

TRIBUNALE DI COSENZA

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIALE sullo stato e sul valore di beni immobili di proprietà

Rovito, li 20 Novembre 2014

il Tecnico Stimatore
(Arch. Antonio Spadafora)



Indice

- 1.0 PREMESSA
- 2.0 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA
- 3.0 INDAGINI PROPEDEUTICHE DELLA VALUTAZIONE
 - 3.1 INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI
 - 3.2 VERIFICHE IPO-CATASTALI SUGLI IMMOBILI
 - 3.2.a Formalità ipotecarie iscritte e trascritte sugli immobili
 - 3.2.b Dati catastali degli immobili
 - 3.2.c Atti di provenienza e di attuale locazione degli immobili
 - 3.3 POSIZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI
- 4.0 STATO E VALORE DEGLI IMMOBILI
 - 4.1 PREMESSE ALLA VALUTAZIONE IMMOBILIARE
 - 4.2 CRITERI DI STIMA E INDAGINE DI MERCATO
 - 4.3 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI
- 5.0 CONCLUSIONI

ALLEGATI:

- A1 DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA
 - A1 a - Ispezione ordinaria per soggetto (periodo 1979 - 23/10/2014)
 - A1 b - Nota di iscrizione ipoteca del 19/07/2006 (R.G. n°25999, R.P. n°5123)
 - A1 c - Nota di iscrizione ipoteca del 28/11/2007 (R.G. n°41625, R.P. n°9889)
- A2 DOCUMENTAZIONE CATASTALE
 - A2 a - Cespite n°1: Estratto di mappa, visura storica, planimetria di u.i.u.
 - A2 b - Cespite n°2: Estratto di mappa, visura storica, planimetria di u.i.u.
 - A2 c - Cespite n°3: Estratto di mappa, visura storica, planimetria di u.i.u.
 - A2 d - Cespite n°4: Estratto di mappa, visura storica, planimetria di u.i.u.
 - A2 e - Cespite n°5: Estratto di mappa, visura storica, planimetria di u.i.u.
 - A2 f - Cespite n°6: Estratti di mappa, visure per immobile
 - A2 g - Cespite n°7: Estratti di mappa, visure per immobile
- A3 CONTRATTI DI LOCAZIONE
 - A3 a - Cespite n°3: Contratto di locazione stipulato in data 01 Ottobre 2003
 - A3 b - Cespite n°5: Contratto di locazione stipulato in data 25 Settembre 2014
- A4 ATTI AUTORIZZATIVI EDILIZI E RELATIVI ALLEGATI
 - A4 a - Cespite n°1: Concessione edilizia n°6 del 22/03/2000
Concessione edilizia n°56 del 07/08/2002 (variante)
Denuncia di Inizio Attività prot. 14737 del 14/08/2002
Certificato d'agibilità n°44 prot. n°14907 del 23/08/2002
 - A4 b - Cespite n°2: Permesso di costruire n°74 del 24/09/2004
Denuncia di Inizio Attività prot. n°8415 del 31/03/2009
 - A4 c - Cespite n°3: Denuncia di Inizio Attività prot. llo n°16104 del 14/08/2003
Nota di restituzione progetto di cui alla D.I.A. prot. llo n°16104/2003
Certificato d'agibilità n°43 prot. n°24234 del 12/10/2004
 - A4 d - Cespite n°4: Denuncia di Inizio Attività prot. n°3500 del 13/02/2007
Certificato d'agibilità n°69 del 19/10/2010
Segnalazione Certificata Inizio Attività prot. n°7528 del 05/04/2013
 - A4 e - Cespite n°5: Segnalazione Certificata Inizio Attività prot. n°19531 del 19/09/2012
 - A4 f - Cespite n°7: Permesso di costruire n°61 del 25/09/2009
Richiesta di proroga termini di cui al Permesso di costruire n°61/2009
Piante del progetto a corredo del permesso di costruire
- A5 RILIEVO GRAFICO
 - A5 a - Cespite n°1: Piante piano terra, piano primo e piano secondo (stato attuale)
 - A5 b - Cespite n°2: Piante piano terra e piano primo (stato attuale)
- A6 RILIEVO FOTOGRAFICO
- A7 ATTO DI NOMINA STIMATORE, CORRISPONDENZA E VERBALI

TRIBUNALE di COSENZA

Concordato Preventivo

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIALE sullo stato e sul valore di beni immobili di proprietà

1.0 PREMESSA

Con istanza datata 08/10/2014 la Dott.ssa _____, nella sua qualità di Commissario Giudiziale nella procedura di Concordato Preventivo n° _____ R.C.P. _____ chiedeva al Giudice Delegato, Dott.ssa Manuela Morrone, l'autorizzazione alla nomina di un perito tecnico per l'effettuazione della stima dello stato e del valore degli immobili di proprietà della medesima Società concordataria _____; la suddetta istanza era depositata presso la competente cancelleria in data 17/10/2014, con conseguente autorizzazione alla richiesta nomina di perito tecnico rilasciata in pari data dal Giudice Delegato.

Pertanto, con detta nomina si dava mandato peritale, ai fini della procedura giudiziale di che trattasi, al sottoscritto Arch. Antonio Spadafora, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cosenza col n°838 dal 15/04/1996 ed avente sede del proprio studio tecnico in Rovito (CS) alla Via Pietro Mancini n°5.

I termini di consegna degli elaborati peritali venivano fissati, dalla Dott.ssa _____, a tutto il giorno venerdì 21 Novembre 2014.

2.0 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Giorno 23/10/2014 il sottoscritto si è recato presso lo studio della Dott.ssa _____ in Cosenza per ritirare copia del mandato di cui alla premessa e dove ha preso visione del fascicolo della procedura, dal quale ha estratto copia di parte della relativa documentazione tecnico-amministrativa, utile allo svolgimento del mandato.

Giorno 24/10/2014 il sottoscritto si è recato presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, dove ha acquisito documentazione ipo-catastale degli immobili oggetto di stima, acquisizione protrattasi anche nelle date del 27, 28 e 30/10/2014, durante il quale è stato effettuato anche il rilievo fotografico dei cespiti (Alf. A1 e A2).

Lo stesso giorno 24/10/2014 il sottoscritto si è recato, altresì, presso la sede della _____ dove, previo appuntamento concordato telefonicamente il giorno prima, incontrava la Dott.ssa _____ ed il legale rappresentante della Società concordataria, _____ al fine di dare avvio al sopralluogo di accesso ed ispezione degli immobili formanti il compendio dei cespiti di cui alla procedura di concordato preventivo. Detto sopralluogo si è svolto con l'assistenza dell'Ing. _____ tecnico dipendente della Società concordataria, nonché del _____ i quali hanno accompagnato il sottoscritto nella visita dei cespiti, consentendogli l'accesso e l'ispezione anche di quelli attualmente locati a terzi, per i quali il sottoscritto ha acquisito i relativi contratti di locazione (All. A3). Le indagini in sito si sono poi concluse alla data del 28/10/2014 mediante la raccolta, presso agenzie immobiliari locali, di informazioni sui correnti prezzi di mercato delle varie tipologie di compravendita e con l'acquisizione, presso la sede della Società concordataria, di ulteriore documentazione tecnica ed amministrativa degli immobili, nel frattempo collazionata dall'Ing.

Lo stesso giorno 28/10/2014, il sottoscritto si è recato al Comune di Montalto Uffugo dove ha presentato richiesta di documentazione tecnico-urbanistica sui cespiti del compendio, poi ricercata e ritirata in data 04/11/2014 con la visita appositamente svolta presso l'Ufficio "Gestione delle attività edilizie"; tale documentazione è stata poi integrata con visita in data 11/11/2014 presso lo studio del Geom. _____ in Montalto Uffugo, nonché con altre visite svolte presso la sede della Società concordataria ed il Comune, ambedue svolte in data 13/11/2014 (All. A4).

Le piante aggiornate dei cespiti n°1 e n°2 (All. A5), il rilievo fotografico dei cespiti (All. A6), nonché l'atto di nomina del sottoscritto, la corrispondenza intercorsa ed i verbali di visita e di sopralluogo (All. A7), sono acclusi a margine della presente.

3.0 INDAGINI PROPEDEUTICHE DELLA VALUTAZIONE

3.1 INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

Sulla base della documentazione fornita dalla Dott.ssa _____ - con particolare riferimento alle visure del catasto terreni e fabbricati relative alle proprietà immobiliari della Società concordataria, nonché alla relazione di stima di queste a firma del Geom. _____ per conto della medesima Società - il sottoscritto stimatore ha, preliminarmente, individuato gli immobili da valutare, i quali possono essere raggruppati nei due principali gruppi che seguono:

A) FABBRICATI

- Primo capannone industriale in località Coretto - Fgl 37, part.IIa 517, sub 1
- Secondo capannone industriale in località Coretto - Fgl 37, part.IIa 726, sub 1
- Magazzino commerciale in Via Salerni (SS 19) - Fgl 60, part.IIa 33, sub 29 e 30
- Magazzino commerciale in Via Trieste (SS 19) - Fgl 74, part.IIa 48, sub 71
- Appartamento in Via Santa Maria di Settimo - Fgl 73, part.IIa 745, sub 54

B) TERRENI

- Terreno in Loc.tà S. Maria di Settimo - Fgl 72, part.IIe 322 339 345 347 348 349
- Terreno in Località Collina Salerni - Fgl 74, part.IIe 653 665

Nel prosieguo della presente relazione di consulenza, per mera semplicità di trattazione, i suddetti immobili saranno contraddistinti come da elenco segue:

- **Cespite n°1**, il primo capannone industriale in località Coretto;
- **Cespite n°2**, il secondo capannone industriale in località Coretto;
- **Cespite n°3**, il magazzino commerciale in Via Salerni (SS 19);
- **Cespite n°4**, il magazzino commerciale in Via Trieste (SS 19);
- **Cespite n°5**, l'appartamento in Via Santa Maria di Settimo, complesso Blandi;
- **Cespite n°6**, l'appezzamento di terreno in Località Santa Maria di Settimo;
- **Cespite n°7**, l'appezzamento di terreno in Località Collina Salerni.

In particolare, si fa presente che la relazione redatta dal Geom. _____ oltre ai su elencati immobili, contemplava la stima di due ulteriori appezzamenti di terreno che, però, essendo questi oggetto di una compravendita ferma alla stipula dei soli contratti preliminari, non saranno valutati nella presente relazione di consulenza.

3.2 VERIFICHE IPO-CATASTALI SUGLI IMMOBILI

Il sottoscritto, a verifica della richiamata documentazione agli atti della Dott.ssa _____ nelle date del 24, 27, 28 e 30 Ottobre 2014 ha acquisito, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza e la sede della Società concordataria:

- l'elenco sintetico e le note delle formalità iscritte e trascritte riguardanti gli immobili;
- gli estratti di mappa, le visure e le planimetrie di u.i.u. degli immobili;
- le copie dei contratti di acquisto degli stessi immobili.

3.2.a Formalità ipotecarie (iscrizioni e trascrizioni) sugli immobili

La documentazione ipotecaria riguardante la _____ come da elenco sintetico acquisito dal sottoscritto (**All. A1 a**), e rappresentata come segue:

- **ATTO TRA VIVI - Conferimento in società**
iscritto alla Conservatoria in data 13/03/2006 al n°5648 R.P. e al n°8375 R.G. ai fini della costituzione della _____ con sede in Montalto Uffugo per Atto Pubblico Ufficiale De Santis Luigi, rep.rio n°24042 del 03/03/2006 riguardante i **cespiti n°1, n°2, n°3 e n°4**, ovvero:

- Primo capannone industriale in Località Coretto - Fgl 37, part.IIa 517, sub 1
- Secondo capannone industriale in Località Coretto - Fgl 37, part.IIa 726, sub 1 (all'epoca in corso di costruzione sulla ex part.IIa 266)
- Magazzino in Via Salerni - Fgl 60, part.IIa 33, sub 29 e 30
- Magazzino in Via Trieste - Fgl 74, part.IIa 48, sub 71 (all'epoca formante unica consistenza con gli attuali sub 70 e 72 e contraddistinto sub 58 con annessa corte sub 57, successivamente divenuto sub 67 con annessa corte sub 68).
- IPOTECA VOLONTARIA - Concessione a garanzia di finanziamento (**All. A1 b**) iscritta alla Conservatoria in data 29/07/2006 al n°5123 R.P. e al n°25999 R.G. a favore di Banca Intesa Mediocredito S.p.A. con sede in Milano per Atto Pubblico Ufficiale De Santis Luigi, rep.rio n°25432/10116 del 28/07/2006 riguardante i **cespiti n°1 e n°3**, ovvero:
 - Primo capannone industriale in Località Coretto - Fgl 37, part.IIa 517, sub 1
 - Magazzino in Via Salerni - Fgl 60, part.IIa 33, sub 29 e 30
- ATTO TRA VIVI - Compravendita trascritto alla Conservatoria in data 20/07/2007 al n°17808 R.P. e al n°28263 R.G. contro la _____ con sede in Montalto Uffugo per Atto Pubblico Ufficiale Viggiani Carlo, rep.rio n°71650/25212 del 16/07/2007 riguardante il **cespite n°5**, ovvero:
 - Appartamento in Via Santa Maria di Settimo - Fgl 73, part.IIa 745, sub 54
- ATTO TRA VIVI - Compravendita trascritto alla Conservatoria in data 07/08/2007 al n°19177 R.P. e al n°30208 R.G. contro _____ per Atto Pubblico Ufficiale Viggiani Carlo, rep.rio n°71827/25363 del 03/08/2007 riguardante il **cespite n°6**, ovvero:
 - Terreno edificabile in Loc.tà S.ta Maria di Settimo, Fgl 72, part.IIa 339
 - Terreno agricolo in Loc.tà S.ta Maria di Settimo, Fgl 72, part.IIe 347, 348
 - Terreno in Loc.tà S.ta Maria di Settimo, Fgl 72, part.IIe 322, 345, 349 (propr.1/3)
- IPOTECA VOLONTARIA - Concessione a garanzia di finanziamento (**All. A1 c**) iscritta alla Conservatoria in data 28/11/2007 al n°9889 R.P. e al n°41625 R.G. a favore di Banca Intesa Mediocredito S.p.A. con sede in Milano per Atto Pubblico Ufficiale Viggiani Carlo, rep.rio n°72430/25861 del 26/11/2007 riguardante i **cespiti n°1 e n°3**, ovvero:
 - Primo capannone industriale in Località Coretto - Fgl 37, part.IIa 517, sub 1
 - Magazzino in Via Salerni - Fgl 60, part.IIa 33, sub 29 e 30
- ATTO TRA VIVI - Compravendita trascritto alla Conservatoria in data 05/09/2008 al n°23194 R.P. e al n°31160 R.G. contro _____ e _____ per Atto Pubblico Ufficiale De Santis Luigi, rep.rio n°29860/13325 del 28/08/2008 riguardante il **cespite n°7**, ovvero:
 - Terreno edificabile in Località Collina Salerni - Fgl 74, part.IIe 653, 665

Tra le formalità contro risulta, altresì, una ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscritta in data 06/09/2012 al n°1917 R.P. e al n°22567 R.G., comunque invalidata con annotazione n°2565 del 20/11/2012 (cancellazione totale).

3.2.b Dati catastali degli immobili

I cespiti di che trattasi sono catastalmente identificabili come segue:

Cespite n°1 - Primo capannone industriale in Località Coretto (**All. A2 a**)

Dati censuari: Comune di Montalto Uffugo, Via Coretta s.n.c.
 foglio 37, particella 517, sub 1
 piano T-1-2, categoria D/7, rendita € 5.022,00

Intestazione: con sede in Montalto Uffugo (proprietà 1/1)

Cespite n°2 - Secondo capannone industriale in Località Coretto (**All. A2 b**)

Dati censuari: Comune di Montalto Uffugo, Via Coretta s.n.c.
 foglio 37, particella 726, sub 1
 piano T-1, categoria D/7, rendita € 10.978,00

Intestazione: con sede in Montalto Uffugo (proprietà 1/1)

Cespite n°3 - Magazzino commerciale in Via Salerni (SS 19) (**All. A2 c**)

Dati censuari: Comune di Montalto Uffugo, Località Salerni n°2
 foglio 60, particella 33, sub 29 (magazzino) e 30 (corte esclusiva)
 piano S1, categoria D/6, rendita € 2.752,00

Intestazione: con sede in Montalto Uffugo (proprietà 1/1)

Cespite n°4 - Magazzino commerciale in Via Trieste (SS 19) (**All. A2 d**)

Dati censuari: Comune di Montalto Uffugo, Via Trieste s.n.c.
 foglio 74, particella 48, sub 71
 piano S1, categoria C/1, classe 2, cons.za mq 79, rendita € 1.393,57

Intestazione: con sede in Montalto Uffugo (proprietà 1/1)

Cespite n°5 - Appartamento in Via Santa Maria di Settimo (**All. A2 e**)

Dati censuari: Comune di Montalto Uffugo, Via Santa Maria di Settimo s.n.c.
 foglio 73, particella 745, sub 54
 piano 1-S1, categoria A/2, classe 2, vani 4, rendita € 361,52

Intestazione: con sede in Montalto Uffugo (proprietà 1/1)

Cespite n°6 - Appezzamento di terreno in Località Santa Maria di Settimo (**All. A2 f**)

Dati censuari: Comune di Montalto Uffugo, Via Santa Maria di Settimo s.n.c.
 a) fgl 72, part.IIa 339, sem. arb., cl.1, mq 2100, r.d. € 9,76, r.a. € 2,71
 b) fgl 72, part.IIa 347, sem. arb., cl.1, mq 188, r.d. € 0,87, r.a. € 0,24
 c) fgl 72, part.IIa 348, sem. arb., cl.1, mq 5759, r.d. € 26,77, r.a. € 7,44
 d) fgl 72, part.IIa 322, sem. arb., cl.1, mq 1152, r.d. € 5,35, r.a. € 1,49
 e) fgl 72, part.IIa 345, sem. arb., cl.1, mq 5, r.d. € 0,02, r.a. € 0,01
 f) fgl 72, part.IIa 349, sem. arb., cl.1, mq 282, r.d. € 1,31, r.a. € 0,36

Intestazione a/b/c: con sede in Montalto Uffugo (proprietà 1/1)

Intestazione d/e/f: con sede in Montalto Uffugo

Cespite n°7 - Appezzamento di terreno in Località Collina Salerni (**All. A2 g**)

Dati censuari: Comune di Montalto Uffugo
 a) fgl 74, part.IIa 665, uliveto, cl.2, mq 230, r.d. € 0,65, r.a. € 0,59
 b) fgl 74, part.IIa 653, sem. arb., cl.2, mq 1380, r.d. € 5,70, r.a. € 1,78

Intestazione: con sede in Montalto Uffugo (proprietà 1/1)

3.2.c Atti di provenienza e di attuale locazione degli immobili

Sulla base delle informazioni acquisite dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, come riportate nei paragrafi che precedono, nonché della documentazione fornita dalla stessa Società concordataria, si evidenzia che i cespiti formanti compendio del Concordato Preventivo sono pervenuti alla

S.r.l. in virtù degli atti che seguono:

Cespite n°1 - Primo capannone industriale in Località Coretto

Il capannone industriale sito in Montalto Uffugo in Località Coretto, in cui oggi ha sede la _____, è pervenuto alla medesima Società mediante:

- atto stipulato in data 09/03/2000 a rogito del Notaio Stefania Lanzillotti in Cosenza (repertorio n°47479, raccolta n°14424), avente ad oggetto la compravendita del terreno di 3060 mq (individuato foglio 37, part.IIa 267, oggi part.IIa 517), a favore della _____, rappresentata dal Sig. _____ contro la Sig.ra _____
- successivo passaggio con atto stipulato in data 11/07/2001 a rogito del Notaio Luigi De Santis in Spezzano Sila (repertorio n°10124, raccolta n°3152), avente ad oggetto la compravendita del medesimo terreno con l'edificando capannone industriale (all'epoca in corso di costruzione e non ancora accatastato) a favore dell'Impresa Individuale _____ rappresentata dallo stesso _____, contro la _____
- successivo passaggio con atto stipulato in data 03/06/2006 a rogito del Notaio Luigi De Santis in Cosenza (repertorio n°24042, raccolta n°9344), avente ad oggetto la costituzione della _____ rappresentata da _____ il quale atto, tra gli immobili formanti il patrimonio dell'azienda, ricomprendeva l'ormai edificato capannone industriale (definitivamente individuato foglio 37, part.IIa 517, sub 1).

Cespite n°2 - Secondo capannone industriale in Località Coretto

Il capannone industriale sito in Montalto Uffugo in Località Coretto, che oggi costituisce ampliamento della sede della _____, è pervenuto alla Società concordataria mediante:

- atto stipulato in data 30/12/2002 a rogito del Notaio Luigi De Santis in Spezzano Sila (repertorio n°14121, raccolta n°4708), avente ad oggetto la compravendita del terreno di 2275 mq (individuato foglio 37, part.IIa 266, oggi part.IIa 726), a favore dell'Impresa Individuale _____, rappresentata dallo stesso _____ contro la Sig.ra _____
- successivo passaggio con atto stipulato in data 03/06/2006 a rogito del Notaio Luigi De Santis in Cosenza (repertorio n°24042, raccolta n°9344), avente ad oggetto la costituzione della _____ che, tra gli immobili formanti il patrimonio dell'azienda, ricomprendeva il medesimo terreno (individuato foglio 37, part.IIa 266, oggi part.IIa 726) con l'edificando capannone industriale (all'epoca in corso di costruzione e non ancora accatastato).

Cespite n°3 - Magazzino commerciale in Via Salerni (SS 19)

Il magazzino commerciale sito in Montalto Uffugo in Via Salerni (SS 19), è pervenuto alla Società concordataria mediante:

- atto stipulato in data 30/12/2002 a rogito del Notaio Stefania Lanzillotti in Cosenza (repertorio n°38359, raccolta n°10015), avente ad oggetto la compravendita del locale magazzino di circa 400 mq al piano interrato del fabbricato di cui al civico n°2 di Via Salerni con annessa corte esclusiva (individuato foglio 60, part.IIa 33, sub 23 il magazzino e 27 la corte, oggi rispettivamente sub 29 e 30), a favore dell'Impresa Individuale _____, rappresentata dallo stesso _____, contro i coniugi _____

e

- successivo passaggio con atto stipulato in data 03/06/2006 a rogito del Notaio Luigi De Santis in Cosenza (repertorio n°24042, raccolta n°9344), avente ad oggetto la costituzione della _____ che, tra gli immobili formanti il patrimonio dell'azienda, ricomprendeva il medesimo magazzino con annessa corte esclusiva (definitivamente individuato foglio 60, part.IIa 33, sub 29 e 30).

Attualmente, l'immobile è concesso in locazione per uso di attività sportive (palestra) in virtù del contratto di locazione commerciale stipulato a Montalto Uffugo in data 01/10/2003, come registrato all'Agenzia delle Entrate di Cosenza in data 14/10/2003 al n°6173 Serie 3ª, tra il locatore _____

già legale rappresentante dell'Impresa _____ ed il conduttore _____

con sede in Montalto Uffugo e rappresentata da _____

e

rispettivamente in

qualità di Presidente e di Vicepresidente dell'Associazione (All. A3 a).

Cespite n°4 - Magazzino commerciale in Via Trieste (SS 19)

Il magazzino sito in Montalto Uffugo in Via Trieste, è pervenuto alla Società Concordataria mediante:

- atto stipulato in data 06/08/1998 a rogito del Notaio Carlo Viggiani in Cosenza (repertorio n°48891, raccolta n°12619), avente ad oggetto la compravendita di due magazzini per complessivi 105 mq con annesse cantine per complessivi 62 mq (individuato foglio 74, part.IIa 48, sub 10 e 18 / sub 11 e 19, tra cui l'attuale sub 71), a favore dell'Impresa Individuale _____, rappresentata dallo stesso _____, contro la _____

con sede in Montalto Uffugo e rappresentata da _____

- successivo passaggio con atto stipulato in data 03/06/2006 a rogito del Notaio Luigi De Santis in Cosenza (repertorio n°24042, raccolta n°9344), avente ad oggetto la costituzione della _____ che, tra gli immobili formanti il patrimonio dell'azienda, ricomprendeva il medesimo magazzino (individuato foglio 74, part.IIa 48, sub 57 e 58 i quali, con successivi passaggi di fusione e divisione, sono divenuti il magazzino sub 67 e la corte sub 68, prima, nonché i magazzini sub 70 e 71 e la corte sub 72, poi).

Attualmente, l'immobile non è utilizzato ma la sua eventuale locazione è affidata ad una agenzia immobiliare di Montalto Uffugo.

Cespite n°5 - Appartamento in Via Santa Maria di Settimo

L'appartamento sito in Montalto Uffugo in Via Santa Maria di Settimo, complesso "Blandi" è pervenuto alla Società concordataria mediante:

- atto stipulato in data 16/07/2007 a rogito del Notaio Carlo Viggiani in Cosenza (repertorio n°71650, raccolta n°25212), avente ad oggetto la compravendita dell'appartamento di n°9 vani catastali al piano primo, con annessa cantina al piano seminterrato, scala "A" del fabbricato corpo "B" del complesso edilizio denominato "Blandi" (individuato foglio 73, part.IIa 745, sub 11, oggi diviso e da cui il sub 54), a favore della _____, rappresentata dallo stesso

contro la _____

rappresentata da _____

Attualmente, l'immobile è concesso in locazione per uso abitativo in virtù del contratto di locazione di natura transitoria stipulato a Montalto Uffugo in data 25/09/2014, come registrato all'Agenzia delle Entrate di Cosenza in data 22/10/2014 al n°3548 Serie 3^a, tra il locatore _____ in

qualità di legale rappresentante della _____ e il conduttore _____

(All. A3 b).

Cespite n°6 - Appezzamento di terreno in Località Santa Maria di Settimo

L'appezzamento di terreno sito in Montalto Uffugo in Località Santa Maria di Settimo, libero da costruzioni, è pervenuto alla Società Concordataria mediante:

- atto stipulato in data 03/08/2007 a rogito del Notaio Carlo Viggiani in Cosenza (repertorio n°71827, raccolta n°25363), avente ad oggetto la compravendita dell'appezzamento agricolo/edificatorio di complessivi 9486 mq in agro del Comune di Montalto Uffugo alla Località Santa Maria di Settimo (individuato foglio 72, part.IIe 322, 339, 345, 347, 348, 349), a favore della _____

rappresentata dallo stesso _____ contro _____

Cespite n°7 - Appezzamento di terreno in Località Collina Salerni

L'appezzamento di terreno sito in Montalto Uffugo in Località Collina Salerni, su cui è in corso di costruzione un fabbricato, non ultimato, è pervenuto alla Società concordataria mediante:

- atto stipulato in data 28/08/2008 a rogito del Luigi De Santis in Cosenza (repertorio n°29860, raccolta n°13325), avente ad oggetto la compravendita dell'appezzamento edificatorio di complessivi 1610 mq in agro del Comune di Montalto Uffugo alla Località Collina Salerni (individuato foglio 72, part.IIe 653, 665), a favore della _____ rappresentata dallo stesso _____

contro i coniugi _____

e _____

3.3 POSIZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

In occasione delle visite effettuate nelle date 04/11/2014 e 13/11/2014 presso l'Ufficio "Gestione delle attività edilizie" del Comune di Montalto Uffugo, nonché di quelle effettuate presso la sede della Società concordataria e presso lo Studio del Geom.

il sottoscritto ha potuto verificare la posizione urbanistica degli immobili, così come segue:

Cespite n°1 - Primo capannone industriale in Località Coretto (All. A4 a)

Il primo dei due capannoni industriali di proprietà della siti in Montalto Uffugo in Località Coretto, è stato realizzato in virtù delle Concessioni edilizie n°6 del 22/03/2000 (progetto originario) e n°56 del 07/08/2002 (progetto di variante), inerenti l'edificio con struttura del tipo prefabbricato in cui attualmente, nei locali dell'intero piano secondo, ha sede la Società concordataria con i suoi uffici.

Ad oggi, le planimetrie di accatastamento del fabbricato agli atti dell'Agenzia del Territorio "fotografano" una situazione dei luoghi conforme a quella di cui agli elaborati a corredo della citata Concessione in variante.

Successivamente all'accatastamento del fabbricato, al fine di regolarizzare ulteriori modifiche ed aggiunte accorse in sede di completamento dell'intervento, è stata presentata la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot.lo n°14737 del 14/08/2002, la quale riguardava le sistemazioni esterne in generale (pavimentazione, recinzione, ecc.), le modifiche dei prospetti e della distribuzione degli ambienti interni, nonché l'esecuzione di una fossa biologica a tenuta stagna.

In particolare, la fossa biologica era necessaria per impossibilità di allaccio alle normali reti fognarie previste a completamento delle opere di urbanizzazione primaria e di cui alla convenzione di lottizzazione stipulata in data 02/07/1995, ad oggi non ancora realizzate.

Tutte le suddette variazioni riguardano opere assentibili in regime di D.I.A. ai sensi dell'articolo 22, commi 1 e 2, del D.P.R. n°380/2001 e ss. mm. e ii., ma si precisa che quanto riportato negli elaborati a corredo della D.I.A. stessa, come visionati presso gli uffici comunali, seppur conformi a quanto rilevato in sito dal sottoscritto, non corrispondono alle planimetrie d'accatastamento che, invece, riportano la precedente distribuzione degli ambienti interni.

In particolare, inoltre, si evidenzia che la scala esterna "antincendio", come realizzata secondo i disegni posti a corredo della concessione originaria e benché già richiamata nel Parere di conformità prot.lo n°17885 del 06/03/2000 rilasciato dal

Comando VV.FF. di Cosenza, non risulta essere riportata anche in quelli posti a corredo della D.I.A. prot.lo n°14737 del 14/08/2002.

La pratica edilizia, comunque, si è positivamente conclusa con il rilascio del Certificato di agibilità n°44, prot.lo n°14907 del 23/08/2002, nel quale il Sig.

si impegnava "... a utilizzare la vasca biologica a tenuta stagna fino a quando non saranno completate le opere di urbanizzazione primaria e di rispettare quanto previsto nella Convenzione di lottizzazione dell'area di intervento stipulata in data 02/07/1995 ...", ovvero, in particolare, a realizzare in proprio, assieme agli altri lottizzanti, le opere di urbanizzazione primaria e a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Ad oggi, il cespite non risulta essere allacciato ad alcuna rete fognaria.

Alla presente si accludono le piante del cespite allo stato attuale (**AII. A5 a**).

Cespite n°2 - Secondo capannone industriale in Località Coretto (AII. A4 b)

L'altro dei due capannoni industriali realizzati dalla Società concordataria in Località Coretto di Montalto Uffugo, rappresenta un secondo opificio in adiacenza al primo sul lato ovest.

Ad oggi, la pratica edilizia avviata con l'ottenimento della Concessione edilizia n°74 del 24/09/2004, risulta sospesa alla presentazione della Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot.lo n°8415 del 31/03/2009, i cui disegni a corredo non erano, però, presenti nel relativo fascicolo visionato in occasione delle visite effettuate in Comune dal sottoscritto. In particolare, tra le variazioni significative di cui alla suddetta D.I.A., sono segnalate la creazione di un soppalco al piano primo, nonché modifiche nella distribuzione degli ambienti interni.

Allo stato attuale il fabbricato, oltre a non essere allacciato alla rete fognaria per gli stessi motivi di cui al precedente paragrafo, risulta essere accatastato con una distribuzione degli ambienti interni difforme rispetto a quanto rilevato in loco dal sottoscritto.

In ragione di quanto finora detto, quindi, non risultano essere stati eseguiti né il collaudo statico e né il certificato di collaudo finale prescritto per le D.I.A. ai sensi dell'articolo 23, comma 7, del D.P.R. n°380/2001 e ss. mm. e ii.; di conseguenza, non risulta essere stato rilasciato nemmeno il relativo certificato di agibilità per il quale, anche in questo caso, occorrerebbe la realizzazione di una apposita fossa biologica a tenuta stagna.

Alla presente si accludono le piante del cespite allo stato attuale (**AII. A5 b**).

Cespite n°3 - Magazzino commerciale in Via Salerni (SS 19) (All. A4 c)

Il magazzino commerciale sito nel condominio di cui al civico n°2 di Via Salerni (SS 19) in Montalto Uffugo, risulta essere in posizione urbanistica regolare, stanti gli autorizzativi del fabbricato condominiale nel suo complesso, edificato in virtù della Concessione edilizia n°2 del 04/01/1989 e successiva Concessione edilizia n°58 del 22/07/1989 (progetto di variante) e relativo Certificato di agibilità prot.lo n°5787 del 08/04/1997, nonché la regolarità dei passaggi relativi ai cambi di destinazione d'uso del locale magazzino (da concessionaria autoveicoli a palestra). Detti passaggi sono da ricondursi alla Concessione edilizia in sanatoria n°5/S del 05/05/1997 ed alla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot.lo n°16104 del 14/08/2003, come corredata di pianta di progetto riportante una disposizione degli ambienti interni corrispondente a quella della planimetria di accatastamento.

La pratica edilizia si è positivamente conclusa con il rilascio del Certificato di agibilità n°43, prot.lo n°24234 del 12/10/2004 nel quale gli estremi della suddetta D.I.A. è erroneamente riportata come D.I.A. prot.lo n°19047 del 02/10/2003 i quali, invece, sono solo gli estremi della lettera di restituzione del progetto da parte del Comune.

Cespite n°4 - Magazzino commerciale in Via Trieste (SS 19) (All. A4 d)

Il magazzino sito nel condominio civico n°19 di Via Trieste (SS 19) in Montalto Uffugo, risulta essere in posizione urbanistica regolare, stante la regolarità del fabbricato condominiale nel suo complesso, edificato in virtù della Concessione edilizia n°25 del 21/05/1997 e successiva Concessione edilizia n°13 del 23/02/1998 (progetto di variante), con relativo Certificato di agibilità rilasciati in data 02/06/1998, nonché la regolarità dei passaggi relativi alle successive modifiche apportate al solo magazzino. Detti passaggi sono da ricondursi alla Concessione edilizia in sanatoria n°21 del 10/04/2002, alla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot.lo n°2277 del 05/02/2004, alla D.I.A. prot.lo n°3500 del 13/02/2007, tutte relative a operazioni interessanti il magazzino nella sua originaria consistenza.

L'ultimo passaggio è stato regolarizzato mediante il rilascio del Certificato di agibilità prot.lo n°69 del 19/10/2010.

Successivamente, con la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n°7528 del 05/04/2013 mediante la quale il locale medesimo è stato suddiviso negli attuali sub 71 (magazzino oggetto della presente) e sub 70 / 72 (altro magazzino e annessa corte).

La pianta a corredo di detta S.C.I.A. riporta la suddivisione del locale in due distinte u.i.u. con disposizione degli ambienti interni corrispondente a quella delle relative planimetrie di accatastamento.

Non risulta essere ancora stato richiesto il relativo Certificato di agibilità.

Cespite n°5 - Appartamento in Via Santa Maria di Settimo (All. A4 e)

L'appartamento sito nel condominio di cui al corpo "B" del complesso edilizio denominato "Blandi" in Santa Maria di Settimo (Via Olindo Blandi s.n.c.) di Montalto Uffugo, risulta essere in posizione urbanistica regolare, stante la regolarità del fabbricato condominiale nel suo complesso, edificato in virtù del Permesso di costruire n°133 del 15/12/2005 e successiva Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot.lo n°1979 del 26/01/2007 e relativo Certificato di agibilità n°45, prot.lo n°1455 del 29/07/2007, nonché la regolarità dei passaggi relativi alle successive divisioni che hanno modificato l'originaria consistenza dell'appartamento. Detti passaggi sono da ricondursi alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n°19531 del 19/09/2012 mediante la quale l'originario appartamento è stato suddiviso in due sub, tra cui l'appartamento oggetto della presente, oggi individuato sub 54, che però risultava essere destinato all'attività di scuola materna, nonché alla successiva S.C.I.A. prot.lo n°24423 del 16/12/2013 mediante la quale il sub 54 è stato regolarizzato con l'attuale destinazione d'uso residenziale.

Si precisa che la documentazione di quest'ultima S.C.I.A. è stata acquisita dal sottoscritto in data 11/11/2014, in occasione della visita svolta presso lo studio del Geom. ma che detta documentazione non è attualmente rintracciabile presso gli uffici comunali in quanto erroneamente scaricata al protocollo dell'Ufficio Tributi in sede di presentazione della stessa; tale circostanza è stata effettivamente acclarata durante la visita effettuata dal sottoscritto in data 13/11/2014 presso l'Ufficio "Gestione delle attività edilizie".

La pianta a corredo di detta seconda S.C.I.A. riporta una disposizione degli ambienti interni corrispondente a quella della planimetria di accatastamento.

Non risulta essere ancora stato richiesto il relativo Certificato di agibilità.

Cespite n°6 - Apezzamento di terreno in Località Santa Maria di Settimo

Il terreno sito in Località Santa Maria di Settimo ricade per la maggior consistenza in zona agricola di tipo E/2 e, in minor consistenza, in area edificatoria di tipo B/1, come regolate dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano Regolatore Generale (P.R.G.), ad oggi vigente.

In particolare, sintetizzando le indicazioni delle N.T.A., si ha che la z.t.o. B/1 "completamento e ristrutturazione", è così regolata:

→ SM (Superficie minima)	= 600 mq
→ IFF (Indice di fabbricabilità fondiaria)	= 1,50 mc/mq
→ RC (Rapporto di copertura)	= 0,25
→ Hmax (Altezza massima)	= 9,50 mt, 12,00 mt per zone vallive
→ DI (Distanza dai confini)	= 5,00 mt
→ DS (Distanza dal filo stradale)	= 5,00 mt
→ DF (Distanze tra i fabbricati)	= pari all'altezza del fabbricato più alto e, in nessun caso, < 10 mt
→ RI	= 1,2

Ad oggi non risulta essere presentata alcuna richiesta di permesso di costruire relativamente alle suddette aree.

Cespite n°7 - Appezamento di terreno in Località Collina Salerno (All. A4 f)

L'appezzamento ubicato in Località Collina Salerno ricade su area edificatoria di tipo C/1, su cui la Società concordataria, in virtù del Permesso di costruire n°61 del 25/09/2009, ha avviato la costruzione di un fabbricato residenziale, allo stato attuale finito al rustico fino al manto di copertura, sulla base delle specifiche date dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano Regolatore Generale (P.R.G.).

Sintetizzando le indicazioni delle N.T.A., si ha che la z.t.o. C/1 "espansione residenziale", è così regolata:

→ SM (Superficie minima)	= 1.500 mq
→ IFT (Indice di fabbricabilità territoriale)	= 0,80 mc/mq
→ RC (Rapporto di copertura)	= 0,25
→ Hmax (Altezza massima)	= 9,50 mt, 13,50 mt per zone vallive
→ DI (Distanza dai confini)	= 5,00 mt
→ DS (Distanza dal filo stradale)	= 10,00 mt
→ DF (Distanze tra i fabbricati)	= pari all'altezza del fabbricato più alto e, in nessun caso, < 10 mt
→ RI	= 1,2

Per il suddetto permesso di costruire, rilasciato giusta convenzione relativa alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria stipulata in data 14/02/2008, rep.rio n°28845, racc.ta n°12547, è stata richiesta una proroga con nota prot.lo n°21219 del 12/10/2012, non concessa; pertanto, il permesso di costruire è scaduto al termine dei tre anni di validità di legge.

Non risultano essere stati eseguiti né i certificati di collaudo statico e di regolare esecuzione dell'opera e né l'accatastamento; di conseguenza, non risulta essere stato rilasciato nemmeno il relativo certificato di agibilità.

4.0 STATO E VALORE DEGLI IMMOBILI

4.1 PREMESSE ALLA VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Nella valutazione degli immobili, qualunque essi siano, il prezzo di vendita è caratterizzato dal corrente andamento del mercato edilizio e dalle potenzialità di sviluppo urbanistico e socio-economico dell'area in cui l'immobile stesso è ubicato.

Tale plusvalore/minusvalore è legato non solo alla dotazione di infrastrutture proprie dei fondi e delle aree urbane ma, anche, ad una visione dell'andamento probabile dello sviluppo del territorio comunale, sotto tutti gli aspetti.

In ragione di quanto sopra detto e considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, l'indagine di mercato di cui al paragrafo che segue ha interessato, in particolare, gli immobili residenziali destinati al mercato residenziale e commerciale, ancora lucroso nel territorio vallivo di Montalto Uffugo.

Tale territorio, difatti, è direttamente legato alle potenzialità di sviluppo dell'area urbana di Cosenza e Rende, con particolare riferimento alla direttrice di sviluppo di quest'ultima verso nord la quale, assieme alle strutture dell'Università di Arcavacata, è ancor oggi in espansione lungo la valle del Crati incontrando, appunto, il territorio vallivo di Montalto Uffugo.

Tutto ciò risulta essere motivo di sensibile apprezzamento, nonostante la crisi economica in atto che attanaglia, tra gli altri, anche il settore immobiliare; si è registrato, infatti, un sensibile calo dei prezzi nei vari ambiti urbani e frazioni di Montalto Uffugo, ed è chiaro che, dopo l'impennata dei prezzi dell'ultimo decennio ed il successivo calo avutosi a partire dal 2008 ad oggi, si va verso la stabilizzazione degli attuali valori di mercato.

Comunque, non si riscontrano ancora segni positivi in ordine alle tipologie residenziali e commerciali benché queste, nella zona, rappresentino una spesa che dà, nel tempo e con la politica dell'investimento "nel mattone" legata alla valenza residenziale del luogo, maggiori garanzie all'acquirente.

In sostanza, comunque, per gli immobili quali quelli di che trattasi, lo stato d'uso e i reali caratteri della zona in cui ricadono rappresentano, nel loro insieme, elementi a favore dell'acquisto, risultando ancora apprezzabili margini di trattativa.

In questa sede si aggiunge solo che, in effetti, il mercato immobiliare segna i minimi storici, con potenziale aggravamento a causa dell'incertezza sulle relative future imposte.

4.2 CRITERI DI STIMA E INDAGINE DI MERCATO

La presente stima, ha lo scopo di determinare il valore dei singoli immobili costituenti il compendio del Concordato Preventivo, costituito da immobili di diversa natura e specie: opifici, magazzini commerciali, appartamenti ad uso residenziale, ville in fase costruzione ed appezzamenti di terreni agricoli e/o edificatori.

Compito dello scrivente quindi è quello di trovare il più probabile valore venale, ai fini della vendita, attribuibile ai predetti beni da ordinari compratori e da ordinari venditori; in concreto, il valore venale dei beni è il prezzo che ha maggiore probabilità di verificarsi in una libera contrattazione di compravendita.

Per la stima dei due capannoni industriali, sebbene anche per tale tipo di immobili rimangano validi i principi base dell'estimo, si terrà conto dei diversi elementi che possono influire sul valore degli stessi: l'ubicazione, la forma del lotto su cui sono edificati, la possibilità di utilizzazione, il tipo di costruzione, ecc.

Per l'utilizzazione, difatti, oltre all'ampiezza dello stabilimento, all'area libera a sua disposizione, alla funzionalità della struttura, all'altezza delle aree di lavorazione al coperto, influiscono anche l'ubicazione e le caratteristiche delle aree esterne al complesso: la vicinanza alle reti di pubblica utilità (viabilità, elettricità, telefonia, ecc.), ai servizi di carattere generale (poste, servizi municipali, strutture sanitarie, ecc.), nonché ai centri urbani in genere, ma soprattutto ai centri di approvvigionamento e di collocazione dei prodotti.

Ciò, in via generale, vale anche per la stima di magazzini ed appartamenti ubicati in più ampi complessi edilizi e/o stabili condominiali, i cui valori sono anch'essi influenzati dall'ubicazione, ma anche per i terreni meramente agricoli, la cui vicinanza o meno dai centri e dalle aree di commercializzazione dei prodotti costituisce motivo di apprezzamento o deprezzamento del loro valore.

Per quanto attiene alla valutazione dei terreni a destinazione edificatoria, il loro prezzo viene influenzato, altresì, da parametri che esulano il mero valore della nuda proprietà e si concretizzano nella destinazione futura, sempre difficile da individuare e stimare, data dal mercato rispetto alla loro potenzialità economica; tale plusvalore, quindi, è legato non solo alla dotazione di infrastrutture proprie dei fondi, ma anche a all'andamento dello sviluppo urbanistico e demografico del territorio comunale.

In ragione di dette considerazioni, si ritiene che la metodologia della *stima sintetico-comparativa* sia la più indicata per pervenire a risultati concreti e attendibili, sia in merito agli stabili che ai terreni.

La stima, pertanto, si basa sul confronto dei beni in questione con altri beni di similari caratteristiche, dei quali sono noti i prezzi di compravendita e, comunque, posti nello stesso contesto territoriale; infatti, il valore di questi, pur avendo una ben precisa quantificazione monetaria, rimarrebbe un'entità astratta se non venisse associato al luogo dove è localizzato il bene oggetto di stima.

Il principio enunciato può, a primo acchito, apparire semplicistico, ma in realtà così non è, poiché è difficile individuare l'ambito spaziale e temporale delle indagini comparative; la difficoltà, quindi, sta anche nella ricerca di valori storici certi, per un rapporto rappresentativo da trasferire ai beni oggetto di stima. Pertanto, per raggiungere un valore medio più vicino ai valori del mercato locale, il sottoscritto ha contattato i titolari di due delle principali Agenzie immobiliari operanti sul territorio di Montalto Uffugo, che hanno gentilmente fornito le più utili indicazioni in merito.

Ad ogni buon conto, per un maggior affinamento, i valori derivanti dalle *stime sintetiche per comparazione* con immobili simili disponibili sul mercato nella stessa zona applicando i procedimenti detti "per comparazione diretta", saranno mediati con i valori che si ricavano da una *stima analitica per capitalizzazione del reddito ordinario* prendendo a base, ove ciò sia possibile, i canoni di locazione degli stessi immobili.

4.3 VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Come già detto, al fine di acquisire elementi tecnico-estimativi si è proceduto all'accertamento diretto sul mercato immobiliare di Montalto Uffugo, allo scopo di determinare il valore medio, comunque rappresentativo, del prezzo unitario a metro quadrato degli immobili oggetto di stima.

Tali indagini, hanno consentito di effettuare la stima dei cespiti costituenti il compendio del Concordato Preventivo, così come segue:

Cespite n°1 - Primo capannone industriale in Località Coretto

DESCRIZIONE DEL CESPITE

Il primo opificio, realizzato entro una più ampia lottizzazione di tipo industriale in località Coretto del Comune di Montalto Uffugo, insiste su una superficie di terreno avente un'estensione di mq 3.060.

L'appezzamento, di forma trapezoidale con andamento pianeggiante, avente accesso diretto dall'incrocio tra Via Coretto e Via dell'artigianato, è occupato per complessivi mq 900 dal capannone industriale con soprastanti uffici in cui ha sede la Società concordataria.

L'edificio, nel suo complesso, ospita la portineria, gli uffici direzionali e tecnici, i locali archivio con i servizi, nonché i locali tecnologici ed i vari depositi.

Il capannone è di forma rettangolare, tranne che per la zona d'ingresso, dove trova posto anche il vano scala, che presenta un profilo circolare.

L'immobile risulta essere posizionato lungo il confine lato ovest del lotto, in aderenza al secondo opificio di proprietà della stessa le sue dimensioni sono inscritte in un rettangolo di 40 x 23 ml circa, per complessivi mq 910 circa di superficie coperta e si sviluppa su tre livelli di piano.

Esso è realizzato in parte con struttura in c.a. (zona d'ingresso e vano scale) e, per le restanti zone, con strutture portanti prefabbricate in c.a.p. esternamente tamponate a mezzo di pannelli in c.a.v., montanti finestrate sui tre lati liberi, superiormente chiuso con solai, anch'essi eseguiti con elementi prefabbricati.

Il piano terra, avente una superficie complessiva di circa mq 910 ospita i depositi per il carico e lo scarico merci, la zona per la manutenzione degli automezzi, un laboratorio per il cablaggio dei quadri elettrici, oltre ai servizi e ad un piccolo ufficio; a tali locali si accede sia dalla zona d'ingresso principale (fronte sud) e sia da una grande porta scorrevole "a libro" in metallo per l'ingresso dei mezzi (fronte est).

La pavimentazione è di tipo industriale a battuto di cemento liscio, gli infissi interni sono in legno e quelli esterni in metallo; gli impianti idrico-fognario ed elettrico al piano risultano essere funzionanti.

Al piano primo trova posto un solo locale, adibito ad ufficio cui si accede dal vano scala principale, completo di piccolo bagno ed avente una superficie complessiva di mq 53,00 circa; tale ufficio è pavimentato con piastrelle di gres, è dotato di infissi interni in legno ed esterni in metallo, gli impianti igienico-sanitario, elettrico, di riscaldamento e condizionamento sono funzionanti e, in generale, le rifiniture sono del tipo per civili abitazioni.

Il piano secondo ospita gli uffici amministrativi e tecnici, gli archivi e relativi servizi igienici, con superficie di mq 917,00 circa e vi si accede tramite il vano scala che conclude in una zona d'ingresso che porta ad un disimpegno/corridoio che funge da distributore per tutti gli ambienti al piano.

La pavimentazione è per la maggior parte realizzata in piastrelle di gres mentre per due soli uffici è in parquet ed è, altresì, presente una controsoffittatura attrezzata in quasi tutti gli ambienti che hanno anch'essi infissi interni in legno ed esterni in metallo.

Il tutto si completa con gli impianti igienico-sanitario, elettrico, di riscaldamento e condizionamento regolarmente funzionanti; le rifiniture possono, quindi, definirsi del tipo per fabbricati di civile abitazione, con tinteggiature di diverso tipo.

Il fabbricato è dotato di una fossa biologica a tenuta stagna resasi necessaria per impossibilità di allaccio alle normali reti fognarie previste a completamento delle opere di urbanizzazione primaria, non ancora realizzate.

Inoltre, fanno parte del complesso le seguenti sistemazioni esterne:

- scala di sicurezza del tipo "antincendio" con struttura metallica posta sul fronte nord del capannone;
- recinzione in elementi prefabbricati su muri di sostegno o muretti in c.a. e relativi cancelli di accesso motorizzati scorrevoli e con partizioni pedonali;
- pavimentazioni di piazzali e parcheggi realizzate con battuto di calcestruzzo.

VALUTAZIONE DEL CESPITE

A seguito delle indagini effettuate, il sottoscritto ha riscontrato che per gli stabilimenti industriali in Località Coretto, con ciò intendendo i normali capannoni comprendenti, oltre alle aree di lavorazione, gli ambienti di servizio e gli uffici direttamente connessi alle lavorazioni medesime, i prezzi di vendita come "al nuovo" sono variabili da un minimo di €/mq 500,00 ad un massimo di €/mq 700,00 (valori dati dalle Agenzie immobiliari contattate), mentre, per ciò che riguarda le palazzine le porzioni di stabilimento adibite esclusivamente ad uso uffici direzionali delle attività industriali, i prezzi di vendita di queste, sempre come "al nuovo" sono equiparabili a quelle degli appartamenti residenziali nella medesima zona, variabili da un minimo di €/mq 800 ad un massimo di €/mq 1.000,00 (valori dati dalle Agenzie immobiliari).

Pertanto, i valori medi di compravendita come "al nuovo" di uno stabilimento industriale con buone caratteristiche intrinseche (struttura e finitura del fabbricato) ed estrinseche (zona di ubicazione) come quello in oggetto, sono i seguenti:

- superficie lorda ad uso industriale (prezzo di riferimento): €/mq 600,00
- superficie lorda aree di pertinenza (10% del prezzo di riferimento): €/mq 60,00
- superficie lorda ad uso uffici direzionali: €/mq 900,00

Operando una decurtazione del 7% (aliquota di decurtazione 0,93) per tenere conto che l'immobile, come oggi si presenta, ha una vetustà di circa dodici anni a far data dalla presentazione della D.I.A. prot. llo n°14737 (Agosto 2002), si avrà:

- superficie lorda ad uso ind.le (prezzo rif.to): €/mq 600,00 x 0,93 = €/mq 558,00
- superficie lorda aree esterne (10% prezzo rif.to): €/mq 60,00 x 0,93 = €/mq 55,80
- superficie lorda ad uso uffici direzionali: €/mq 900,00 x 0,93 = €/mq 837,00

Rilevandosi, come superfici lorde, ambienti di lavorazione e servizi vari pari a complessivi mq 910 circa al piano terra, complessivi mq 970 circa di ambienti ad esclusivo uso ufficio ai piani primo e secondo (mq 53 + 917), nonché complessivi mq 2.150 di corte di pertinenza (mq 3.060 – 910), si avrà:

$$V_a = \text{mq } 910 \times \text{€/mq } 558,00 = \text{€ } 507.780,00$$

$$V_b = \text{mq } 2.150 \times \text{€/mq } 55,80 = \text{€ } 119.970,00$$

$$V_c = \text{mq } 970 \times \text{€/mq } 837,00 = \text{€ } 811.890,00$$

ovvero, in cifra unica:

$$V = \text{€ } 1.439.640,00$$

Al suddetto valore, però, bisogna decurtare le spese tecniche necessarie per regolarizzare l'accatastamento del fabbricato nelle sue componenti di distribuzione interna, nonché la posizione urbanistica della scala esterna "antincendio" che, non essendo riportata nei disegni di cui alla D.I.A. prot.llo n°14737 del 14/08/2002, non è tra le opere oggetto del Certificato di agibilità n°44, prot.llo n°14907 del 23/08/2002.

A tal fine, occorre affidare un incarico professionale a un tecnico regolarmente abilitato, per una spesa complessiva pari a € 3.337,60, come di seguito calcolata:

- onorario professionale (€ 2.000,00 oltre CNP al 4% e IVA al 22%): € 2.537,60;
- spese di accatastamento, bolli, diritti di segreteria, sanzioni, ecc.: € 800,00 circa.

Inoltre, occorre tenere conto delle spese urgenti ed indilazionabili per rimettere l'immobile in corretto stato di normale agibilità, compresi:

- la revisione degli impianti e di tutte le componenti funzionali e/o incidenti sulla sicurezza sui luoghi di lavoro, ai fini dell'adeguamento alle normative in vigore;
- la regolarizzazione degli allacci fognari mediante la realizzazione dei collettori previsti a carico dei lottizzanti dalla convenzione stipulata in data 02/07/1995.

Tali spese sono quantificabili con aliquota d'incidenza pari allo 0,5% del valore dell'immobile allo stato attuale (€ 1.439.640,00) e, quindi, pari a € 7.198,20 totali.

Pertanto, si avrà:

$$V = \text{€ } 1.439.640,00 - 3.337,60 - 7.198,20 = \text{€ } 1.429.104,20$$

e, in cifra tonda, il valore del primo capannone industriale è **V = € 1.429.100,00**

Cespite n°2 - Secondo capannone industriale in Località Coretto

DESCRIZIONE DEL CESPITE

Il secondo opificio, anch'esso facente parte della lottizzazione industriale di Località Coretto del Comune di Montalto Uffugo, insiste su una superficie di terreno avente una complessiva estensione di mq 2.275 confinante, lungo il suo lato est, con il lotto del primo capannone precedentemente descritto.

L'appezzamento di forma rettangolare e con andamento pianeggiante, avente accesso diretto da Via dell'Artigianato, è occupato per complessivi mq 960 dal capannone industriale che ospita, nel suo complesso, locali adibiti a deposito e alla lavorazione, oltre a uffici con i relativi servizi

Anche il capannone è di forma rettangolare ed è posizionato sul confine est del lotto, in aderenza al primo opificio di proprietà della stessa

le sue dimensioni sono di 40 x 24 ml circa, per complessivi mq 960 circa di superficie coperta e si sviluppa su due livelli di piano.

Esso è realizzato con strutture portanti prefabbricate in c.a.p. esternamente tamponate a mezzo di pannelli in c.a.v., montanti finestrate sui tre lati liberi, superiormente chiuso con solai, anch'essi eseguiti con elementi prefabbricati.

Il piano terra, avente una superficie complessiva di circa mq 960, ospita la zona depositi e lavorazioni, oltre ai servizi; ad esso si accede tramite due porte grandi a libro in metallo, una sul lato nord e una sul lato sud del fabbricato, nonché tramite una porta in metallo sul lato sud che da accesso diretto al vano scale e tramite un'ulteriore porta sempre in metallo sul lato ovest.

La pavimentazione è di tipo industriale a battuto di cemento liscio, gli infissi interni sono in legno e quelli esterni in metallo; gli impianti idrico-fognario ed elettrico al piano risultano essere funzionanti.

Il piano primo, a cui si accede tramite l'unico vano scale, ospita dei locali adibiti ad ufficio con relativi servizi igienici, nonché una zona adibita alla lavorazione nella porzione sud della superficie del piano, mentre l'altra zona lavorazione era prevista nella porzione nord del piano, poi realizzata tramite un soppalco, ma non ancora completata; nel suo complesso, la superficie delle due zone risulta essere di mq 800.

Le rifiniture degli uffici a servizio dell'attività possono definirsi del tipo per fabbricati di civile abitazione; le pavimentazioni della zona lavorazioni, porzione sud, sono del tipo in gres, mentre la porzione nord di questa (soppalco aggiunto in secondo momento) risulta essere priva di alcun tipo di finiture.

Gli infissi interni sono in parte ancora mancanti ed in parte in legno o in metallo, mentre quelli esterni sono realizzati in metallo.

Inoltre, fanno parte del complesso le seguenti sistemazioni esterne:

- recinzione in elementi prefabbricati su muri di sostegno o muretti in c.a. e relativi cancelli di accesso motorizzati scorrevoli e con partizioni pedonali;
- pavimentazioni di strade interne e/o piazzali realizzate con battuto di calcestruzzo.

VALUTAZIONE DEL CESPITE

Anche in questo caso, a seguito delle indagini, il sottoscritto ha riscontrato che per i normali stabilimenti industriali in Località Coretto (con ciò intendendosi sempre i classici capannoni comprendenti, oltre alle aree di lavorazione, gli ambienti di servizio e gli uffici direttamente connessi alle lavorazioni medesime), i prezzi di vendita come "al nuovo" sono variabili da un minimo di €/mq 500,00 ad un massimo di €/mq 700,00 (valori dati dalle Agenzie immobiliari contattate).

Pertanto, i valori medi di compravendita come "al nuovo" di uno stabilimento industriale con buone caratteristiche intrinseche (struttura e finitura del fabbricato) ed estrinseche (zona di ubicazione) come quello in oggetto, sono i seguenti:

- superficie lorda ad uso industriale (prezzo di riferimento): €/mq 600,00
- superficie lorda aree di pertinenza (10% del prezzo di riferimento): €/mq 60,00

Operando una decurtazione del 2% (aliquota di decurtazione 0,98) dato che l'immobile, come oggi si presenta, ha una vetustà di circa sette anni, si avrà:

- superficie lorda ad uso industriale: €/mq 600,00 x 0,98 = €/mq 588,00
- superficie lorda aree esterne: €/mq 60,00 x 0,98 = €/mq 58,80

Rilevandosi, come superfici lorde, ambienti di lavorazione e servizi vari pari a complessivi mq 1.760 circa, dei quali mq 960 al piano terra e mq 800 al piano primo (mq 960 – mq 160 di volume a doppia altezza), nonché complessivi mq 1.315 di corte di pertinenza (mq 2.275 – 960), ma si precisa che, ai sensi delle prescrizioni del piano di lottizzazione, le superfici lorde del capannone non potevano superare i 3/5 della superficie totale del lotto (mq 2.275), ovvero non si potevano superare i mq 1.365 complessivi; quindi, considerando questi quale superficie lorda assentibile del capannone, si avrà:

$$V_a = \text{mq } 1.365 \times \text{€/mq } 588,00 = \text{€ } 802.620,00$$

$$V_b = \text{mq } 1.315 \times \text{€/mq } 58,80 = \text{€ } 77.322,00$$

ovvero, in cifra unica:

$$V = \text{€ } 879.942,00$$

Al suddetto valore, però, bisogna decurtare le spese tecniche necessarie per completare l'iter tecnico-amministrativo della costruzione del capannone che, come già detto, è ferma alla presentazione della D.I.A. prot.lo n°8415 del 31/03/2009, mediante la quale venivano denunciate le variazioni intervenute nella distribuzione degli ambienti interni e, soprattutto, la realizzazione di un soppalco al piano primo, da eseguire in aggiunta alle superfici dello stesso già realizzate in virtù dell'originario permesso di costruire.

Per portare a termine detto iter, quindi, bisogna espletare le pratiche relative all'accatastamento ed ai collaudi statico ed amministrativo del manufatto (certificato di collaudo finale prescritto per le D.I.A.), fino all'ottenimento del certificato di agibilità.

Come già detto, però, il sottoscritto ha rilevato una maggiore consistenza di superfici lorde del capannone di circa mq 395, rispetto all'assentibile.

Pertanto, per questo e per gli altri motivi di seguito elencati, occorre tenere conto delle spese urgenti ed indilazionabili per mettere l'immobile in condizione di ottenere il certificato di agibilità, ovvero:

- la regolarizzazione della posizione urbanistica del fabbricato mediante richiesta del permesso di costruire necessario alla messa in pristino delle superfici urbanistiche assentibili, mediante demolizione delle superfici del soppalco al piano primo realizzate in eccedenza e, di conseguenza, il pagamento delle sanzioni di legge;
- la revisione degli impianti e di tutte le componenti funzionali e/o incidenti sulla sicurezza sui luoghi di lavoro, ai fini dell'adeguamento alle normative in vigore;
- la realizzazione di una fossa biologica a tenuta stagna dello stesso tipo di quella del capannone n°1, al fine di rendere indipendenti i due cespiti;
- la regolarizzazione degli allacci fognari mediante la realizzazione dei collettori previsti a carico dei lottizzanti dalla convenzione stipulata in data 02/07/1995.

Tali spese sono quantificabili con aliquota d'incidenza pari al 2,5% del valore dell'immobile allo stato attuale (€ 879.942,00) e, quindi, pari a € 21.998,55 totali.

Infine, per poter utilmente conseguire le suddette regolarizzazioni, occorre affidare i relativi incarichi professionali a tecnici regolarmente abilitati, per una spesa complessiva pari a € 6.075,20, come di seguito calcolata:

- onorario professionale (€ 4.000,00 oltre CNP al 4% e IVA al 22%): € 5.075,20;
- spese di accatastamento, bolli, diritti di segreteria, sanzioni, ecc.: € 1.000,00 circa.

Pertanto, si avrà:

$$V = € 879.942,00 - 21.998,55 - 6.075,20 = € 851.868,25$$

e, in cifra tonda, il valore del secondo capannone industriale è **V = € 851.850,00**

Cespite n°3 - Magazzino commerciale in Via Salerno (SS 19)

DESCRIZIONE DEL CESPITE

L'immobile in oggetto è un magazzino adibito a palestra, facente parte di un più ampio stabile di quattro piani fuori terra, oltre al piano sottotetto conformato a mansarda ad al piano seminterrato dove è posizionata la palestra medesima.

Lo stabile, e con esso l'immobile oggetto di stima, si trova immediatamente prospiciente alla SS 19, importante collegamento con i centri vicini; tra la statale e lo stabile è presente una fascia di rispetto con un buon numero di parcheggi.

Il fabbricato, con struttura in c.a., si presenta esternamente in buono stato di conservazione, con pochi segni d'invecchiamento naturale, finito con intonaco a finitura liscia, tinteggiato color bianco tranne che per la facciata del piano seminterrato, tinteggiata color rosso.

L'accesso alla palestra, la quale si sviluppa su un unico livello per complessivi mq 405 lordi circa, avviene tramite una corte di pertinenza di circa mq 215 lordi, posizionata sul lato nord del fabbricato ed adibita a parcheggio ad esclusivo uso dell'attività, in leggera pendenza e che porta all'ingresso principale.

Gli infissi esterni, esclusa la porta di ingresso blindata, sono realizzati in alluminio preverniciato mentre, a protezione della porta e della vetrata presenti sulla facciata principale, sono posizionate due saracinesche metalliche.

Come detto, il locale di che trattasi è ubicato al piano seminterrato dello stabile ed è dotato di finiture realizzate con divisori in mattoni forati, intonaci finiti al civile e tinteggiati con pitture di tipo lavabile, porte interne in legno tamburato montanti ferramenta in ottone, pavimenti e rivestimenti dei bagni in piastrelle di ceramica monocottura o smaltata, pavimenti in laminato color legno e/o in gomma, idonei per le attività sportive e pitturazioni di diversi colori, apparecchi sanitari di discreta qualità.

Nello specifico, gli ambienti interni sono costituiti da:

- un piccolo andito di ingresso (reception);
- tre sale principali per le attività sportive;
- due spogliatoi con annessi servizi igienici separati per maschi e femmine;
- un piccolo ripostiglio.

Gli impianti idrico e fognario sono funzionanti e regolarmente collegati alle relative reti comunali; anche l'impianto elettrico è funzionante, senza vizi emergenti.

VALUTAZIONE DEL CESPITE

A seguito delle indagini effettuate, il sottoscritto ha riscontrato che i prezzi di vendita come "al nuovo" di magazzini ad uso commerciale in ambienti seminterrati di condomini simili a quello in oggetto, come siti lungo il transitato asse di Via Trieste (ex SS 19), sono variabili da un minimo di €/mq 600,00-700,00 ad un massimo di €/mq 700,00-800,00 (valori dati dalle Agenzie immobiliari contattate).

Pertanto, i valori medi di compravendita come "al nuovo" di un magazzino destinato all'esercizio di una "palestra" come quello in oggetto, sono i seguenti:

- superficie lorda ad uso magazzino comm.le (prezzo di riferimento): €/mq 700,00
- superficie lorda ad uso parcheggio (20% del prezzo di riferimento): €/mq 140,00

Operando una decurtazione del 6% (aliquota di decurtazione 0,94) per tenere conto che l'immobile, come oggi si presenta, ha una vetustà di circa undici anni a far data dalla presentazione della D.I.A. prot. llo n°16104 (Agosto 2003), si avrà:

- superficie lorda a uso magazzino commerciale: €/mq 700,00 x 0,94 = €/mq 658,00
- superficie lorda ad uso parcheggio: €/mq 140,00 x 0,94 = €/mq 131,60

Rilevandosi, come superfici lorde, ambienti al piano seminterrato pari a complessivi mq 405 circa e complessivi mq 215 circa di corte di pertinenza utilizzata a parcheggio esclusivo a servizio dell'attività, si avrà:

$$V_{1a} = \text{mq } 405 \times \text{€/mq } 658,00 = \text{€ } 266.490,00$$

$$V_{1b} = \text{mq } 215 \times \text{€/mq } 131,60 = \text{€ } 28.294,00$$

ovvero, in cifra unica:

$$V_1 = \text{€ } 294.784,00$$

Nel caso in questione, essendo il locale regolarmente dato in locazione in virtù del contratto stipulato in data 01/10/2003 che riporta un valore di locazione mensile pari a € 850,00 lordi, ovvero un valore di locazione pari a € 10.200,00 annui lordi.

Nel caso di immobili commerciali similari, le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese di manutenzione, detrazioni ordinarie per sfiti, aliquote di ammortamento, oneri fiscali, ecc.) si aggirano intorno al 40% del reddito lordo annuo.

Quindi, detraendo tale percentuale, il reddito netto annuo (R_N), a base della capitalizzazione da effettuarsi con idoneo saggio, sarà pari a € 6.120,00 ($R_L - 40\%$).

Nel caso in questione il detto saggio di capitalizzazione (s), variabile da valori minimi e massimi compresi tra 7 e 1, tenuto conto delle caratteristiche del cespite e del suo contesto, va considerato di valore medio-alto, ovvero pari a 2.

Quindi si avrà:

$$V_2 = R_N / s = \text{€ } 6.120,00 / 0,02 = \text{€ } 306.000,00$$

Pertanto, mediando i risultati delle due stime, si ottiene il valore del cespite:

$$V = (V_1 + V_2) / 2 = (\text{€ } 294.784,00 + 306.000,00) / 2 = \text{€ } 300.392,00$$

e, in cifra tonda, il valore del magazzino comm.le in Via Salerno è **V = € 300.400,00**

Cespite n°4 - Magazzino commerciale in Via Trieste (SS 19)

DESCRIZIONE DEL CESPITE

L'immobile in oggetto è un magazzino commerciale, posizionato al piano terra di un più ampio stabile di quattro piani fuori terra il quale, assieme all'immobile di che trattasi, si trova immediatamente prospiciente alla SS 19, importante collegamento con i centri di maggiore interesse nelle vicinanze.

Tra la statale e lo stabile è presente una fascia di rispetto adibita a deflusso veicoli e parcheggi.

Il fabbricato, con struttura in c.a., nel suo complesso si presenta esternamente in buono stato di conservazione, finito con intonaco e rivestimento in piastrelle, tinteggiato con diverse colorazioni.

L'accesso al magazzino, il quale si sviluppa su un unico livello per complessivi mq 79 lordi circa, avviene direttamente dalla citata fascia di rispetto sul lato est del fabbricato, parallela alla strada statale.

L'unico infisso esterno, che comprende la porta di ingresso, è realizzato in alluminio preverniciato e, a protezione di esso, è presente una saracinesca metallica.

Come detto, il locale è ubicato al piano terra dello stabile, si presenta allo stato attuale con una pavimentazione in gres di colore chiaro, una parete divisoria in lastre di gesso non rifinite, una parete in cartongesso parallela alla vetrata d'ingresso con un foro che funge da porta, mentre per le altre pareti sono con intonaci finiti al civile e pitturazioni di diversi colori.

Nello specifico, il locale è così costituito:

- un piccolo andito di ingresso;
- unica sala ad esso retrostante.

Non sono presenti l'impianto idrico, l'impianto fognario e l'impianto elettrico.

VALUTAZIONE DEL CESPITE

A seguito delle indagini effettuate, il sottoscritto ha riscontrato che i prezzi di vendita come "al nuovo" di magazzini ad uso commerciale al piano terra di condomini simili a quello in oggetto, come siti lungo il transitato e commercialmente appetibile asse di Via Trieste (ex SS 19), sono variabili da un minimo di €/mq 1.000,00-1.200,00 fino ad un massimo di €/mq 1.600,00-1.800,00 (valori dati dalle Agenzie immobiliari contattate).

Pertanto, i valori medi di compravendita come "al nuovo" di un magazzino commerciale come quello in oggetto, sono i seguenti:

- superficie lorda ad magazzino commerciale: €/mq 1.400,00

Operando una decurtazione del 6% (aliquota di decurtazione 0,94) per tenere conto che l'immobile, come oggi si presenta, ha una vetustà di circa undici anni a far data dalla presentazione della D.I.A. prot. llo n°2277 (Febbraio 2004) relativa agli ultimi interventi apportati al magazzino, si avrà:

- superficie lorda a uso magazzino comm.le: €/mq $1.400,00 \times 0,94 =$ €/mq 1.316,00

e ciò, in quanto i lavori di cui alla S.C.I.A. n°7528 del 05/04/2013 hanno riguardato la sola divisione del magazzino in due distinte unità a mezzo di un semplice muro divisorio, senza ulteriori opere di rinnovamento e/o di adeguamento del locale.

Rilevandosi, come superfici lorde, ambienti al piano terra pari a complessivi mq 79 circa di magazzino, si avrà:

$$V = \text{mq } 79 \times \text{€/mq } 1.316,00 = \text{€ } 103.964,00$$

In questo caso, però, occorre tenere conto delle spese urgenti e indilazionabili per mettere l'immobile in condizione di ottenere il necessario certificato di agibilità (realizzazione di un servizio igienico, impianti, allacci idrico-fognari ed elettrici, ripristini vari, ecc.), quale atto necessario per la definizione della pratica di divisione di cui alla suddetta S.C.I.A. n°7528 del 05/04/2013, complessivamente quantificabili come pari al 10% del valore dell'immobile allo stato attuale (€ 103.964,00) e, quindi, pari a € 10.396,40.

A tal fine, occorre affidare un incarico professionale a un tecnico regolarmente abilitato, per una spesa complessiva pari a € 2.153,20, come di seguito calcolata:

- onorario professionale (€ 1.500,00 oltre CNP al 4% e IVA al 22%): € 1.903,20;
- spese per bolli, diritti di segreteria, ecc.: € 250,00 circa.

Pertanto, si avrà:

$$V = \text{€ } 103.964,00 - 10.396,40 - 2.153,20 = \text{€ } 91.414,40$$

e, in cifra tonda, il valore del magazzino comm.le in Via Trieste è **V = € 91.400,00**

Cespite n°5 - Appartamento residenziale in S.ta Maria di Settimo, complesso Blandi

DESCRIZIONE DEL CESPITE

L'immobile in oggetto è un appartamento facente parte più ampio complesso edilizio denominato "Complesso Blandi" in Via Santa Maria di Settimo, ultimo dei fabbricati che s'incontrano percorrendo la via Santa Maria in direzione ovest.

Dal cortile interno del complesso si accede al portoncino d'ingresso ed al vano scale condominiale dello stabile il quale porta all'appartamento oggetto della presente stima, sito al primo piano ed a cui si accede, per chi sale le scale, dalla porta posta a destra del pianerottolo al piano.

L'appartamento risulta essere stato ristrutturato da poco, presentandosi più che dignitosamente; anche il fabbricato, con struttura in c.a., nel suo complesso si presenta in buone condizioni, finito con intonaco e pittura per esterni di colore rosa.

Gli infissi esterni, tutti in alluminio preverniciato, sono di varia dimensione e completi di "persiane alla romana".

Le finiture interne sono realizzate con materiali di qualità ordinaria, ovvero divisori in mattoni forati, intonaci finiti al civile e tinteggiati con pitture di tipo lavabile, porte interne del tipo tamburato montanti ferramenta in ottone, pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato, apparecchi sanitari di discreta qualità, zoccolini e soglie in marmo, parapetti del balcone in muratura con copertine in marmo e ringhiere in ferro verniciato a smalto.

Nello specifico, detto appartamento è così costituito:

- un piccolo andito di ingresso, integrato al soggiorno e al corridoio-disimpegno di distribuzione degli ambienti, a cui si accede tramite portoncino dal vano scale condominiale;
- un vano soggiorno-pranzo con annesso angolo cottura che prospetta sul fronte est del fabbricato tramite porta-finestra che immette sul balcone affacciante sui fronti est e nord;
- due camere da letto, di cui una doppia/matrimoniale e una singola prospettanti, rispettivamente, sul lato nord e sul lato est tramite porta-finestra e finestra;
- un bagno completo di sanitari in porcellana costituiti da lavabo, bidet, wc e doccia, che affaccia tramite finestra sul già citato balcone affacciante sui fronti est e nord.

L'impianto idrico (a doppio circuito acqua calda e fredda) e l'impianto fognario sono funzionanti e regolarmente collegati alle reti comunali; anche l'impianto elettrico è funzionante e non mostra vizi emergenti.

VALUTAZIONE DEL CESPITE

A seguito delle indagini effettuate, il sottoscritto ha riscontrato che i prezzi di vendita come "al nuovo" di appartamenti ad uso residenziale al piano primo di condomini simili a quello in oggetto, come ubicati in Santa Maria di Settimo, sono sensibilmente variabili, da un minimo di €/mq 900,00-1.000,00 ad un massimo di €/mq 1.000,00-1.100,00 (valori dati dalle Agenzie immobiliari contattate).

Pertanto, i valori medi di compravendita di un appartamento come quello in oggetto e tenendo conto che l'immobile può essere considerato come "al nuovo" avendo, esso, una vetustà di circa due anni a far data dalla presentazione della S.C.I.A. prot.llo n°24423 (Dicembre 2013) con la quale sono stati denunciati i lavori con cui il cespite è stato ristrutturato secondo l'attuale conformazione e destinazione residenziale e non operando, pertanto, alcuna decurtazione (aliquota di decurtazione nulla fino ai primi cinque anni), sono i seguenti:

- superficie lorda abitazione (prezzo di riferimento): €/mq 1.000,00
- superficie lorda balconi (25% del prezzo di riferimento): €/mq 250,00
- superficie lorda cantina (50% del prezzo di riferimento): €/mq 500,00

Rilevandosi, come superfici lorde, ambienti ad uso abitativo pari a complessivi mq 68,5 circa al piano terra, complessivi mq 25 circa di balconi, nonché complessivi mq 8,25 di cantina al piano interrato, si avrà:

$$V_{1a} = \text{mq } 68,5 \times \text{€/mq } 1.000,00 = \text{€ } 68.500,00$$

$$V_{1b} = \text{mq } 25 \times \text{€/mq } 250,00 = \text{€ } 6.250,00$$

$$V_{1c} = \text{mq } 8,25 \times \text{€/mq } 500,00 = \text{€ } 4.125,00$$

ovvero, in cifra unica:

$$V_1 = \text{€ } 78.875,00$$

Nel caso in questione, essendo il locale regolarmente dato in locazione in virtù del contratto stipulato in data 25/09/2014 che riporta un valore di locazione mensile pari a € 250,00 lordi, ovvero un valore di locazione pari a € 3.000,00 annui lordi.

Nel caso di similari immobili residenziali, le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese di manutenzione, detrazioni ordinarie per sfitti, aliquote di ammortamento, oneri fiscali, ecc.) si aggirano intorno al 35% del reddito lordo annuo.

Quindi, detraendo tale percentuale, il reddito netto annuo (R_N), a base della capitalizzazione da effettuarsi con idoneo saggio, sarà pari a € 1.950,00 ($R_L - 35\%$).

Nel caso in questione il detto saggio di capitalizzazione (s), variabile da valori minimi e massimi compresi tra 7 e 1, tenuto conto delle caratteristiche del cespite e del suo contesto, va considerato di valore medio/medio-alto, ovvero pari a 2,5.

Quindi si avrà:

$$V_2 = R_N / s = \text{€ } 1.950,00 / 0,025 = \text{€ } 78.000,00$$

Infine, mediando i risultati delle due stime, si ottiene quale valore del cespite:

$$V = (V_1 + V_2) / 2 = (\text{€ } 78.875,00 + 78.000,00) / 2 = \text{€ } 78.437,50$$

In questo caso, però, occorre tenere conto delle spese occorrenti per mettere l'immobile in condizione di ottenere il certificato di agibilità, quale atto necessario per la definizione della pratica edilizia di cui alla S.C.I.A. prot.llo n°24423 del 16/12/2013 mediante la quale il cespite è stato regolarizzato con l'attuale destinazione d'uso residenziale.

A tal fine, occorre affidare un incarico professionale a un tecnico regolarmente abilitato, per una spesa complessiva pari a € 974,72, come di seguito calcolata:

- onorario professionale (€ 650,00 oltre CNP al 4% e IVA al 22%): € 824,72;
- spese per bolli, diritti di segreteria, ecc.: € 150,00 circa.

Pertanto, si avrà:

$$V = \text{€ } 78.437,50 - 974,72 = \text{€ } 77.475,28$$

e, in cifra tonda, l'appartamento in Via Santa Maria di Settimo è **V = € 77.500,00**

Cespite n°6 - Appezamento di terreno in Località Santa Maria di Settimo

DESCRIZIONE DEL CESPITE

L'appezzamento di terreno sito in Località Santa Maria di Settimo, raggiungibile tramite l'omonima via, ricade per la maggior consistenza in zona agricola e, in minor consistenza, in area edificatoria.

Come detto, il cespite, costituito da diversi mappali tutti censiti in catasto come "seminativo arborato" di 1^a classe, è formato da:

- una parte adibita a strada privata, per complessivi mq 1.439 ricadenti in z.t.o. E/2, in comproprietà con altre ditte detenendone, la Società concordataria, una quota pari ad un terzo, ovvero mq 479,66 (foglio 72, part.IIe 322, 345, 349).
- una parte di terreno agricolo, per complessivi mq 5.947 ricadenti in z.t.o. E/2, delimitato sui lati sud ed est dalla suddetta strada privata e, per i restanti lati, con altre proprietà (foglio 72, part.IIe 347, 348);
- una parte di terreno edificatorio, per complessivi mq 2.100 ricadenti in z.t.o. B/1, delimitato a sud dalla sede della strada provinciale, a ovest dalla suddetta strada privata e, per i restanti lati con altre proprietà (foglio 72, part.IIa 339);

Per raggiungere i lotti interessati è stata realizzata la su citata strada privata in terra battuta che diparte dalla strada provinciale e la costeggia parallelamente seguendo il confine sud dei lotti interessati, per poi cambiare direzione verso nord e concludersi presso l'accesso alla futura corte di un fabbricato in costruzione su di un appezzamento di altra proprietà.

Allo stato attuale, l'intero appezzamento di terreno non è coltivato e risulta libero da qualsiasi manufatto.

VALUTAZIONE DEL CESPITE

Le indagini sono state mirate ad individuare un valore medio per i terreni agricoli, comunque rappresentativo, nonché un consono valore legato alla potenziale rendita del terreno edificabile, ai quali si aggiungerà anche il valore di quei terreni destinati a strada vicinale.

- Terreni a destinazione edificatoria

Per quanto attiene alla valutazione del terreno edificatorio in oggetto – foglio 72, part.IIa 339 – si premette che il valore del terreno è stato ricavato in funzione della sua potenzialità edificatoria, ottenendo una superficie virtuale abitabile, la quale viene correlata ai prezzi di mercato delle abitazioni di nuova costruzione; le indagini hanno evidenziato che, nella zona, per acquistare una nuova costruzione occorre spendere un importo tra € 800,00-900,00 ed € 900,00-1.000,00.

Tale oscillazione dipende, principalmente, da parametri prettamente estimativi quali l'ubicazione, le strade di comunicazione, i servizi, nonché il grado di rifinitura degli alloggi.

All'uopo, poiché trattasi di stima virtuale, si ritiene congruo applicare un prezzo di valutazione pari alla media dei due valori su indicati, ovvero € 900,00 per metro quadrato di immobile "al nuovo".

In considerazione di quanto finora evidenziato, per addivenire al prezzo di valutazione al metro quadrato di terreno edificatorio si procederà all'applicazione di una percentuale sul valore finito dell'immobile realizzabile che, generalmente e sempre in base ai parametri di cui sopra, oggi fortemente influenzati dalla crisi economica, oscilla tra il 10% e il 20%.

Pertanto, tenuto conto delle seguenti specifiche,

- Zona territoriale omogenea: B/1 (completamento)
- Superficie complessiva: mq 2.100
- Aliquota di possesso: 1/1
- Volume realizzabile: mq 2.100,00 x 1,50 mc/mq = mc 3.150,00
- Altezza minima interpiano: ml 3,00
- Superficie commerciale ottenibile: mc 3.150,00 / ml 3,00 = mq 1.050,00
- Prezzo per mq di nuova costruzione: € 900,00 al mq
- Valore del fabbricato realizzabile: mq 1.050 x € 900,00 = € 945.000,00
- Percentuale applicabile: 15%

si avrà:

$$V_1 = € 945.000,00 \times 0,15 = € 141.750,00 \text{ (pari a €/mq 67,50 circa)}$$

- Terreni a destinazione agricola

In base alle risultanze ottenute da indagini di mercato in riferimento ai terreni agricoli di Località Santa Maria di Settimo, confrontando quei terreni aventi le medesime caratteristiche di quelli di che trattasi – foglio 72, part.lla 347, 348 – si è accertato un valore medio di mercato pari a € 10,00 per metro quadrato di terreno agricolo, ottenuto mediando un valore minimo di €/mq 8,00 e un valore massimo di €/mq 12,00 (valori dati dalle Agenzie immobiliari contattate).

Pertanto, tenuto conto delle seguenti specifiche,

- Zona territoriale omogenea: E/2 (agricola)
- Superficie complessiva: mq 5.947
- Aliquota di possesso: 1/1
- Prezzo di applicazione: € 10,00 al mq

si avrà:

$$V_2 = \text{mq } 5.947 \times € 10,00 = € 59.470,00$$

- Terreni a destinazione di strada vicinale

Trattasi di terreni asserviti ad usi privi di rendita, ovvero completamente impegnati dalla servitù costituita dalla strada di accesso ad altre proprietà, e pertanto non valutabili ai meri fini di compravendita; inoltre, la quota di possesso della Società concordataria è pari a 1/3, restando le altre due quote in proprietà di altre ditte.

Nel caso in questione, tali superfici destinate all'uso di strada vicinale – foglio 72, part.lla 322, 345, 349 – saranno valutate con valore pari al 50% del valore medio dei terreni agricoli in quanto, comunque, soggette almeno alle spese manutentive.

Pertanto, tenuto conto delle seguenti specifiche,

- Zona territoriale omogenea: E/2 (agricola)
- Superficie complessiva: mq 1.439
- Aliquota di possesso: 1/3
- Prezzo di applicazione: € 5,00 al mq

si avrà:

$$V_3 = (\text{mq } 1.439 \times \text{€ } 5,00) / 3 = \text{€ } 2.398,33$$

Quindi, sommando i risultati di cui sopra, si ottiene il valore dell'intero cespite:

$$V = V_1 + V_2 + V_3 = \text{€ } 141.750,00 + 59.470,00 + 2.398,33 = \text{€ } 203.618,33$$

e, in cifra tonda, il valore del terreno in Santa Maria di Settimo è **V = € 203.600,00**

Cespite n°7 - Appezamento di terreno in Località Collina Salerno

DESCRIZIONE DEL CESPITE

L'appezzamento ubicato in Località Collina Salerno, raggiungibile risalendo Via Salerno che si dirama dalla SS 19, ricade interamente su area edificatoria.

Come già detto, il cespite è costituito dai mappali n°665 e 653 del foglio 74, rispettivamente censiti in catasto come "uliveto" e "seminativo arborato" di 2ª classe, ed è interamente ricadente in z.t.o. C/1 per complessivi mq 1.610, confinando a nord e ad ovest con vie pubbliche e, per i restanti lati, con altre proprietà.

Su di esso, la Società concordataria ha avviato, in virtù di regolare permesso di costruire, la costruzione di un fabbricato residenziale, allo stato attuale finito nelle sue strutture portanti in c.a. e fino al manto di copertura, ma che, per il resto, si presenta finito "al rustico", sia per quel che riguarda le murature esterne che le tramezzature interne.

Il lotto, in gran parte occupato dalla costruzione, è tenuto, al momento, con recinzioni e attrezzature di cantiere installate, ma con evidenti segni di abbandono, essendo il cantiere fermo da almeno due anni; anche la strada realizzata per raggiungere l'appezzamento nel suo ultimo tratto si presenta priva di asfalto.

VALUTAZIONE DEL CESPITE

In questo caso, il cespite va valutato sia come terreno edificabile, in base alla sua reale capacità edificatoria, e sia come manufatto in corso di costruzione ma non ultimato, per quello che è il suo valore come tale, ovvero valutando il mero costo di costruzione fin qui sostenuto per realizzare le componenti edilizie della futura villa.

La capacità edificatoria del lotto è qui valutabile in maniera più esatta, stante la sussistenza del progetto di cui al Permesso di costruire n°61/2009, regolarmente assentito, mentre il valore della villa in costruzione verrà desunto "parametrizzando" il costo delle categorie di lavorazione già eseguite rispetto al valore complessivo che il fabbricato avrebbe come finito ed "al nuovo".

Pertanto, per ciò che riguarda il terreno, per addivenire al relativo prezzo di valutazione, si procederà individuando il più prossimo valore al metro quadrato dell'immobile su di esso realizzabile che, nella zona in argomento, può considerarsi compreso tra € 1.000,00 ed € 1.100,00 al metro quadrato di superficie lorda di villa di nuova costruzione (valori dati dalle Agenzie immobiliari contattate).

Adottando, quindi, un prezzo mediato di €/mq 1.050,00 (prezzo di riferimento) ed avendo rilevato, quali superfici lorde (arrotondate) desumibili dai disegni del progetto autorizzato, mq 485 di abitazione al piano terra e al piano primo, mq 75 al piano sottotetto (mansarda), mq 338 di ambienti al piano interrato (garage e servizi), mq 59 di veranda al piano terra, mq 46 di terrazzini a livelli e balconi ai vari piani, nonché mq 1.270,00 di corte di pertinenza (ovvero i mq 1.610 di superficie complessiva del terreno detratti dei mq 340 di superficie coperta dall'edificio), si avrà:

$$V_{1a} = \text{mq } 485 \times \text{€/mq } 1.050,00 \text{ (100\% del prezzo di riferimento)} = \text{€ } 509.250,00$$

$$V_{1b} = \text{mq } 75 \times \text{€/mq } 525,00 \text{ (50\% del prezzo di riferimento)} = \text{€ } 39.375,00$$

$$V_{1c} = \text{mq } 338 \times \text{€/mq } 525,00 \text{ (50\% del prezzo di riferimento)} = \text{€ } 177.450,00$$

$$V_{1d} = \text{mq } 59 \times \text{€/mq } 366,67 \text{ (33\% del prezzo di riferimento)} = \text{€ } 21.633,53$$

$$V_{1e} = \text{mq } 46 \times \text{€/mq } 262,50 \text{ (25\% del prezzo di riferimento)} = \text{€ } 12.075,00$$

$$V_{1f} = \text{mq } 1.270 \times \text{€/mq } 105,00 \text{ (10\% del prezzo di riferimento)} = \text{€ } 133.350,00$$

Sommando i risultati di cui sopra, si ottiene il valore dell'intero fabbricato, come finito ed "al nuovo":

$$V_1 = V_{1a} + V_{1b} + V_{1c} + V_{1d} + V_{1e} + V_{1f} = \text{€ } 893.133,53$$

Per determinare, adesso, il valore di mercato nello stato di fatto in cui oggi si trova l'edificio, occorre estrapolare, dal suddetto valore complessivo finito "al nuovo", il relativo costo di costruzione (comprensivo delle spese generali sostenute e dell'utile del costruttore/venditore).

Il costo di costruzione (C) si ottiene operando la decurtazione dell'incidenza del costo-valore dell'area sul valore di mercato già determinato (€ 893.133,53), come comprensiva del costo di acquisto del suolo edificabile, dei relativi oneri fiscali, degli oneri finanziari per un biennio sul costo iniziale dell'area e dell'utile del venditore.

Nella zona di che trattasi, tale incidenza è quella che si considera per le aree non metropolitane in zona di espansione rada / semiestensiva, ovvero pari al 15%, da cui il valore dell'area edificabile (A) risulta essere:

$$A = € 893.133,53 \times 0,15 = € 133.970,03 \text{ (pari a €/mq 83,20 circa)}$$

Pertanto, il costo di costruzione degli immobili (finiti e al nuovo) risulta essere:

$$C = V_1 - A = € 893.133,53 - 133.970,03 = € 759.163,50$$

In base a tale ultimo valore, è possibile stimare, come già detto, le incidenze delle categorie di lavori ultimate, onde determinarne il relativo costo (C_{lavori}).

Per determinare tali incidenze, basta riferirsi ai valori percentuali delle varie categorie di lavori, in riferimento al costo di costruzione globale (€ 759.163,50), che sono riportati in apposite tabelle, diverse a seconda del tipo di fabbricato.

Nel caso in questione si applicheranno i valori percentuali che relativi alle "ville", come segue:

N°	Categorie di lavori	Incidenza sul totale	Grado di esec.ne	Importo (€)
1	Scavi e fondazioni	4,50 %	100,00 %	34.162,36
2	Strutture in elevazione	26,00 %	100,00 %	197.382,52
3	Tompagnature perimetrali	5,50 %	100,00 %	41.753,99
4	Tramezzature interne	2,50 %	100,00 %	18.979,09
5	Copertura	5,00 %	100,00 %	37.958,19
6	Intonaci interni	3,50 %	0,00 %	0,00
7	Intonaci e rivestimenti esterni	4,00 %	0,00 %	0,00
8	Pavimenti	8,00 %	0,00 %	0,00
9	Rivestimenti interni	2,00 %	0,00 %	0,00
10	Infissi esterni, vetri, avvolgibili	6,00 %	0,00 %	0,00
11	Infissi interni	4,50 %	0,00 %	0,00
12	Opere in ferro	2,00 %	0,00 %	0,00
13	Opere in marmo/pietra	3,00 %	0,00 %	0,00
14	Impianti idrico e gas:			
	rete	3,50 %	0,00 %	0,00
	apparecchi	4,50 %	0,00 %	0,00
15	Impianto termico/condiz.to:			
	rete	2,00 %	0,00 %	0,00
	apparecchi	4,50 %	0,00 %	0,00
16	Impianti elettrico e telefonico:			
	rete	1,00 %	0,00 %	0,00
	apparecchi	1,50 %	0,00 %	0,00
17	Coloriture interne ed esterne	4,00 %	0,00 %	0,00
18	Ascensore	2,00 %	0,00 %	0,00
Totali		100,00%	43,50%	330.236,15

Valore, quest'ultimo, al quale occorre aggiungere le spese generali sostenute dall'imprenditore ed il relativo utile d'impresa ($P = 15\% + 10\%$), quindi:

$$P = € 330.236,15 \times 0,75 = € 82.559,03$$

con cui, si avrà:

$$V_2 = C_{\text{lavori}} + P = € 330.236,15 + 82.559,04 = € 412.795,19$$

Quindi, sommando i risultati di cui sopra, si ottiene il valore del cespite:

$$V = A + V_2 = € 133.970,03 + 412.795,19 = € 546.769,22$$

A questo punto, però, occorre tenere conto delle spese occorrenti per ripristinare lo stato di regolarità delle opere già realizzate secondo il progetto a corredo del Permesso di costruire n°61/2009, ormai scaduto, mediante ottenimento di un nuovo permesso di costruire, necessario per la ripresa e completamento dei lavori sin qui eseguiti; ovviamente, occorrerà utilizzare le strutture esistenti, assentite, ed eseguire i nuovi lavori secondo le indicazioni del citato progetto a corredo del permesso di costruire scaduto, comunque autorizzato.

A tal fine, occorre affidare un incarico professionale a un tecnico regolarmente abilitato, per una spesa complessiva pari a € 4.406,40, come di seguito calcolata:

- onorario professionale (€ 3.000,00 oltre CNP al 4% e IVA al 22%): € 3.806,40;
- spese per viaggi, bolli, diritti di segreteria, ecc.: € 600,00 circa.

Pertanto, si avrà:

$$V = € 546.769,22 - 4.406,40 = € 542.362,82$$

e, in cifra tonda, il valore del terreno in Collina Salerni è **V = € 542.350,00**

5.0 CONCLUSIONI

Sintetizzando, le risultanze della presente in riferimento agli immobili siti in Comune di Montalto Uffugo, compendio del Concordato Preventivo, sono le seguenti:

Cespite n°1 - Primo capannone industriale in località Coretto: **V = € 1.429.600,00**

Cespite n°2 - Secondo capannone industriale in località Coretto: **V = € 851.850,00**

Cespite n°3 - Magazzino commerciale in Via Salerni (SS 19): **V = € 300.400,00**

Cespite n°4 - Magazzino commerciale in Via Trieste (SS 19): **V = € 91.400,00**

Cespite n°5 - Appartamento in Via Santa Maria di Settimo: **V = € 77.500,00**

Cespite n°6 - Terreno in Santa Maria di Settimo: **V = € 203.600,00**

Cespite n°7 - Terreno in Collina Salerni con edificio non ultimato: **V = € 542.350,00**

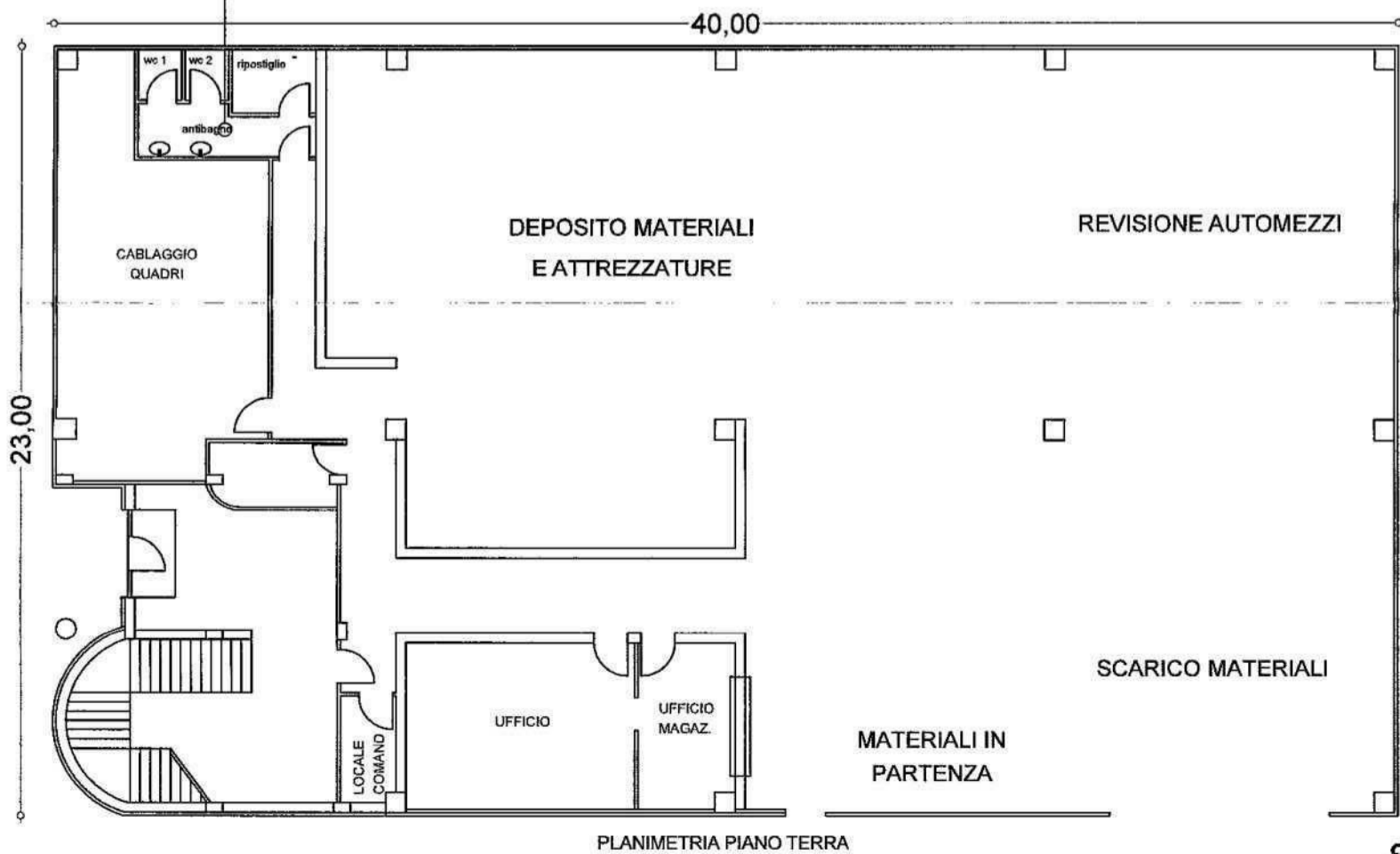
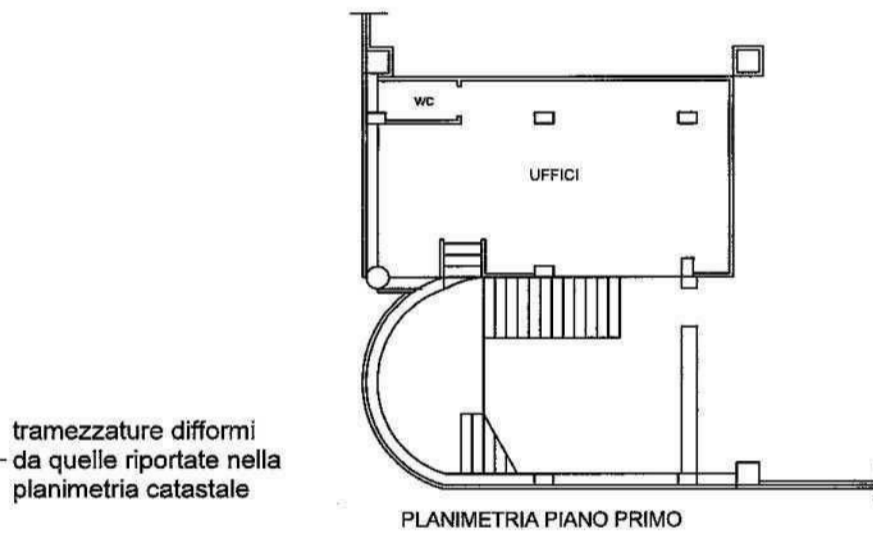
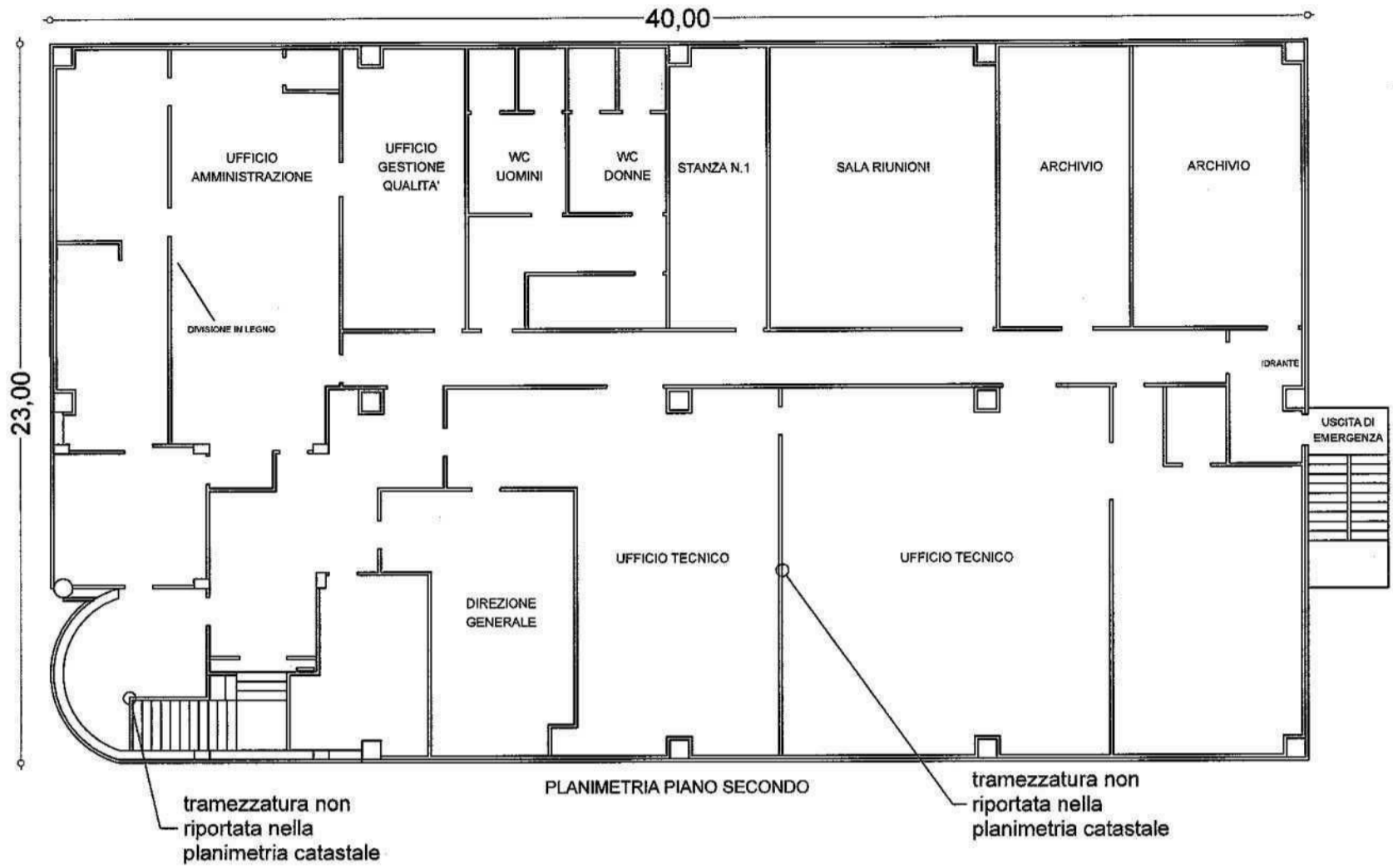
Ringraziando il Giudice Delegato ed il Commissario Giudiziale e per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.



il C.T.U.

(Arch. Antonio Spadafora)

Cespite n°1: Capannone industriale - Fgl 37, part.IIa 517, sub 1
 pianta piano terra, piano primo e piano secondo

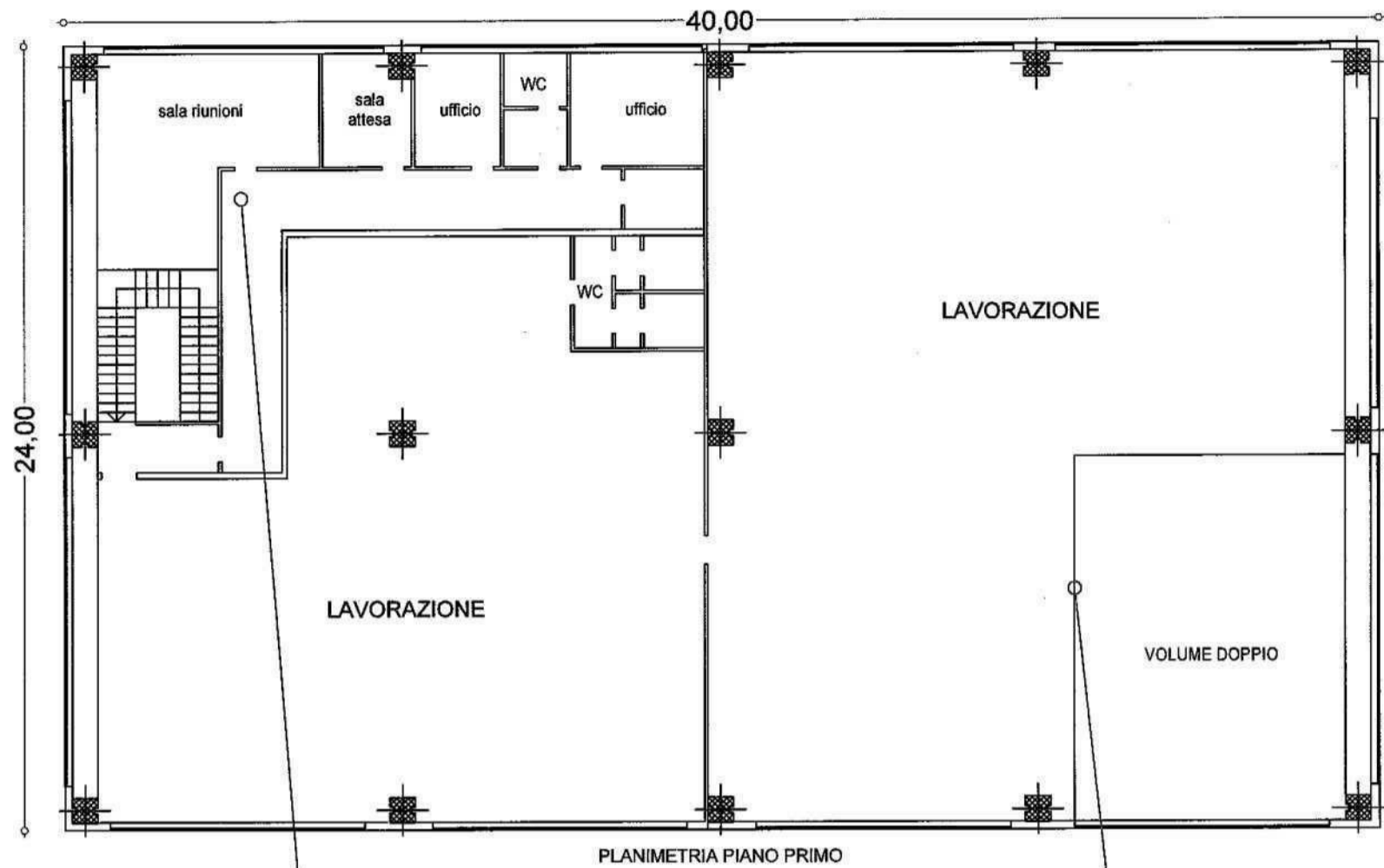


SCALA 1/200



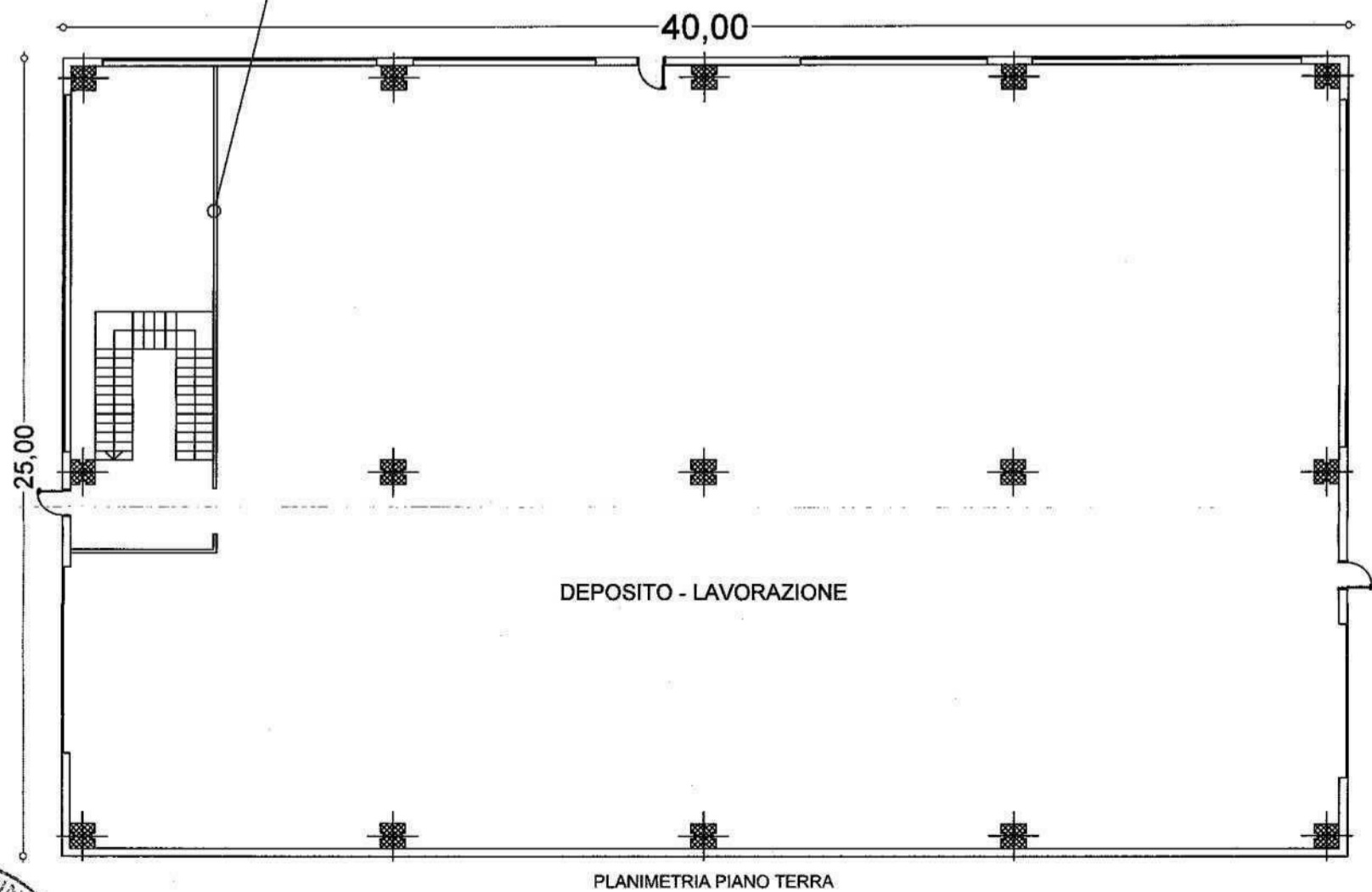
Cespite n°1: Capannone industriale - Fgl 37, part.IIa 726, sub 1

pianta piano terra e piano primo



tramezzature difformi
da quelle riportate nella
planimetria catastale

volume doppio
non riportato nella
planimetria catastale



SCALA 1/200



Foto 01 – Cespite n°1: veduta della zona d'ingresso del primo capannone industriale (prospetti ovest e sud visti di scorcio)



Foto 02 – Cespite n°1: veduta laterale del primo capannone industriale (prospetto ovest visto di scorcio)





Foto 03 – Cespite n°1: veduta laterale del primo capannone industriale (prospetto sud visto di scorcio)



Foto 04 – Cespite n°1: veduta della scala nella zona d'ingresso



Foto 05 – Cespite n°1: veduta ufficio al primo piano



Foto 06 – Cespite n°1: veduta dell'ingresso nella zona uffici al secondo piano





Foto 07 – Cespite n°1: veduta degli uffici tecnici al secondo piano



Foto 08 – Cespite n°1: veduta degli uffici amministrativi al secondo piano



Foto 09 – Cespite n°1: veduta del laboratorio al piano terra



Foto 10 – Cespite n°1: veduta dei depositi al piano terra



Foto 11 – Cespite n°2: veduta generale del secondo capannone industriale
(prospetti ovest e sud)



Foto 12 – Cespite n°2: veduta della zona d'ingresso del secondo capannone industriale
(prospetto sud visto di scorcio)



Foto 13 – Cespite n°2: veduta della zona d'ingresso ai depositi al piano terra



Foto 14 – Cespite n°2: veduta della zona depositi al piano terra





Foto 15 – Cespite n°2: veduta della scala di accesso al piano primo



Foto 16 – Cespite n°2: veduta della zona depositi/lavorazioni al piano primo



Foto 17 – Cespite n°2: veduta della zona soppalcata al piano primo



Foto 18 – Cespite n°2: veduta della zona uffici al piano primo





Foto 19 – Cespite n°3: veduta generale del fabbricato e della corte d'accesso (prospetto laterale nord)



Foto 20 – Cespite n°3: veduta della sala attività sportive



Foto 21 – Cespite n°4: veduta generale del fabbricato
(prospetto laterale ovest visto di scorcio)



Foto 22 – Cespite n°4: veduta della porta/vetrina su via Trieste
(prospetto laterale ovest)



Foto 23 – Cespite n°4: veduta della sala interna



Foto 24 – Cespite n°5: veduta generale del fabbricato al piano primo (prospetti est e sud visti di scorcio)





Foto 25 – Cespite n°5: veduta della zona soggiorno/pranzo

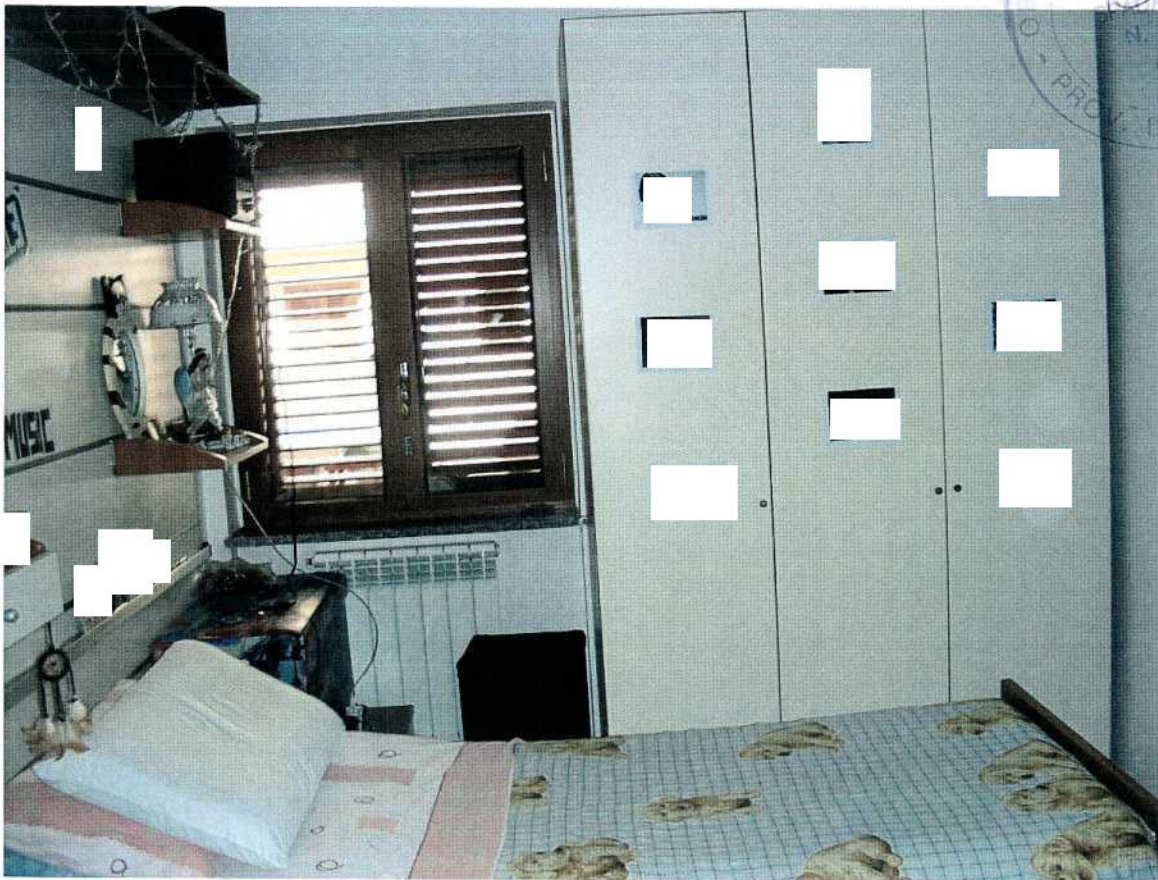


Foto 26 – Cespite n°5: veduta della camera da letto singola



Foto 27 – Cespite n°5: veduta del balcone (facciata est)



Foto 28 – Cespite n°6: veduta dell'appezzamento di terreno in Santa Maria di Settimo (vista verso ovest)





Foto 29 – Cespite n°6: veduta dell'appezzamento di terreno in Santa Maria di Settimo
(vista verso est)



Foto 30 – Cespite n°6: veduta dell'appezzamento di terreno in Santa Maria di Settimo
(vista da ovest verso est)





Foto 31 – Cespite n°7: veduta del fabbricato in costruzione in Località Collina Salerno (facciata ovest vista di scorcio)



Foto 32 – Cespite n°7: veduta del fabbricato in costruzione in Località Collina Salerno (facciata ovest e nord viste di scorcio)



Foto 33 – Cespite n°7: veduta del fabbricato in costruzione in Località Collina Salerni (facciata ovest vista di scorcio)



Foto 34 – Cespite n°7: veduta del fabbricato in costruzione in Località Collina Salerni (facciata sud vista di scorcio)

