superficie commerciale di una unità immobiliare parte di un comparto unico alla stregua di condominio (vedi aree esterne e impianti comuni a tutti e tre i lotti oggetto di perizia):

“UNITÀ IMMOBILIARE PARTE DI UN EDIFICIO

Trattasi di appartamento, dotato o meno di pertinenze esclusive, compreso in un edificio ad uso residenziale o promiscuo (con presenza cioè anche di unità immobiliari ad uso terziario e/o commerciale).

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è pari alla somma:

della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);

o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

Vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Balconi, terrazzi e similari

Va computata come di seguito.

a) Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 30%, fino a 25 m².

nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 m²;

b) Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 15% della superficie fino a 25 m²;

nella misura del 5% per la quota eccedente 25 m².

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;*
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori."*

Da quanto detto sopra la valutazione della superficie commerciale dell'unità immobiliare per come sopra descritta può essere calcolata per come qui di seguito indicato:

Superficie commerciale immobile = 100% Superficie lorda immobile (compreso pareti esterne);

Superficie commerciale balconi e terrazzi = 30% Superficie lorda balconi o terrazzi.

La superficie commerciale dell'immobile è determinata secondo le usuali convenzioni, applicando cioè un coefficiente di 0,50 per le murature di confine, pareti portanti interne e perimetrali, e

un coefficiente di 1 per i tramezzi interni. Si precisa che le superfici così determinate sono soltanto funzionali alla valutazione delle unità immobiliari e che il valore determinato per il lotto di vendita deve intendersi come valore a corpo e non a misura, quindi invariabile rispetto alle unità immobiliari oggetto di perizia

Avremo quindi, con le dovute approssimazioni:

Lotto 5 - Superficie commerciale che equivale a quella lorda dell'immobile = 255,30 mq

Lotto 6 - Superficie commerciale che equivale a quella lorda dell'immobile = 240,00 mq

Lotto 7 - Superficie commerciale che equivale a quella lorda dell'immobile = 1.366,00 mq

Oltre corte esterna ed impianti comuni

Critério di stima e valutazione

Il mercato degli edifici adibiti a aule per la formazione o ad attività socio-sanitarie, a differenza di quello relativo agli edifici residenziali ubicati in contesto urbano, è generalmente caratterizzato da un numero esiguo di transazioni per cui per la stima del valore di mercato dei beni in oggetto si ritiene opportuno non utilizzare il comune metodo sintetico comparativo, estremamente sintetico, dove la valutazione si incentra sulla comparazione tra l'unità immobiliare oggetto di stima ed altre unità aventi caratteristiche similari che sono state oggetto di recente compravendita.

Il valore del complesso edilizio e di ogni singolo lotto si determinerà attraverso l'impiego dell'approccio indiretto-analitico con due differenti metodi che daranno la possibilità di verificare i risultati conseguiti:

A. Metodo del valore di riproduzione

B. Metodo della capitalizzazione dei redditi (criterio dei ricavi)

Esposta la metodologia che si seguirà per pervenire a due diversi risultati, il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima sarà quello ottenuto dalla media dei due risultati.

$$V_{\text{commerciale}} = (V_{\text{commerciale1}} + V_{\text{commerciale2}}) / 2$$

A. Metodo del valore di riproduzione

La stima del valore di mercato attraverso il procedimento del valore di riproduzione si riconduce alla determinazione del più probabile costo di ricostruzione a nuovo del fabbricato in esame, che può essere con facilità determinato per confronto diretto con valori unitari di fabbricati similari per caratteristiche localizzative, dimensionali e tecnologiche.

Tale valore a nuovo viene, in seguito, deprezzato attraverso un opportuno coefficiente in relazione al degrado sia fisico che economico presentato dal fabbricato in modo tale che il valore di costo appena stimato si riferisca alle specifiche condizioni di manutenzione in cui questo si trova.

Al valore di ricostruzione a nuovo deprezzato del fabbricato va, inoltre, aggiunto il valore di mercato dell'intero sedime già urbanizzato su cui il fabbricato insiste.

Ciò premesso, si passa alla stima del valore di riproduzione (V_{rip}) che comporta la soluzione della seguente espressione:

$$V_{\text{rip}} = V_s + K_c \times (1 - D)$$

Dove:

a) V_s è il valore di mercato dell'area di sedime su cui insiste l'immobile;

b) K_c è il costo di costruzione a nuovo del fabbricato che si può determinare mediante computo metrico estimativo o, quando si tratta di moduli costruttivi standard, mediante l'attribuzione di un costo medio a metro quadro o a metro cubo.

c) D è il coefficiente di deprezzamento per vetustà fisica del fabbricato (espresso in percentuale) determinato in base alla formula dell'Unione Europea Esperti Contabili nel modo seguente : $D = (A + 20) / 140 - 2,86$

Dove A è il rapporto, espresso in percentuale, tra il numero di anni di vita dell'edificio intercorsi dalla data di costruzione alla data odierna e il numero di anni di vita utile media presunta del fabbricato medesimo.

Tale coefficiente di deprezzamento è espresso in valore negativo nel caso in cui gli immobili presentano un grado di manutenzione scadente altrimenti positivamente

Si procede quindi al calcolo dei vari fattori.

a) (Vs) Fattore Area

Il fabbricato è ubicato all'interno di un complesso socio-sanitario, dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di spazi verdi e viabilità interna in buone condizioni.

Si ritiene congruo utilizzare come valore di riferimento per la stima in oggetto un valore di 70,00 €/mq

La superficie del terreno su cui sorge il complesso è di circa 4.483 mq di cui circa 1.090 mq sono rappresentati dall'area di sedime della particella 1267 (lotto 5) mq quindi i restanti $4.483 - 1.090 = 3.393$ mq si considereranno area di sedime dei lotti 6 e 7.

Si specifica ancora che l'area di sedime dei lotti 6 e 7 è unica ed indivisibile ma ai fini della stima si considererà incidente sul valore degli immobili in maniera direttamente proporzionale alle superfici dei due edifici indicati come lotti 6 e 7, per cui si ottiene per semplice interpolazione lineare:

$$\text{Sup. terreno lotto 6} = 3.393 \times 240 / 1.606 = 507 \text{ mq}$$

Dove 240 mq è la superficie lorda dell'edificio individuato come lotto 6 e 1.606 mq è la superficie lorda totale di tutti i manufatti assentiti presenti sulla particella 194 ed individuati come lotti 6 e 7 ($240 + 1.366 = 1.606$ mq).

Ne consegue che per il lotto 7 si considererà una superficie di terreno pari a $3.393 - 507 = 2.886$ mq

Da quanto sopra detto avremo un costo dell'area di sedime per i tre lotti oggetto di perizia per come qui di seguito indicato:

Lotto 5

$$V_s = 1.090 \text{ mq} \times 70,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 76.300,00}$$

Lotto 6

$$V_s = 507 \text{ mq} \times 70,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 35.490,00}$$

Lotto 7

$$V_s = 2.886 \text{ mq} \times 70,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 202.020,00}$$

b) Costo di costruzione (Kc)

Il costo di costruzione è dato dalla somma di:

1. costi per la realizzazione dell'edificio
2. spese tecniche (5% di 1)
3. oneri di urbanizzazione/costruzione (8% di 1)
4. spese generali dell'impresa (5% di 1)
5. costi realizzazione spazi esterni con i relativi sotto-servizi praticabili, recinzioni, ringhiere, strade, ecc (7% di 1)

Dalle ricerche di mercato effettuate in loco si è verificato che il più probabile valore di realizzazione a nuovo unitario dei fabbricati con caratteristiche plano-volumetriche e tecnologiche simili a quelli oggetto di valutazione risulta pari 1.100 €/mq.

Ne consegue che in base alle superfici lorde di ogni fabbricato si avrà:

Lotto 5

Superfici lorda del fabbricato è pari a 255,30 mq

I costi per la realizzazione saranno quindi: $255,30 \text{ mq} \times 1.100 \text{ €/mq} = \text{€ } 280.830,00$

Lotto 6

Superfici lorda del fabbricato è pari a 240,00 mq

I costi per la realizzazione saranno quindi: $240,00 \text{ mq} \times 1.100 \text{ €/mq} = \text{€ } 264.000,00$

Lotto 7

Superfici lorda del fabbricato è da suddividere nei due corpi di fabbrico A e B i quanto i due blocchi presentano caratteristiche qualitative molto diverse per cui i 1.366,00 mq hanno suddivisi in 1.121 mq per il blocco A e 245 mq per il blocco B

I costi per la realizzazione saranno quindi:

Blocco A $1.121,00 \text{ mq} \times 1.100 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.233.100,00$

Blocco B $245,00 \text{ mq} \times 1.100 \text{ €/mq} = \text{€ } 269.500,00$

Avremo quindi:

Lotto 5 - Kc = € 280.830,00

Lotto 6 - Kc = € 264.000,00

Lotto 7 - KcA = € 1.233.100,00

Lotto 7 - KcB = € 269.500,00

c) Fattore di deprezzamento (D)

I fabbricati in oggetto sono stati realizzati tra loro in epoche differenti e presentano caratteristiche qualitative molto diverse così come molto diverso tra loro è il grado di manutenzione.

A seguito dei sopralluoghi svolti e delle condizioni in cui si trovano oggi i vari immobili, considerando la vita utile pari a circa 80 anni.

Avremo quindi:

Lotto 5 - D = 30%

Lotto 6 - D = 30%

Lotto 7 - Da = 5%

Lotto 7 - Db = 50%

Valore immobili (V)

Sostituendo i valori trovati nell'espressione matematica indicata all'inizio avremo il valore di ogni lotto.

$$V_{rip.} = V_{commerciale} = V_s + K_c \times (1 - D)$$

$$\text{Lotto 5 - } V_{commerciale} = 76.300,00 \text{ euro} + 280.800,00 \text{ euro} \times (1 - 30\%) = \mathbf{\text{€ 272.860,00}}$$

$$\text{Lotto 6 - } V_{commerciale} = 35.490,00 \text{ euro} + 264.000,00 \text{ euro} \times (1 - 30\%) = \mathbf{\text{€ 220.290,00}}$$

$$\text{Lotto 7 - } V_{commerciale} A = 202.020,00 \text{ euro} + 1.233.100,00 \text{ euro} \times (1 - 5\%) + 269.500 \text{ euro} \times (1 - 50\%) = \mathbf{\text{€ 1.508.215,00}}$$

B. Metodo della capitalizzazione dei redditi (criterio dei ricavi)

Tale metodo è quello basato sulla capitalizzazione del reddito, che tiene conto di un opportuno saggio lordo di fruttuosità, in linea con quello ordinario corrente sul mercato, attraverso la seguente formula:

$$V_{commerciale2} = R \text{ reddito annuo} / r \text{ saggio di capitalizzazione}$$

dove:

$$R \text{ reddito annuo} = R_l - (Q + \text{Servizi} + Tr + \text{Amm}/ne + Sf \text{ e } Ines + I_2) \text{ con}$$

R_l = reddito annuo lordo

Q = quota di reintegrazione, manutenzione ed assicurazione fabbricato

Servizi = Spese relative alla pulizia, custodia, illuminazione

Tr = Tributi vari (IMU, TASI, tasse comunali, ecc.)

$Amm}/ne$ = Spese relative all'amministrazione del fabbricato

$Sf \text{ e } Ines$ = Sfitto e inesigibilità

I_2 = Interessi quali mancati redditi sulle spese anticipate

Il reddito annuo lordo R_l può essere ricavato attraverso i valori dell'osservatorio OMI qui di seguito riportato relativo al comune di Catanzaro, che riporta per i locali a destinazione terziaria i seguenti valori:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO

Comune: CATANZARO

Fascia/zona: Periferia/S MARIA CENTRO

Codice di zona: DG

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1150	1350	L	6.2	7	N

Si ritiene considerare il valore di 6,50 €/mq x mese da cui se ne ricava un reddito lordo annuo per i lotti oggetto di compravendita pari a:

Lotto 5 - R l reddito lordo annuo = 6,5 €/mq x 255,30 mq x12 m = € 19.913,40

Lotto 6 - R l reddito lordo annuo = 6,5 €/mq x 240,00 mq x12 m = € 18.720,00

Lotto 7 - R l reddito lordo annuo = 6,5 €/mq x 1.366,00 mq x12 m = € 106.548,00

Calcolando le detrazioni otteniamo il reddito normale annuo:

Q 7-12%

SERVIZI 5-8%

TR 7-11%

AMM.NE n2-4%

SFITTO 2-3%

INTERESSI si considera con incidenza trascurabile

Lotto 5 - R = 19.913,40 – 19.913,40 x (7% + 6% + 10% + 3% + 3%) = € 13.740,25

Lotto 6 - R = 18.720,00 – 18.720,00 x (7% + 6% + 10% + 3% + 3%) = € 12.916,80

Lotto 7 - R = 106.548,00 – 106.548,00 x (7% + 6% + 10% + 3% + 3%) = € 73.518,12

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione si è fatto riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche e l'aggiunta a questo di una serie di coefficienti, positivi o negativi, dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Esso è fissato pari a: $r = 4,5\%$

Avremo, con le dovute approssimazioni:

$V_{commerciale2} = R \text{ reddito annuo} / r \text{ saggio di capitalizzazione}$

Lotto 5 - $V_{commerciale 2} = € 13.740,25 / 4,5\% = € 305.338,89$

Lotto 6 - $V_{commerciale 2} = € 12.916,80 / 4,5\% = € 287.040,00$

Lotto 7 - $V_{commerciale 2} = € 73.518,12 / 4,5\% = € 1.633.736,00$

Valutazione LOTTI

Il più probabile valore attribuibile agli immobili è quello derivante dalla media aritmetica dei valori ottenuti dai due diversi metodi di stima, con le dovute approssimazioni e detraendo gli importi necessari al ripristino e sanatoria del piccolo locale cabina elettrica.

Lotto 5 - $V_{commerciale} = (V_{commerciale1} + V_{commerciale2})/2 = (272.860 + 305.338)/2 = 289.099,00$ che si approssima a 289.000,00 €

Lotto 6 - $V_{\text{commerciale}} = (V_{\text{commerciale1}} + V_{\text{commerciale2}})/2 = (220.290 + 287.040)/2 = 253.665,00 \text{ €}$ che si approssima a 253.000,00 €

Lotto 7 - $V_{\text{commerciale}} = (V_{\text{commerciale1}} + V_{\text{commerciale2}})/2 = (1.508.215,00 + 1.633.736,00)/2 = 1.570.975,00$ che si approssima a 1.570.000,00 €

Valore degli arredi presenti

Il valore degli arredi presenti all'interno di tutte e tre le strutture si considerano minimi e trascurabili per cui la stima sopra ampiamente eseguita e descritta è da considerarsi compreso di arredi e attrezzature.

Vano cabina elettrica

Si specifica che all'interno della particella 194, in aderenza al corpo B dell'edificio individuato come lotto7, esiste piccolo vano tecnico utilizzato per ospitare la cabina elettrica, contatore e quadro elettrico generale dell'intera struttura per il quale non è stato recuperato presso gli enti alcuna autorizzazione che ne assentisca l'esistenza, lo stesso vano non risulta accatastato visto la dimensione minima.

Anche in questo caso si considera trascurabile il valore del vano in questione.

Si segnala che il vano cabina elettrica presenta copertura in eternit danneggiata per la quale si consiglia la sostituzione.

Conclusioni

Da quanto sopra detto l'intero comparto edificatorio facente parte del patrimonio immobiliare della presente lungo il viale Emilia, 88 in Catanzaro è stato suddiviso in tre lotti distinti e precisamente:

Lotto 5: foglio 83 part.lla 1267 sub. 1, cat. Catastale A/10, classe d'uso U, consistenza 11,5 vani, rendita catastale 1.425,42 € rappresentato da immobile ad un sol piano fuori terra oltre corte di pertinenza utilizzato per attività di formazione;

Lotto 6: foglio 83 part. 194 sub. 3, cat. Catastale B05, classe d'uso U, consistenza 768 mc, rendita catastale 634,32 €, rappresentato da immobile ad un sol piano fuori terra oltre corte comune di pertinenza utilizzato per attività di formazione;

Lotto 7: foglio 83 part. 194 sub. 4, cat. Catastale B02, classe d'uso U, consistenza 6435 mc, rendita catastale 5317,43 €, rappresentato da immobile ad un sol piano fuori terra composto da più corpi di fabbrica aderenti tra loro oltre corte comune di pertinenza utilizzato per attività socio-sanitarie.

I tre lotti identificano tre corpi di fabbrica e relativa corte di pertinenza comune così come risultano comuni alcuni degli impianti meglio sopra descritti per i quali sarà necessario apporre dei contascatti o contatori vari al fine di una migliore gestione degli oneri dovuti ai consumi di energia elettrica, adduzione idrica, adduzione gas, ecc..

Per gli immobili oggetto di perizia viene stimato un valore di mercato pari a:

Lotto 5 - Vcommerciale = 289.000,00 €

Lotto 6 - Vcommerciale = 253.000,00 €

Lotto 7 - Vcommerciale = 1.570.000,00 €

Con il presente documento si attesta l'oggettività dell'analisi effettuata e l'assenza di fini ed interessi personali e soggettivi, unitamente ad aver assolto con diligenza e scienza al mandato conferitomi al solo scopo della ricerca della VERITA'

Allegati:

All. 1 Verbale di sopralluogo

All. 2 Planimetrie immobili

All. 3 Rilievo fotografico

All. 4 Certificazione notarile

All. 5 Planimetria e visura catastale lotto 5

All. 6 Planimetria e visura catastale lotto 6

All. 7 Planimetria e visura catastale lotto 7

All. 8 Concessioni edilizie e Certificati di agibilità

Vibo Valentia li 15.01.2024



RILIEVO FOTOGRAFICO

LOTTO 5 - foglio 83 part.lla 1267 sub. 1





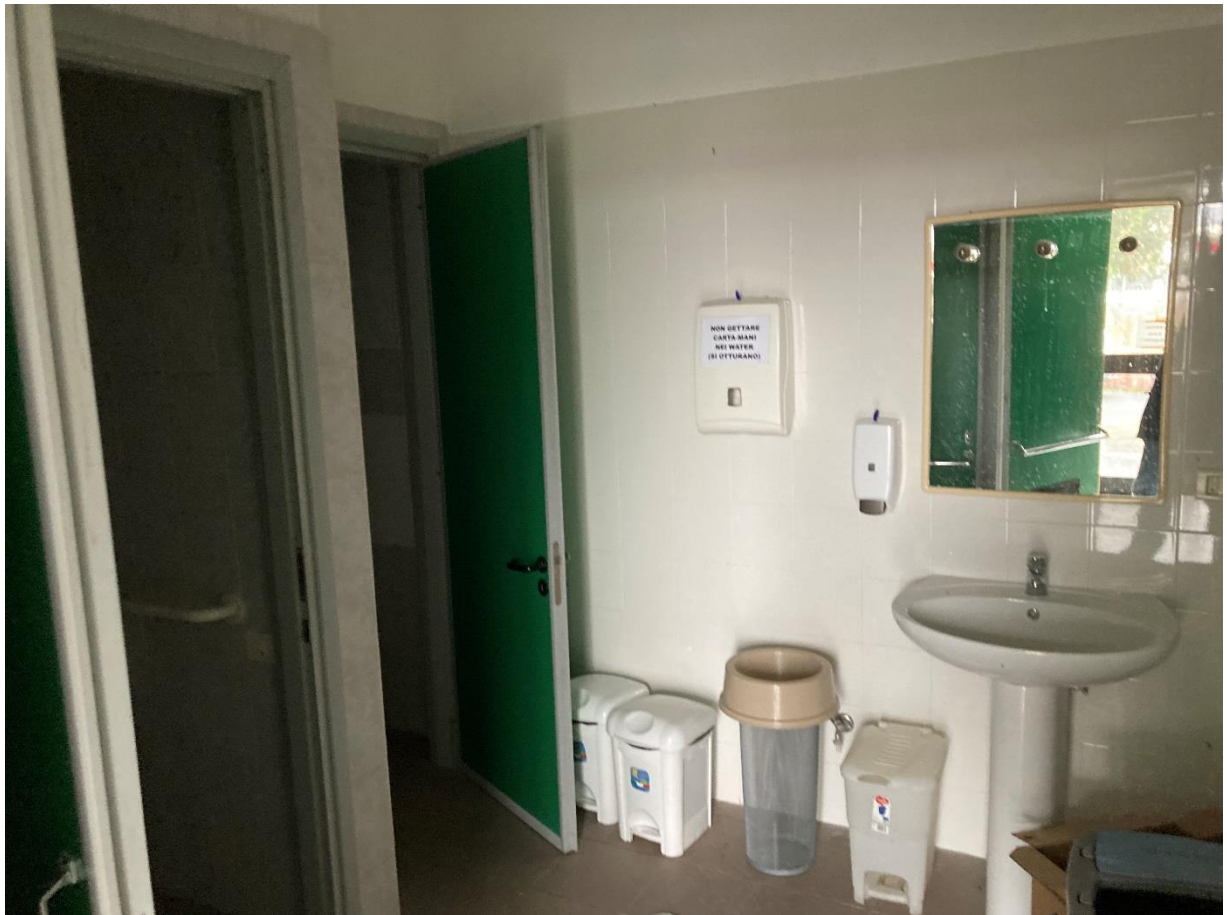




LOTTO 6: foglio 83 part. 194 sub. 3





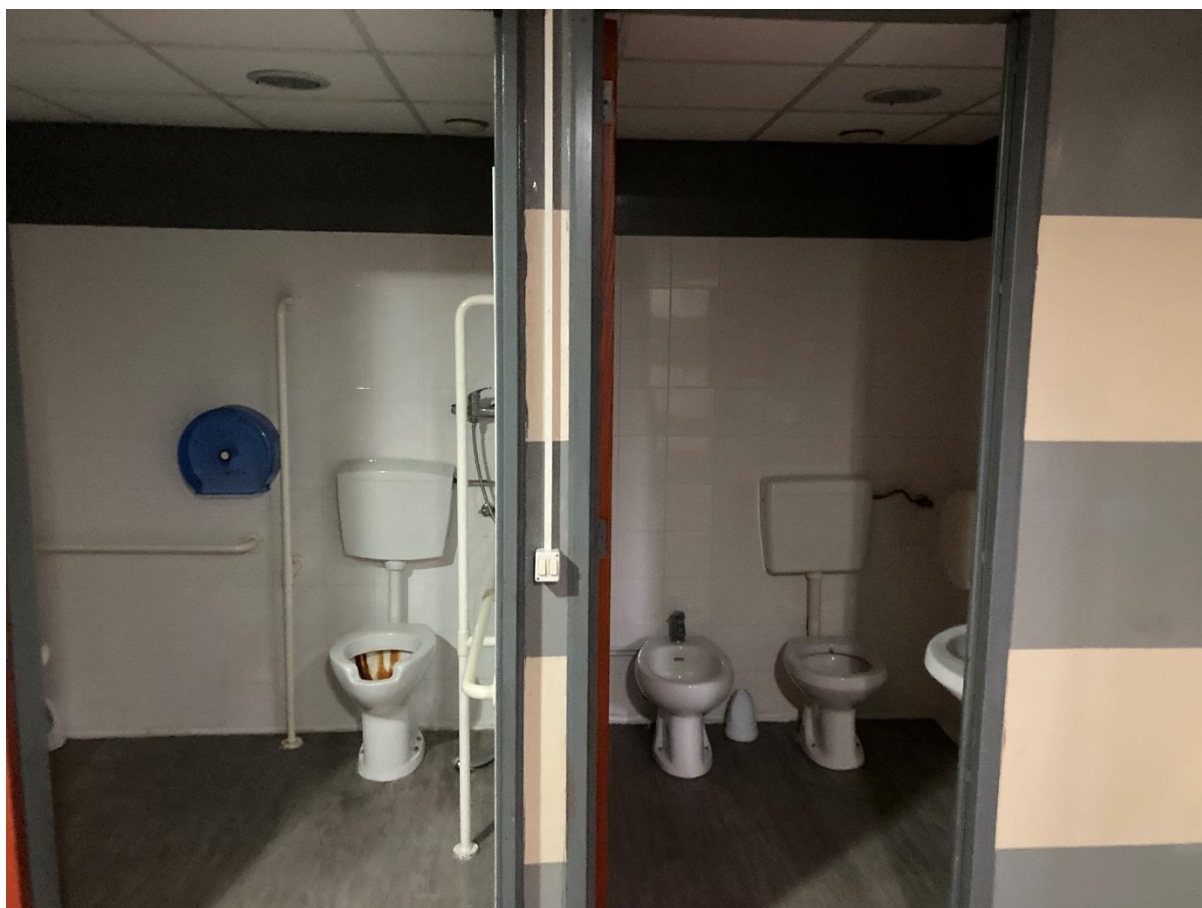


LOTTO 7: foglio 83 part. 194 sub. 4





Interno corpo A









Interno blocco B





Aree e impianti esterni comuni





Accumulo antincendio ed idrico sanitario



Zona bombolone gas e unico accesso da viale Emilia



Pozzettone raccolta acque nere



Locale cabina elettrica



Interno cabina elettrica