

PREMESSA

Il sottoscritto geom. Teodorico Marasco, iscritto al n. 124 dell'albo del collegio dei geom. della Provincia di Crotona, con Studio Tecnico alla Via Regina Margherita, 55, denominato STM sas (Studio Tecnico Marasco), E-Mail teodorico.marasco@geopec.it – tel./fax 0962/906780, Iscritto nell'elenco dei CTU del Tribunale di Crotona, in data 11 aprile 2013, veniva incaricato dall'Ill.mo Dott. Rosario Misuraca, Curatore della Procedura Fallimentare n. 10/2013 a carico di [REDACTED] quale Consulente Tecnico per l'espletamento degli accertamenti necessari, alla redazione e deposito della opportuna consulenza, relativa al mandato ampiamente descritto nella lettera d'incarico.

STRUTTURA della C.T.

Trattandosi di Consulenza Tecnica relativa ad un solo immobile, capannone industriale tipico per la produzione, con annessi uffici e sede operativa, il sottoscritto ritiene di procedere alla realizzazione di un elaborato tecnico diretto alla descrizione e stima del cespite, tenendo conto delle caratteristiche peculiari e delle eventuali carenze.

In sede del primo sopralluogo è stato possibile accertare lo stato di fatto dei luoghi e degli immobili presenti, chiaramente formanti un unico complesso industriale, nonché del piazzale circostante.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

La zona industriale denominata "Passo Vecchio" oggi si estende sino alle prime contrade agricole del Comune di Crotona come la C.da Margherita e la più nota C.da Gabella. La zona in esame è ubicata nella parte nuova del territorio industriale consorziato.

Geografia

Il comprensorio industriale di Crotona si estende per c.a 5 Km di Strada Statale, sviluppandosi a ridosso della stessa la quale funge da bretella centrale snodandosi, ove occorrente, in svincoli che si addentrano per molte centinaia di metri in una pianura radente senza nessun tipo di collina e/o valle. Del resto si tratta di una nuova zona industriale in espansione a quella già esistente che risale agli ultimi anni '80.

Territorio

Il Comune di Crotona oltre al territorio cittadino comprende altre frazioni come Papanice, una frazione di notevole sviluppo abitativo residenziale e le vaste Contrade situate per la maggior parte in direzione nord oltre alla l.tà S. Anna, a sud del centro urbano, dove trovasi situato l'aeroporto.

Verifica dei luoghi

Come detto precedentemente sono state eseguite più ricognizioni presso i luoghi al fine di poter bene accertare lo stato degli immobili ivi insistenti.

Si tratta di un complesso industriale di medie dimensioni: un ampio cortile esterno circonda l'immobile costituito da un unico corpo di fabbrica; il cortile è dotato di grande accesso carrabile oltre al cancelletto pedonale posto nei pressi di un'aiuola/giardinetto, completano il complesso un'area sterrata a servizio di parcheggio mezzi retrostante al complesso; le foto renderanno migliore descrizione delle

aree citate. Il fabbricato risulta realizzato in prefabbricato con copertura a falde, non vi sono generatori alternativi di energia, il corpo principale si suddivide a sua volta in più ambienti: il deposito materie prime, il deposito prodotti finiti, i locali tecnici; in parte, solo per pochi mq, si suddivide anche in verticale dando luogo agli uffici commerciali, al primo piano ed a servizi e spogliatoi al piano terra. L'attività svolta dalla [REDACTED] consisteva nella trasformazione di prodotti cartacei, dal quale materiale venivano realizzati rotoli di carta per le più varie esigenze di mercato, rotoli per il disegno tecnico, rotoli per le casse degli scontrini fiscali, per le macchinette calcolatrici, ecc..

AMMINISTRATIVO

Al primo sopralluogo esperito, alla presenza del Curatore e delle parti, verbale n. 1, è stato possibile raccogliere una parte di documentazione relativa alla progettazione, esecuzione di prove tecniche, attestazioni di impianti ed alcune attestazioni emesse dall'Ufficio Tecnico del Comune di Crotone.

Ebbi modo successivamente, presso gli Uffici del Comune di verificare i documenti consegnati dalle parti, verificando anche la rispondenza tecnica degli incartamenti alla presenza di un tecnico comunale. Nel corso delle osservazioni compiute presso i luoghi, tentavo più volte di contattare l'Ing. Roberto Burza, uno dei tecnici progettisti, ma dopo un certo periodo senza alcun esito e riscontro chiesi l'intervento del Dott. Tricoli, Avv. Della parte, il quale disponibilissimo provvedeva immediatamente a contattare il citato tecnico che forniva la richiesta documentazione ma con notevole ritardo.

Il tecnico mi forniva una serie di documentazione utile al prosieguo delle indagini. Nei giorni a seguire, presso il Comune di Crotone mi incontravo con l'Arch. G. Stabile, negli Uffici Tecnici, dove mi esibì un faldone contenente i documenti amministrativi essenziali. Dell'intervista al tecnico comunale fu chiaro che mancava una parte di fabbricato nel progetto posto presente in atti oltre ad oneri dovuti e un nulla osta del Consorzio Industriale, anomalie risolte dal sottoscritto su autorizzazione del Pr.mo Curatore.

Le indagini furono condotte sia presso i luoghi immediatamente limitrofi che presso altri siti industriali del comprensorio comunale, al fine, sia di poter individuare prezzi di mercato di beni simili; sia di conoscere l'interesse commerciale mostrato apertamente da probabili acquirenti rispetto al sito di ubicazione dell'immobile. Alla fine delle operazioni di verifica e rilievo fu redatto, alla presenza del Dott. Misuraca, Curatore, l'ultimo verbale, il n. 3 di chiusura delle operazioni peritali.

Nel corso delle attività descritte furono rilevate tutte le misure degli immobili, individuate le anomalie, le disfunzioni, le inadempienze amministrative, ecc., raccogliendo una serie notevole di atti e documenti; questi ultimi, filtrati secondo interesse ed utilità, saranno di seguito elencati in ordine cronologico con eventuali relative annotazioni di contenuto e scopo.

Già dall'assegnazione del cespite da parte del CSI (Consorzio Industriale di KR) al Sig. Salvatore Pettinato, le intenzioni di realizzazione di un opificio per la trasformazione della carta erano state messe in atto, infatti il sito per la realizzazione dell'immobile si trovava ubicato presso altra area, poi, per ragioni non del tutto note, ma probabilmente di scadenza di bandi comunitari e quindi conseguente perdita di fondi pubblici, fu richiesta un'area più appropriata, situata in un contesto pulito poiché nuova zona industriale quale era quella di Zigari e con una forma del lotto molto regolare.

In data 13.05.2001 infatti, fu presentata domanda, corredata da progetto completo a firma dello Studio Tecnico Burza, per l'ottenimento di concessione edilizia per la costruzione di un complesso industriale. Di seguito la rappresentazione cronologica degli atti, considerati rilevanti, sino alla data odierna con la descrizione del tipo di documento ed il fine conseguito.

Il 27.06.2001 il CSI di Crotone assegna il lotto di terreno alla [redacted] Amministrata dal Sig. [redacted] atto registrato il 19.12.2001 a Crotone al n. 3445;

In data 29.06.2001 il CSI rilascia regolare Nulla Osta con trasmissione prot. 1478 per la realizzazione di un opificio per la trasformazione della carta;

in data 02.07.2001 il progetto dell'opificio viene depositato presso gli uffici del Genico Civile per gli adempimenti del caso;

Il 09.07.2001 il Servizio di igiene pubblica della ASL di Crotone rilascia il proprio parere favorevole;

L'atto di compravendita riporta la data del 19.12.2001, redatto in Crotone dal Notaio Mario Capocasale, rep. 73186/15328.

La Concessione Edilizia, n. 130/NC, viene rilasciata in data 09.07.2001 e diventa un atto concesso alla [redacted] la quale, in data 23.07.2001, stipula un contratto di appalto lavori con l'impresa di Costruzioni [redacted]

Da questo momento ha inizio la realizzazione delle opere da parte della ditta di Costruzioni incaricata, quale "impresa appaltatrice" con contratto sottoscritto con [redacted] Committente i Lavori".

I lavori furono condotti e finiti entro l'anno ma, nei due anni a seguire sono messe in atto una serie di varianti, di DIE e di altri atti che, in modo alquanto ermetico, sono di seguito elencati:

- ✓ Il 27.06.2001 il CSI di Crotone assegna un lotto alla [redacted] Amministrata dal Sig. [redacted] atto registrato il 19.12.2001 a Crotone al n. 3445
- ✓ 13.05.2001 domanda di richiesta concessione edilizia.
- ✓ 09.07.2001 rilascio del permesso di costruire n. 130/2001
- ✓ 31.12.2001 certificato di regolare esecuzione redatto dal D.L. in uno alla dichiarazione di ultimazione lavori
- ✓ 12.03.2002 trasmissione della relazione Strutture Ultimate agli uffici Regionali del Genio Civile, prot. 248 del 12.3.2002 (considerazione: le strutture sono ultimate il 2002 e la fine dei lavori avviene nel 2001)
- ✓ 20.03.2002 comunicazione di fine lavori per i lavori di cui alla variante DIA prot. 47608 del 13.12.2001
- ✓ 27.02.2002 presentazione del tipo mappale presso l'Ufficio del Territorio di Crotone approvato il 09/05/2002 con n. 1567/2002
- ✓ 09.05.2002 denuncia di accatastamento di un fabbricato a destinazione speciale per nuova costruzione, prot. 139741/02
- ✓
- ✓ 22.05.2003 frazionamento dell'U.I. a destinazione speciale n. 5534.1/2003 per realizzazione della cabina elettrica – passa da sub 1 a sub 2
- ✓ 25/10/2003 comunicazione di inizio lavori per la chiusura di una tettoia con pareti di muratura e creazione di un box (tettoia mancante del parere del CSI di Crotone)
- ✓ 12.10.2004 variazione del classamento ufficio del territorio KR prot. CZ0238277
- ✓ 04.10.2005 chiusura dei lavori per la chiusura della tettoia per la realizzazione del box

Aggiornamenti Autorizzati dal Curatore

- ✓ *attualmente* - variazione catastale in corso di approvazione (come approvata ed allegata alla presente consulenza) per l'ampliamento del box all'epoca realizzato;
- ✓ *attualmente* - realizzazione di documentazione tecnica occorrente per la definizione in sanatoria (compreso versamenti e costi generali SCIA) per la definizione dell'aggiornamento della reale superficie del box realizzato poiché diversa da quello dichiarato in atti (allegata alla presente consulenza)
- ✓ *attualmente* - variazione catastale in corso di approvazione (come approvata ed allegata alla presente consulenza) per l'ampliamento del box allo stato attuale

Gli identificativi amministrativi saranno riportati in calce ai documenti allegati.

Dopo l'acquisizione degli atti e dei documenti relativi ai vari passaggi di proprietà del terreno, oggetto di trasformazione urbanistica, appare necessario riportare un breve sunto dei citati titoli.

Lo storico del ventennio ci riporta all'anno 1999, quando il terreno, identificato come Foglio di mappa 22, particella 67 del Comune di Crotona, Ufficio Territorio, risultava intestato ai Sigg.

[REDACTED]

Nell'anno 1999, esattamente il 31, agosto, il bene viene espropriato a favore del Consorzio per l'Industrializzazione di Crotona (CSI) con Decreto di Esproprio n. 1 del 1999 e successivo Decreto di Esproprio definitivo n. 2 del 03.04.2001, trascritto presso la Conservatoria dei RR II di CZ in data 03.08.2001 al n. 15635 R.G. e n. 12363 del R.P.

Successivamente, come già citato, in data 19.12.2001, con Rogito a cura del Notaio Mario Capocasale, rep. 73186/15328 il bene viene trasferito alla società Rollprice 2 Srl.

I Confini generali dell'intero complesso sono: con la proprietà azienda Onda Blu (originaria); restante proprietà del venditore; fosso di bonifica- canale di scolo delle acque piovane; proprietà strada di lottizzazione, salvo altri e/o variazioni sopraggiunte nel mentre.

Elenco degli immobili

Destinazione	Particella/Sub	Civ./C.i.	Piano	Descrizione Sommaria
Opificio	1055/2	Snc	T	Fabbrica per trasformazione carta

Evidenza: in rosso sono evidenziate U.I. che sono state oggetto di rogito per trasferimento di proprietà

- 1) Rettifica Intestazione attualità Cab. Ele. 06.12.2005 per Rettifica d'Ufficio - n. 6203.1/2005-- - kr

Destinazione	Particella/Sub	Civ./C.i.	Piano	Descrizione Sommaria
Locale tecnico	1130/1	Snc	T	Cabina energia elettrica (ENEL)

Identificazione Catastale

Catasto Terreni

Agenzia del territorio – N.C.T. – Ufficio Prov. di Crotona – Comune di Crotona – L.tà Zigari

Originario: Foglio 22 – Mappale 915 – a 03 – ca 52 – natura S.I – qualità Z.P. “A” – classe 1 (mq 352,00)

Mappale 920 – a 35 – ca 09 – natura S.I – qualità Z.P. “A” – classe 1 (mq 3509,00)

Mappale 922 – a 30 – ca 00 – natura S.I – qualità Z.P. “A” – classe 1 (mq 3000,00)

T. Mappale : Foglio 22 – Mappale 1055 – a 68 – ca 61 – natura In – qualità Z.P. A – classe – (mq 6.861,00)

Catasto Fabbricati

Agenzia del territorio – N.C.E.U. – Ufficio Prov. di Crotona – Comune di Crotona – Via G. Mercalli

*Elenco Completo U.I. (Unità Immobiliari) Individuate
Foglio 22 – Mappale 1055*

Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Partita	Rendita - euro	Indirizzo
2	D/7	--	-----		11.748,00	Via G. Mercalli n.Civ. Snc – piano T
3*	D/7	--	Cab ele		-----	Via G. Mercalli n.Civ. Snc – piano T

* Il Sub 3 (cab. Elettrica) e stato ceduto con ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/07/2005 n. 707.1/2005 in atti dal 20/07/2005

DOPO AGGIORNAMENTO ATTUALE I DATI CATASTALI DEFINITIVI SONO:

Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Partita	Rendita - euro	Indirizzo
4	D/7	--	-----		12.250,00	Via G. Mercalli n.Civ. Snc – piano T

*Elenco U.I. (Unità Immobiliari) Individuate quali Beni Comuni non Censibili e loro destinazione
Foglio 22 – Mappale 1055*

Sub	Descrizione della destinazione d'uso Comune	ai Sub
---	Non vi sono subalterni non censibili	4

Regolarità Urbanistica

Come precedentemente accennato, nel corso delle attività descritte furono raccolti gli atti e documenti relativi alla verifica della proprietà degli immobili, nonché alla verifica della regolarità urbanistica; questi ultimi, filtrati secondo interesse ed utilità, sono di seguito elencati in ordine cronologico a sostegno della REGOLARITA' URBANISTICA verificata.

Il seguente elenco riporta compiutamente l'iter burocratico seguito per soddisfare le norme Urbanistiche al fine del presupposto di regolarità, pertanto, il 27.06.2001 dopo l'assegnazione del terreno da parte del CSI (Consorzio Sviluppo Industriale) di Crotona, il Sig. [REDACTED], in qualità di Amministratore chiede formale Nulla Osta; in data 13.05.2001 viene presentata domanda di Concessione Edilizia la quale è regolarmente rilasciata il 09.07.2001. Dopo l'acquisto del terreno in data 19.12.2001 a cura del Dott. Mario Capocasale, Notaio in Crotona a favore della [REDACTED] si procedeva con il Certificato di Regolare Esecuzione, dotato della Dichiarazione di Fine Lavori. Nel mese di marzo dell'anno successivo, il 12.03.2002, fu trasmessa la relazione strutture ultimate all'ufficio del Genio Civile di CZ.

Si proseguì con l'accatastamento dell'immobile presentando il Tipo Mappale in data 27.02.2002 per poi concludere l'iter in data 09.05.2002 con la denuncia All'Ufficio del Territorio.

Il certificato di collaudo finale è rilasciato dal Collaudatore Ing. Tito Megna in data 25.03.2002 e, in data 15.05.2002 viene rilasciato il Certificato di Agibilità certificazione alla Rollprice 2 Srl con prot. 10/02.

Gravami

Dagli atti, dalle visure effettuate e dai documenti consegnatomi è stato possibile individuare a carico del soggetto: [REDACTED] le seguenti formalità:

Data	02.02.2007	Rep.	103230/22268
Tipo documento:	Atto notarile pubblico		
Notaio:	Capocasale Mario (KR)		
Motivo:	IPOTECA VOLONTARIA - per concessione a garanzia di mutuo		
Identificativo:	Foglio 22 Part. 1055 sub 2 - esteso mq 6.841,00 incluso il fabbricato		
A Favore:	non riportato in visura		

Data	16.09.2009	Rep.	50034/133
Tipo documento:	Equitalia Notifica Cartelle		
Notaio:	Pubblico Ufficiale Equitalia		
Motivo:	IPOTECA LEGALE deriv. Da norm. Art. 77 DPR 602 del 29.09.1973		
Identificativo:	Foglio 22 Part. 1055 subalterno 2 - esteso mq 6.841,00 incluso il fabbricato		
A Favore:	EQUITALIA ETR SPA COSENZA		

Data	27.07.2012	Rep.	819
Tipo documento:	Decreto Ingiuntivo		
Notaio:	Pubblico Ufficiale del TRIBUNALE di Rovereto		
Motivo:	IPOTECA GIUDIZIALE		
Identificativo:	Foglio 22 Part. 1055 subalterno 2 – esteso mq 6.841,00 incluso il fabbricato		
A Favore:	non riportato in visura		

Non vi sono ulteriori gravami sugli immobili

CRITERI E METODO DI STIMA

Criterio di stima

Per criterio di stima si intende il modello di valutazione, vale a dire lo schema logico che si deve seguire per lo svolgimento della stima.

Il criterio di stima ha pertanto, una validità generale ed ammette diversi modi di soluzione ovvero diversi procedimenti.

La regola, intesa in forma generale, sarebbe far corrispondere i valori scaturenti dai diversi procedimenti, ad esempio, se in base al *valore di mercato* un bene vale x; anche in base alla stima per la *valutazione del reddito* il valore deve essere x, o quantomeno vicino.

In altri termini, a prescindere dal procedimento, il criterio deve essere un modello generale dal quale sicuramente sarà possibile conoscere il più giusto Prezzo di Mercato.

Procedimento di stima

I procedimenti di stima sono i processi logico- matematici attraverso i quali è possibile pervenire alla quantificazione di un determinato criterio di stima.

Il quesito di stima viene scomposto in una serie di dati elementari, tra loro collegati da relazioni logico-matematiche.

I dati elementari possono essere di fatto o ipotetici. I primi sono descritti o misurati a seconda che siano qualitativi o quantitativi, i secondi sono stimati. Lo scopo del procedimento di stima è quello di conferire il massimo di obiettività e di verificabilità sia ai dati elementari sia alle relazioni logico-matematiche.

Per un medesimo criterio di stima possono esistere molteplici procedimenti in relazione alle caratteristiche tecniche ed economiche del bene da stimare, alle informazioni disponibili, allo scopo della stima, ecc.; *nel caso in esame il bene da stimare, anche se in possesso dei requisiti di "Complesso Industriale" , è stato trattato come un comune immobile commerciale ed il procedimento attuato, in base alla richiesta del quesito è quello della stima per comparazione di "Immobili Commerciali", tralasciando le installazioni e gli impianti propri per specifico indirizzo industriale.*

Di fatto, ogni quesito di stima richiede all'estimatore la costruzione di uno specifico procedimento valutativo, in relazione alle circostanze precedentemente indicate.

L'estimo fornisce alcuni modelli di riferimento e le basi teoriche per la costruzione dei procedimenti di stima.

COMPARAZIONE CON I PREZZI DI MERCATO

Il criterio della stima per comparazione si basa essenzialmente su queste fasi:

- rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;
- individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato (*come attualmente la crisi di mercato maggiormente percepita in questa area geografica*);
- rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento.

Stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato

Ogni volta che occorre conoscere un determinato valore di un bene, viene naturale procedere alla verifica di beni simili (*questo nello studio della microeconomia avviene anche per le piccole cose che quotidianamente sono oggetto di valutazione come: elettrodomestici, automobili, e addirittura per detersivi e casalinghi –friedman-*) praticamente, ciò che ci circonda sembra essere, per categoria, tutto uguale e tutto utile allo stesso modo, in modo particolare se ciò che determina interesse è un immobile, magari vicino ad altri immobili simili o addirittura nello stesso stabile o nello stesso comprensorio.

Ma proprio per principio edonistico l'uomo è alla ricerca di ciò che procura piacere, quindi estinzione del bisogno; è proprio questo che caratterizza un bene, magari per il solo colore dell'etichetta o, magari per un centimetro in più.

Nel caso specifico, oltre alle solite variabili in linea di massima note, una delle variabili di maggiore influenza è sicuramente la crisi generalizzata sul mercato immobiliare nazionale ed in special modo a Crotona. Per questo motivo, il valore di mercato è stato determinato in base alla comparazione con prezzi simili, rilevati nella zona ma solo tenendo in considerazione le compravendite effettuate negli ultimi due anni.

Infine, in considerazione dei pochi anni di vita dell'immobile e dell'ottimo stato manutentivo, non è stato ritenuto opportuno applicare un coefficiente correttivo relativo alla vetustà.

Determinazione del valore di stima

La comparazione si basa sull'individuazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima (cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo) dei quali si conosca il valore di mercato.

Per "bene con caratteristiche analoghe" si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato.

In considerazione del sito dove sorge l'immobile, non sembrava esistere il problema di identificare le caratteristiche che individuano un determinato segmento di mercato, poiché un "Comprensorio Industriale Omogeneo" ospita, quasi nella totalità, dei magazzini e capannoni industriali simili.

Il mercato immobiliare si presenta come un mercato stratificato in base a diverse variabili, tra cui le più importanti risultano:

- *per il mercato dei fabbricati:*
 - la destinazione d'uso;
 - la localizzazione;
 - la tipologia.

▪ *per il mercato fondiario:*

- altimetria (pianura, collina, montagna);
- ampiezza (dimensione economica dell'azienda);
- indirizzo produttivo;
- variabili sociali.

Le variabili possono essere di tipo fisico od economico, qualitative o quantitative, continue o discrete: superficie, piano, tessitura del terreno, ubicazione, vincoli contrattuali, ecc. I valori di mercato possono essere rilevati da transazioni di compravendita o da altre quantificazioni aventi carattere di oggettività, come valori base d'asta, valori cauzionali, valori accertati a fini fiscali, indennità espropriative, ecc.

Nella formulazione razionale, il procedimento di stima, atto a svolgere il criterio della comparazione, può essere così rappresentato:

$$V_y \times f_{X_1 \dots X_n} = (1, 2, \dots) \text{ - dove:}$$

V = valore del bene oggetto di stima y
X₁...X_n = variabili che influenzano il valore

Tale formula può essere risolta con procedimento statistico, che presuppone la scelta della relazione funzionale, la determinazione e misura delle variabili nel bene oggetto di stima e nei beni presi a riferimento, la stima dei parametri con il metodo dei minimi quadrati.

Il procedimento statistico ha limitate possibilità di applicazione. Infatti, molto frequentemente, si dispone di insufficienti gradi di libertà, in quanto molte sono le variabili e poche le osservazioni. Inoltre, la presenza di variabili qualitative e dicotomiche riduce la significatività e l'affidabilità delle stime.

Spesso, quindi, si ricorre a metodi semplificati, utilizzando funzioni lineari e stimando i parametri con procedimenti intuitivi.

A volte la stima può assumere una forma molto semplificata, che consiste nell'ordinare le osservazioni secondo una scala crescente di valori, descrivere e confrontare le variabili significative dei beni presi a riferimento e del bene da stimare, collocare in base ad argomentazioni logiche tale bene nella scala di valori, pervenendo così alla sua quantificazione.

Quando i beni sono sensibilmente omogenei, si assume una sola variabile esplicativa, rappresentata generalmente da una misura di consistenza dei beni (superficie, numero di vani) ovvero da un parametro economico (ricavo o reddito annuo). In questo caso, il valore è una funzione lineare di detta variabile, rappresentabile da una retta, passante per l'origine, mentre gli scostamenti delle osservazioni da tale funzione dipendono da fattori casuali, distribuiti normalmente.

Pertanto, il bene viene stimato in base al valore medio del rapporto tra il valore e la variabile prescelta:

$$V_y = M \frac{V_i P_i}{P_y} \text{ - dove:}$$

V_y = valore del bene da stimare y
M = valore medio (media aritmetica, media ponderata, ecc.)
V_i = valore del bene i-esimo
P_i = parametro relativo al bene i-esimo
P_y = parametro relativo al bene da stimare y

VALORI DI STIMA

Nel complessivo allo stato attuale

Come largamente indicato nei precedenti capitoli, il criterio impiegato si basa sulla stima del **Valore di mercato per "Comparazione con Beni Simili"**.

Questa valutazione è determinata dal **confronto** tra l'immobile in oggetto e altre unità della zona aventi le medesime caratteristiche (periodo di costruzione, finiture, tipologia costruttiva, destinazione ecc.). Dalla comparazione si ricava un **prezzo medio**, riferito ad un ben identificato parametro, p.e. su ogni metro quadrato, che, moltiplicato per la superficie commerciale darà origine alla più probabile quotazione del fabbricato.

La **superficie commerciale** rilevata è una grandezza che comprende, oltre l'ingombro della parte calpestabile (compreso i muri), anche l'area di locali deposito, locali tecnici, terrazze, e di eventuali giardini e/o piazzali.

Per il calcolo di questa dimensione, in linea di massima si fa riferimento alla normativa **UNI 10750**, che prevede delle percentuali in conformità di ciascun elemento.

Dalle ricerche condotte presso il sito industriale ove ubicato l'immobile oggetto di valutazione, in cantieri del luogo dove sono in corso lavori di costruzione edilizia per la futura immissione sul mercato e da dati raccolti presso Agenzie Immobiliari e Notai è stato possibile determinare il prezzo equo di mercato per il cespite, includendone i locali tecnici e la corte, che a **corpo** (su parametro mq) è risultato pari ad **euro 500,00 (cinquecento/00---**)

La documentazione occorrente per la vendita

I documenti occorrenti per la vendita dei beni sono di seguito descritti:

- concessioni edilizie, permessi a costruire e sanatorie come aggiornate alla data delle presente;
- titolo di proprietà del terreno su cui sorge il fabbricato;
- accatastamento generale completo di T.M. e Docfa, come aggiornato alla data della presente;
- certificati energetici (*che saranno eventualmente richiesti in quella sede*).

Gli stessi risultano allegati alla presente perizia.

LA STIMA DELL'IMMOBILE

U.L. IDENTIFICATA COME SUB 4 (ex sub 2 in atti)

Come richiesto dall'Ill.mo Curatore, Dott. Rosario Misuraca, procederò, di seguito, alla stima dell'Immagine indagato. Non avendo previsto, nell'incarico affidato, la stima di macchine ed attrezzature industriali la presente relazione riguarderà la sola parte immobiliare dell'Opificio e per questo motivo, non saranno tenuti in considerazione eventuali parametri e metodi indicati per stime di "Complessi Industriali produttivi" ma esclusivamente di un distinto e circoscritto "Immagine Commerciale".

Sarà redatto un capitolo dedicato, il quale potrà essere definito "stralcio" e, conterrà tutti gli estremi specifici dell'immagine trattato; alla fine saranno esposti ulteriori documenti utili alla vendita i quali si troveranno allegati alla presente relazione (come quelli relativi alle ultime variazioni ed integrazioni, come completati e definiti a latere della presente C.T. su incarico del Curatore).

Normativa per il calcolo delle superfici

Le norme più comuni per il calcolo delle superfici commerciali sono: La norma UNI 10750:2005 ed il D.P.R. n. 138/98, allegato C.

Criteri per la valutazione patrimoniale secondo la Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari

La norma UNI 10750, riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale". Per eventuali maggiori approfondimenti suggeriamo l'acquisizione della citata norma **uni**.

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (da destinarsi a: direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii, cortili e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti/scoperti, box, piazzali, ecc.).

Il computo delle superfici SRU coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici NR coperte e scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 50% delle verande e dei balconi e terrazze coperte (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 40% dei balconi e terrazze scoperte;
- 35% dei ripostigli, locali tecnici;
- 30% dei patii e porticati;
- 15% dei giardini di appartamento (entro ½ della superficie residenziale);
- 10% dei giardini di ville e villini e piazzali pertinenti edifici commerciali.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".

D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria

Il DPR n.138 del 1998 afferma che "l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3). I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato C.

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato. Per quanto riguarda i criteri per i gruppi R (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) di seguito sono riportate le modalità di computo. La superficie catastale è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 25 per cento qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Per la determinazione della superficie commerciale abbiamo esaminato i criteri per la valutazione patrimoniale secondo la Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari.

Identificativi catastali

Trattasi di un locale a destinazione speciale D/7 – Opificio per la trasformazione della carta con accesso indipendente identificato catastalmente come di seguito:

Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Partita	Rendita - euro	Indirizzo
4	D/7	---	-----	----	11348,61	Via G. Mercalli, Zona Industriale P.T. e 1°

I beni pertinenti (Locali tecnici ed accessori)

Sub	Categ.	Classe	Consistenza In mq	lettera	descrizione	Indirizzo
4			30,00	B	Loc. compress	Via G. Mercalli, Zona Industriale P.T.
4			130,00	C	Locali tecnici	Via G. Mercalli, Zona Industriale P.T.
4			5.081,00	-	piazzale	Via G. Mercalli, Zona Industriale P.T.

Descrizione e destinazione

L'edificio è stato progettato e successivamente realizzato in struttura mista con elementi orizzontali di fondazione ed elementi verticali in elevazione in c.a. ad eccezione della copertura realizzata con travi reticolari. Il sito dove sorge l'immobile, come già ripetuto nella presente, è completamente pianeggiante, l'individuazione appare alquanto semplice, percorrendo la Via Mercalli, dall'incrocio posto sulla S.S. 106 all'altezza del nuovo centro commerciale "I Fiori", dopo qualche centinaio di metri sul lato destro si trova l'ingresso allo stabile; al complesso si accede tramite cancello scorrevole carrabile in metallo oppure tramite cancelletto pedonale.

La suddivisione delle aree è la seguente: il prospetto il principale posto a nord ospita le porte di accesso, sia agli uffici, ubicati al primo piano ammezzato, sia alla prima parte dell'opificio, la sezione lavorazione; nel retro si trova il magazzino di deposito del prodotto finito e dei rotoli di carta grezza che costituiscono la materia principale del ciclo di produzione; sul prospetto posto ad est è possibile notare due locali tecnici dove dentro sono posti delle macchine utili al ciclo produttivo come, serbatoi, compressori, ecc.; sul retro, prospetto posto a sud si trova un altro locale tecnico dove dentro vi sono situati degli apparati utili alla effettuazione di prove di laboratorio, deposito campioni, ecc.; un ampio piazzale adornato da un grazioso giardino completa l'opificio il quale è recintato da muratura con cancelli metallici.

Il piazzale esterno possiede impianto di illuminazione, impianto di sorveglianza e telerilevamento, cancelli elettrici a comando remoto ed impianti civili quali acqua potabile, industriale, scarico acque bianche e fognario; il piazzale è rifinito con battuto di cls tranne che per una modesta zona retrostante lasciata appositamente grezza per deposito di mezzi di trasporto in sosta. I locali interni risultano perfettamente rifiniti, chiaramente con materiali industriali come pavimentazione in cls battuto, impianti di illuminazione industriale, sezionamento e controllo di rete elettrica e servizi igienici rivestiti in ceramica e collegati alle reti del consorzio. La copertura della parte anteriore, la zona lavorazione è costituita da capriate metalliche e manto in pannelli coibentati; la copertura della parte retrostante, deposito materie prime e prodotti finiti è realizzata con capriate metalliche e manto in lastre di polivex traslucido, probabilmente al fine di mantenere caldi e asciutti i locali ed il contenuto.

Per finire, gli infissi interni sono in metallo per la zona produzione ed in legno per i servizi ed uffici, le finestre in alluminio e vetri e le porte esterne in metallo.

L'Opificio è dotato di impianto antincendio con regolare progetto e parere dei VV.FF., il progetto è stato presentato al Comando Provinciale di Crotona ed il relativo certificato di prevenzione risulta tutt'ora valido (si allega alla presente).

L'Impianto elettrico risulta conforme alle norme europee sulla sicurezza degli impianti ed è corredato da regolare certificato rilasciato dall'esecutore, soggetto abilitato alla esecuzione e certificazione secondo i dettami della precedente normativa: legg. 46/90, rec. Direttiva CEI 64-08.

Stato di possesso

L'Edificio attualmente risulta occupato. L'Opificio è condotto da una azienda che produce stampe, ecc., la Label Print Srl con regolare autorizzazione e regolamentazione di legge, come sottoscritto con la Curatela, pertanto, sono presenti mobili di arredo e macchine operatrici come descritte nell'elenco in possesso del Curatore.

Valore di mercato dell'Unità Immobiliare

Un primo importante dato nasce dalle indagini esperite sui luoghi, il valore di mercato che le agenzie immobiliari intervistate hanno dato all'immobile, nello stato in cui si trova, e nello stato in cui versa il mercato immobiliare, un valore approssimativo pari ad euro 1.000.000,00

Il Valore di mercato reale dell'immobile, allo stato agibile, scaturente dai parametri di stima rilevati specificatamente per la zona in esame è pari ad euro 500,00/mq max che, moltiplicati per le quantità desunte e adeguate secondo i richiamati metodi normativi è il seguente:

Sub	mq Sup utile	mq sup. locali tecnici 35%	mq giardini – cortili 10%	mq soffitte – 25%	mq commerciali	Valore di mercato in € 500/mq
4	1.600,00				1.600,00	800.000,00
4		160,00			56,00	28.000,00
4			5,081,00		508,10	254.000,00

Dai calcoli, ne consegue che il valore della U.I. allo stato attuale è pari ad euro 1.082.000,00 c.a

Ma il valore, reale in tempi sobriamente più equiparati, sarebbe stato sicuramente al di sopra del risultato conseguito. *Se pensiamo che il CSI, oggi assegna i lotti industriali, nella stessa zona del fabbricato oggetto di stima, ad euro 25,00/mq è facile intuire che il solo costo del terreno, euro 25,00 x 6.800,00 mq c.a sarebbe pari a: euro 170.000,00 oltre iva.*

Dal calcolo sopra esposto, relativo al costo del terreno in forma agricola e considerando la bonifica ed opere di urbanizzazione pari ad almeno 50,00 €/mq è facilmente dimostrabile come il costo del piazzale finito, come oggi appare, ammonterebbe a c.a 1/2 del valore complessivo dell'Opificio.

Per questi motivi, il sottoscritto CT, come incaricato per la determinazione del valore del bene in una libera contrattazione di mercato, che più verosimilmente si avvicini all'attuale realtà economica, ritiene quale valore economico, appropriato all'opificio per la sola parte immobiliare libera da cose e da persone,

la somma di euro 1.100.000,00 (unmilione centomila/00

Riepilogo della documentazione a corredo della U.I. da esibirsi alla vendita

- planimetria attualizzata della u.i. (in atti sub 2 futuro sub 4)
- certificazione catastale attuale
- concessione edilizia e copia SCIA in sanatoria con copia vers. Sanzione e protocollo Ente ricevente
- elaborato planimetrico tecnico con individuazione di u.i., accessori e pertinenze
- attestato di certificazione energetica (presente solo se richiesto al C.T. dal Curatore)

EVIDENZE

Frazionamento in più lotti

Nel corso degli accertamenti e delle misurazioni è stata valutata l'ipotesi di frazionamento del complesso industriale in più lotti, al fine di esperire trattativa separata delle parti scaturite, ma per effetto della contiguità dei vari reparti dell'edificio non si ritiene possibile un frazionamento del bene.

La SCIA in Sanatoria

Nel contesto dei vari sopralluoghi effettuati presso il sito dove ha sede l'opificio il sottoscritto effettuava una serie di verifiche e misurazioni al fine di poter ottenere i dati essenziali alla determinazione dei quesiti contenuti nel mandato.

La planimetria catastale fornita dal Sig. Pettinato, redatta dal tecnico, illo tempore incaricato, che effettuava l'accatastamento del complesso non comprendeva dei locali tecnici, posti a ridosso del corpo principale e precisamente sotto le tettoie esterne già autorizzate in sede di rilascio di Concessione Edilizia.

All'interno di dette tettoie chiuse sono presenti delle macchine ausiliarie al ciclo produttivo, svolto nei locali sino a qualche anno addietro.

Dalle ricerche effettuate potevamo capire che i locali erano stati in parte denunciati al solo Comune di Crotona ed in nessun modo variati catastalmente per effetto delle trasformazioni di fatto.

In considerazione della notevole superficie variata, c.a 160,00 mq in più, il sottoscritto, raccolti i dati necessari, descriveva i fatti all'Ill.mo Curatore che, nel caso specifico, per Volontà dell'Esimo Magistrato, procedeva a dare incarico di redazione e presentazione di progetto in sanatoria presentato tramite SCIA. I locali li abbiamo recuperati ed inseriti in uno alla valutazione dell'immobile principale. La decisione di procedere al recupero scaturiva, sia dalla necessità di regolarizzare amministrativamente il locale che, altrimenti non poteva essere oggetto di compravendita, sia in maggior ragione per il recupero delle somme impegnate poiché i 160,00 mq di maggior superficie recuperata e stimata in uno all'opificio hanno aumentato i valori di stima di ben 28.000,00 euro.

La SCIA è stata presentata corredata di tutta la documentazione necessaria per la completezza della pratica, inserendo anche l'autorizzazione che il CSI aveva a suo tempo rilasciato per le pratiche correlate.

La Denuncia in Catasto del locale tecnico pregresso

La denuncia in catasto del locale tecnico, già oggetto di DIA nell'anno 2003, si rendeva obbligatoria in quanto lo stesso era stato oggetto di autodenuncia nell'anno di presentazione della citata DIA, presso il Comune di Crotona, quindi si procedeva con la predisposizione di alcuni punti noti per la realizzazione di un nuovo Tipo Mappale, al fine di collocare in mappa gli ampliamenti dei due locali tecnici.

La Denuncia in Catasto del locale tecnico sanato con SCIA

L'ultimo passo che, a norma di legge, va effettuato dopo la realizzazione di un'opera è la "Denuncia in Catasto"; ciò consente gli aggiornamenti degli estimi e delle relative rendite che, secondo i tempi e le norme vigenti al momento può risultare maggiore o, a volte minore della precedente.

Nel caso specifico abbiamo proceduto alla notifica dell'opera presso il Comune di Crotona, provvedendo anche al pagamento della sanzione amministrativa pari ad euro 516,00 e, successivamente presso l'ufficio del Territorio della Prov. Di Crotona.

Certificati energetici

Su richiesta dell'Ill.mo Curatore, per la vendita dei beni, sarà realizzato il *Certificato Energetico* detto **AOE "Attestazione Qualificazione Energetica"**

Lo scopo è quello di dare ai futuri detentori e/o conduttori del cespite un'informazione immediata su quanto consuma, sotto l'aspetto energetico, il bene che stanno per acquistare o affittare. L'indicazione è racchiusa in un documento che dal 6 giugno di quest'anno si chiama **APE** (*Attestato di prestazione energetica*) e che deve essere prodotto per tutte le nuove costruzioni o in caso di ristrutturazione di un immobile, di vendita, di locazione e persino di cessione a titolo gratuito. Pena: una serie di sanzioni, ma soprattutto la nullità del contratto.

E' uno strumento di controllo per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici al momento della progettazione e realizzazione è uno strumento di informazione dell'acquirente al momento dell'acquisto o della locazione dell'immobile.

Una volta era **Attestato di Certificazione Energetica (ACE)** da non confondere con l'**Attestato di Qualificazione Energetica (AQE)**.

Quando va fatta la certificazione energetica?

Secondo la normativa vigente, in particolare al D.M. 26/06/2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici) in conformità alla direttiva 2002/91/CE l'ACE va realizzato dal 1° Luglio 2009 in caso di compravendita di immobili e dal 1° Luglio 2010 in caso di locazione onerosa.

Chi redige il Certificato?

L'ACE (o APE) viene redatto da un "soggetto accreditato" chiamato **certificatore energetico**. La formazione, la supervisione dei professionisti accreditati viene realizzata dai decreti attuativi delle Regioni, in mancanza dell'attivazione degli specifici corsi regionali il professionista deve essere iscritto in apposito collegio di categoria.

Perché fare il certificato energetico?

I vantaggi per un'abitazione di possedere il certificato sono diversi.

- Aumento del valore di un immobile con consumi energetici bassi, possibilità ad eventuali acquirenti di risparmiare sui consumi energetici negli anni successivi all'acquisto e usufruire di incentivi statali.
- Incentivazione alla costruzione di edifici ad alto rendimento energetico e ristrutturazioni energetiche con evidenti miglioramenti del livello di inquinamento da CO2.
- Accesso alle detrazioni del 55% per il risparmio energetico.

Differenza tra ACE (oggi APE attestato di prestazione energetica) e AQE (attestato di qualificazione energetica)

Una prima importante differenza sta nel soggetto che redige il documento: L' **AQE** può essere redatto dal progettista o dal direttore dei lavori, quindi da un tecnico abilitato anche coinvolto nel rapporto di vendita dal costruttore al finale utilizzatore o in lavori di completamento.

Viene rilasciato quindi dal costruttore e consegnato al comune insieme alle documentazioni per il rilascio della dichiarazione di fine lavori. L' **ACE** (o **APE**) invece va redatto da un **Certificatore Abilitato**.

Seconda differenza sta nel fatto che l' AQE non è specificata la classe energetica dell'edificio E' un documento che secondo il dlgs 311/06 deve **sostituire temporaneamente l' ACE**, in attesa che le regioni emettano i decreti attuativi ad hoc. L' AQE ha validità 12 mesi dopo l'entrata in vigore delle Linee guida nazionali ma, ad ogni modo, rimane valido sino alla successiva compravendita del bene.

Errore catastale per la localizzazione della Cabina ENEL

Per la notevole esigenza di energia nella marcia del ciclo produttivo, nell'anno 2006 viene realizzata una cabina Elettrica, un piccolo manufatto di c.a 20,00 mq, realizzato completamente a spese della Rollprice 2 Srl e ceduto alla Società P.A. ENEL. Infatti, presso l'Ufficio del Territorio è stato possibile accertare la variazione con dicitura: "Rettifica di Intestazione all'Attualità" effettuato il 6.12.2005, prot. KR0105262, Reg. Sede – Rettifica d'Ufficio con costituzione della nuova particella 1130 in testa a: E.N.E.L. Distribuzione con sede in Roma - .

In sede di Accertamento e costituzione della nuova particella, come si può facilmente notare dalle mappe originali catastali, la stessa risulta erroneamente inserita con uno spostamento di c.a 10 ml all'interno della proprietà Rollprice 2, mentre di fatto la particella trovasi situata a nord/est del lotto principale.

Ciò ha costituito un notevole problema poiché, nel caso specifico il sottoscritto evitava maggiori costi a carico della Curatela per la rettifica delle particelle, chiedendo al possessore di eseguire l'allineamento. Poiché l'errore non è attuale sarà l'attore, il proprietario attuale della particella 1130 cioè ENEL Distribuzione SpA, a provvedere all'oppressione presso gli Uffici Addetti. Nonostante tutto, trattandosi di pratiche di autorizzazioni farraginose, il dispendio di tempi risulta notevolmente lungo; per questo motivo il sottoscritto consegnerà la presente CT all'ill.mo Curatore al fine di procedere con gli adempimenti a carico della procedura trasmettendo i documenti definitivi appena aggiornato dall'ufficio del Territorio su autorizzazione preventiva del proprietario, nel caso specifico ENEL Distribuzione SpA.

RIEPILOGO DELLA C.T.

Dalle le indagini eseguite presso i luoghi, gli uffici urbanistici comunali e l'ufficio del territorio è stato possibile raccogliere una serie di dati propedeutici alla definizione dell'elaborato peritale; allo stesso tempo è stato possibile individuare una serie di errori ed inesattezze, relative alla attualizzazione ed allineamenti amministrativi del complesso industriale nel corso del tempo, contesti comunque tutti recuperabili, come meglio descritti nel paragrafo "Evidenze".

Il valore dell'immobile, allo stato attuale, è stato determinato sulla base di indagini presso agenzie immobiliari del Comune di Crotona, che a dir loro, negli ultimi due anni, i prezzi di mercato subivano un decremento di c.a il 30 % rispetto alle contrattazioni del 2007/2008.

Le indagini relative al valore sono state condotte anche tramite interviste dirette ad imprese che stanno di fatto realizzando nello stesso territorio, come il "Parco Commerciale I Fiori", come Pizzuti Immobiliare, Lacinia, Eurotek Srl ed altri, i quali dichiarano che il costo di costruzione di un immobile commerciale è quasi pari al valore di un immobile già realizzato poiché, con la crisi che oggi attanaglia il mercato immobiliare, con le nuove tasse alle stelle come l'IMU, ecc. e con gli sconti sui materiali edili che oggi si riesce ad ottenere, vale la pena realizzare ad un costo di c.a 450/500 euro/mq e non acquistare ai 600/700 euro/mq dei capannoni industriali già completi e finiti.

Per questi motivi abbiamo ritenuto congruo il prezzo scaturito dalla valutazione dei requisiti posseduti dallo stabile, euro 500,00/mq, anche allo scopo di poterci inserire in quella nicchia di richiesta nel comune mercato, che permetta ancora una onesta cessione del cespite.

Il valore, allo stato attuale è pari ad euro 1.100.000,00 (unmilione centomila/00 euro)

CONCLUSIONI

Dall'incarico ricevuto in data 11, aprile, 2013 sono state avviate una serie di attività volte, non alla mera rappresentazione *di un elaborato peritale*, ma al compimento di un sistema di verifica scrupolosa e ricerca diligente allo scopo di poter conseguire un documento dettagliato ed esauriente, quale, la presente Consulenza Tecnica, conforme a quanto richiesto *dall'Ill.mo Curatore, Dott. Rosario Misuraca*.

Le attività, nel corso dello svolgimento dei sopralluoghi di verifica effettuati presso il sito di ubicazione del cespite, gli uffici preposti al rilascio di atti, Studi Tecnici di Enti e di Professionisti, riguardavano in modo particolare, la risposta ai quesiti posti nella "Lettera di Incarico" come:

- ❖ la raccolta dei documenti esistenti e necessari;
- ❖ l'esatta individuazione dei beni – formazione di uno o più lotti;
- ❖ la verifica della regolarità urbanistica, la loro agibilità, eventuali sanatorie;
- ❖ l'identificazione catastale, indicando i documenti per l'eventuale possibile trasferimento in lotti;
- ❖ l'ordine di cancellazione dei gravami e gli identificativi catastali corrispondenti;
- ❖ la segnalazione delle variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto;
- ❖ la separata realizzazione di pratiche di sanatoria, come autorizzato dall'Ill.mo G.D.
- ❖ la esecuzione separata di aggiornamento catastale, sempre autorizzato dall'Ill.mo G.D.

- In data 01, luglio, 2013 è stata presentata una prima sintesi tecnica che si allega.

Successivamente, nei tempi concessi, come aumentati su concessione del Curatore Dott. R. Misuraca è stata redatta la presente relazione di stima, seguendo la previsione progettuale esposta in introduzione e di seguito richiamata; indicando quindi un valore per la vendita in blocco, allo stato attuale poiché l'ipotesi per la vendita ad U.I. distinte, per i motivi esposti nel capitolo "Evidenze" è stata scartata.

- Ipotesi di negoziazione del complessivo

Stima dell'intero allo stato in cui si trova, comprendendo l'area del piazzale, la corte retrostante ed i giardini che nel complessivo all'area di sedime, sommano c.a 6.800 mq (area di sedime esclusa dalla valutazione generale); i locali costituenti il capannone industriale, composto da un piano terra adibito a lavorazione, depositi materiali, servizi e spogliatoi, locali tecnici e tettoie e da un piano primo ammezzato (che comprende un soppalco) adibito ad uffici con servizi.

Pertanto, è stato opportuno eseguire una approfondita osservazione sui luoghi completando le misurazioni e le verifiche di corrispondenza al fine della valutazione delle attività da compiere per il possibile perfezionamento burocratico, procedendo con:

- ❖ l'esatta individuazione dei lotti e della descrizione della U.I., confini e dati catastali;
- ❖ la descrizione sintetica dei luoghi e delle caratteristiche della zona;
- ❖ la verifica dello stato di possesso degli immobili;
- ❖ la verifica dei vincoli urbanistici esistenti, difformità catastali, atti di asservimento;
- ❖ l'elencazione di servitù, pignoramenti, spese condominiali ed eventuali spese straordinarie;
- ❖ l'elencazione completa di tutti i documenti amministrativi esistenti;
- ❖ l'indicazione delle dotazioni di servizi consortili (se presenti).

Dai dati acquisiti si procedeva alla valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente ed in separati paragrafi i criteri di stima, le fonti, le informazioni, esponendo in forma tabellare il calcolo delle superfici di ciascuna porzione dell'immobile, con indicazioni tecniche ed analitiche e, con particolare riferimento alla necessità di procedere con aggiornamenti documentali.

Infine, è stato indicato il valore finale, tramite un ipotesi di vendita allo stato attuale, completo di aggiornamento documentale e conforme alle planimetrie catastali.

Nota: (relativamente all'evidenza errore catastale posizionamento Cab. ENEL) - il sottoscritto, dopo incontro personale con il Dirigente Dott. Tommaso Gabriele, provvedeva ad inviare (brevi manu; posta PEC e Fax) una missiva quale istanza di autorizzazione alla soppressione dell'errore, con allegati tutti gli incartamenti necessari; spiegando ulteriormente le motivazioni della celerità richiesta ed evidenziando che NON ci sarebbero stati costi da sostenere da parte loro.

In considerazione del tempo trascorso, senza aver avuto riscontro da parte dell'ENEL Distribuzione si ritiene opportuno consegnare la presente C.T. al Curatore, il quale si adopererà per gli adempimenti del caso, in attesa della autorizzazione ENEL Distribuzione e conseguente soppressione dell'errore catastale.

Il Consulente Tecnico