



TRIBUNALE DI CATANZARO

Sezione Fallimentare – Giudice: Dott.ssa Chiara Di Credico

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE XXXXXX
R.G 11/2023

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO N. 4

Porzione di fabbricato ad un piano fuori terra, adibito a studio odontoiatrico, ubicato all'interno del complesso socio-sanitario XXXXXX, sito in Catanzaro, Via Molise n. 21, quartiere Santa Maria.



Curatori:

Avv. Eleonora Greco

Dott. Antonio Condello



TRIBUNALE DI CATANZARO
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE XXXXXX- R.G 11/2023

La sottoscritta Arch. Paola Baldo, nata a Vibo Valentia il 22/03/1978 e residente in Catanzaro, alla Via Dei Conti Falluc 42/c, regolarmente iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Vibo Valentia al n° 375 nonché all' Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Vibo Valentia, a seguito di conferimento incarico da parte della Curatela per come disposto dal Comitato dei Creditori con delibera del 13.11.2023, veniva nominata perito e consulente per la redazione di perizia di stima delle proprietà facenti parte della consistenza patrimoniale individuate nel procedimento di liquidazione giudiziale n. 11/2023 R.G. XXXXXX con sede in Catanzaro (CZ) P.IVA XXXXXX.

L'immobile oggetto di perizia, facente parte del patrimonio immobiliare della XXXXXX, è rappresentato da:

- **Porzione di fabbricato ad un piano fuori terra, adibito a studio odontoiatrico, ubicato all'interno del complesso socio-sanitario XXXXXX, sito in Catanzaro, Via Molise n. 21, quartiere Santa Maria, censito nel N.C.E.U. del comune di Catanzaro al foglio di mappa 82, particella 248 sub1, Cat. A/10¹.**

I quesiti posti al sottoscritto Stimatore risultano:

QUESITO 1

Avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copia della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno.

QUESITO 2

Identificare i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti

¹ É in corso una pratica catastale che porterà alla variazione dell'identificativo catastale, per come meglio dettagliato nella risposta al quesito n. 8.

mortis causa non trascritti.

QUESITO 3

A fornire una sommaria descrizione del bene previo necessario accesso.

QUESITO 4

Riferire sullo stato di possesso dei beni pignorati con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale avviene l'occupazione, con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

QUESITO 5

Verificare esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:

- *Domande giudiziali, sequestri e altre trascrizioni;*
- *Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità, o diritti di prelazione;*
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
- *Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù uso, abitazione)*
- *Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici;*
- *Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto.*

QUESITO 6

Verificare esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.

QUESITO 7

Verificare la regolarità edilizia e urbanistica nonché l'esistenza del certificato di agibilità, segnalando difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Nel caso di opere abusive si pronunci sulla sanabilità ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con l'indicazione dei relativi costi. Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico amministrativo. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L.47/85 e dell'art.46 del D. Lgs 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso a costruire/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione

sia iniziata prima del 1 settembre 1967. Qualora vi siano fabbricati rurali non censiti indichi il c.t.u. il costo in base alla legge che obbliga al censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe.

QUESITO 8

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

QUESITO 9

Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- a) della certificazione energetica di cui al D. Lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa della direttiva CE n. 2002/91, in mancanza provveda alla redazione della stessa, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;*
- b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia eventualmente esistente.*

QUESITO 10

Indicare il valore commerciale dei beni pignorati, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando la data di stipula del contratto e della relativa registrazione), o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto, nel caso di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

L'esperto indicherà espressamente e compiutamente le condizioni dell'immobile e il criterio di stima utilizzato(con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI); nel determinare il valore di stima dell'immobile, l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso (a riguardo consideri opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa, anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

QUESITO 11

Indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriore alla data della redazione della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

QUESITO 12

Indicare per ciascun lotto, le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data del deposito gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

QUESITO 13

Indicare i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario.

QUESITO 14

Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eternit ecc.).

QUESITO 15

Ove possibile, in base alla tipologia del bene pignorato, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene.

QUESITO 16

Indicare l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sul bene stagito, quantificandone il valore.

QUESITO 17

Indichi infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita.

LOTTO N. 4: Porzione di fabbricato ad un piano fuori terra, adibito a studio odontoiatrico, ubicato all'interno del complesso socio-sanitario XXXXXX, sito in Catanzaro, Via Molise n. 21, quartiere Santa Maria, censito nel N.C.E.U. del comune di Catanzaro al foglio di mappa 82, particella 248 sub1, Cat. A/10¹.

1. RISPOSTA AL QUESITO 1

Avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile...

In data 14.11.2023 la sottoscritta ha iniziato le operazioni peritali effettuando l'accesso al bene insieme al Curatore Avv. Eleonora Greco e ad un dipendente dell'ufficio tecnico della XXXXXX. L'immobile si è presentato adibito a studio odontoiatrico. I rilievi tecnici necessari sono stati rinviati al 16.11.2023 in orario di chiusura al pubblico. In tale occasione si è proceduto visionando ed eseguendo ampio rilievo metrico e fotografico, sia interno che esterno. In data 28.11.2023 e 05.12.2023 si sono eseguiti ulteriori visite al fine di ricevere copia di documentazione tecnica.

2. RISPOSTA AL QUESITO 2

Identificare i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei confini e dei dati catastali...

Descrizione: porzione di fabbricato ad un piano fuori terra adibito a studio odontoiatrico, ubicato all'interno del complesso socio-sanitario XXXXXX. La struttura portante è in cemento armato, con tetto di copertura piano non calpestabile. L'accesso avviene attraverso viali e spazi comuni di pertinenza di tutti gli edifici costituenti il complesso socio-sanitario. L'ingresso alle strutture è regolato da un servizio di portineria con sbarra mobile.

Ubicazione: Comune di Catanzaro Viale Molise n. 21.

Dati Catastali: l'immobile in esame è identificato al N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al **foglio di mappa 82, particella 248 sub1** (già part.lla 248) zona censuaria 3, Cat. A/10, Classe U, Consistenza 15,5 vani, superficie catastale 371 mq, rendita euro 1921,22, Piano terra. In testa alla ditta: XXXXXX (*allegato1*). É in corso

¹ É in corso una pratica catastale che porterà alla variazione dell'identificativo catastale, per come meglio dettagliato nella risposta al quesito n. 8.

una pratica catastale che porterà alla variazione dei dati catastali, per come meglio argomentato nella risposta al quesito n.8

Confini: L'edificio confina con aree di pertinenza del complesso socio-sanitario XXXXXX (allegato3).

Verifica ipo-catastale: Per come da certificazione notarile storico-catastale ventennale a firma del Notaio Sebastiano Panzarella (allegato 11) l'immobile risulta essere libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi.

Atto di provenienza: l'immobile è stato edificato su terreno pervenuto all' "XXXXXX" successivamente denominata XXXXXX, per acquisto dai sig.ri XXXXXX, nata a XXXXXX il XXXXXX, XXXXXX, nata a XXXXXX il XXXXXX e XXXXXX, nata a XXXXXX il XXXXXX, con atto di compravendita a rogito notaio Antonio Teti da Catanzaro del 14 dicembre 1960, registrato a Catanzaro il 02 gennaio 1961 al n. 1909 e trascritto in Catanzaro in data 7 gennaio 1961 ai numeri 383 R.G. e 109 R.P.

3. RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Provveda a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i...

L'immobile oggetto di perizia è una porzione di fabbricato ad un piano fuori terra, adibito a studio odontoiatrico, ubicato all'interno del complesso socio-sanitario XXXXXX, sito in Catanzaro, Via Molise n. 21, quartiere Santa Maria. L'intero



complesso è costituito da più corpi di fabbrica che condividono ampi spazi verdi,

lunghi viali e aree di parcheggio. L'accesso alle strutture è posto a nord ed è regolato da un servizio di portineria con sbarra mobile.



Le aree in comune sono individuati catastalmente al foglio di mappa n. 82 part.IIe 444-447-449, Cat. BNNC (bene comune non censibile), di cui si allegano le visure (*allegato 13*). L' acquirente del lotto acquisterà il diritto di passaggio oltre annessi pertinenti diritti sulle porzioni comuni a tutti gli edifici del complesso.

L' immobile in oggetto è ubicato a sud del complesso. La costruzione del fabbricato risale agli inizi degli anni '80. Nel 2007 è stato oggetto di lavori di adeguamento strutturale, con parziale demolizione e ricostruzione al fine di destinare l'edificio a Centro meridionale per la ricerca e lo sviluppo (XXXXXX.). Nel 2014-15 si è eseguita una ristrutturazione che ha portato ad una diversa distribuzione degli spazi esterni e al cambio di destinazione d'uso. Una porzione del fabbricato, esclusa dal lotto di vendita, è un locale tecnico che ospita la centrale termica degli edifici limitrofi.



La struttura portante è in cemento armato con tetto di copertura piano non calpestabile. Esternamente ed internamente il corpo di fabbrica si presenta in condizioni d'uso e di manutenzione buone. **L'intero fabbricato** ha dimensioni esterne di circa 27,00x16,00 m. Il locale tecnico (escluso dal lotto di vendita) occupa circa 87 mq dell'intero.

Attualmente è adibito a studio odontoiatrico. Dall'ingresso si accede alla reception e alla prima sala di attesa. Percorrendo il corridoio sulla sinistra si trova un deposito/magazzino, una seconda sala di attesa, una sala relax e un ufficio; sulla destra due Wc con antibagno (utilizzabili anche da persone disabili), una sala multiuso e la sala OPT (ortopantomografia). Attraversata la porta tagliafuoco, sulla sinistra sono dislocati uno studio/sala riunioni con bagno comunicante, due servizi con i relativi spogliatoi maschi e femmine, con una piccola lavanderia; sulla destra la sala macchine e l'ingresso a quattro sale odontoiatriche, a una sala di sterilizzazione e a un laboratorio. Alla fine del corridoio è presente una porta di ingresso secondaria.



Le aperture sono poste su 3 lati. L'altezza interna è pari a ml 3,00 con controsoffittatura a pannelli.

Le rifiniture dell'unità immobiliare sono adeguate alla destinazione d'uso attuale.

Esse si presentano analoghe nei vari ambienti (pareti in intonaco liscio con finitura in pittura colorata, pavimento in gres, rivestimento del bagno con piastrelle di ceramica smaltate in superficie, infissi interni in legno tamburato) ad eccezione dell'area degli studi odontoiatrici, della sala di sterilizzazione e del laboratorio dove troviamo: pavimento in listoni di parquet, porte in cristallo con struttura in alluminio, tramezzatura costituita da pannelli schermati da un foglio di piombo.

Gli infissi esterni sono in alluminio con taglio termico e provviste di tapparelle. I bagni sono completi di lavabo e w.c. Sotto il profilo della dotazione di impianti e forniture di servizi, l'immobile risulta dotato di: impianto elettrico sottotraccia con elementi illuminanti ad incasso nel controsoffitto; impianto di aria condizionata (caldo/freddo) con ricambio aria in tutti gli ambienti composto da macchine esterne e split a parete ad eccezione delle quattro sale odontoiatriche dove l'impianto è del tipo ad incasso nel controsoffitto; impianto antincendio. Le quattro sale odontoiatriche dispongono di impianto di aspirazione e un impianto di scarico, un impianto di aria compressa collegato ad un compressore, da un impianto idrico collegato con addolcitore e filtro depuratore. L'edificio è regolarmente collegato alla rete idrica e fognaria comunale. Attualmente le utenze sono centralizzate.

La superficie lorda dell'unità immobiliare è circa 350,00 mq.

La superficie utile, ottenuta dalla somma delle singole superfici nette dei vani sotto riportati, è di circa 306,00 mq.

Ambiente	Superficie utile	Ambiente	Superficie utile
reception	16,60 mq	spogliatoi maschi	10,00 mq
ripostiglio	3,50 mq	w.c. maschi	4,00 mq
sala di attesa	15,80 mq	spogliatoi femmine	10,00 mq
corridoio	35,20 mq	w.c. femmine	4,00 mq
deposito/magazzino	9,00 mq	lavanderia	4,00 mq
sala di attesa	14,30 mq	sala macchine	4,30 mq
sala relax	13,00 mq	sala di sterilizzazione	11,00 mq
ufficio	12,00 mq	laboratorio	6,30 mq
due Wc con antibagno	12,50 mq	Sala odontoiatrica 1	16,00 mq
sala multiuso	11,50 mq	Sala odontoiatrica 2	19,70 mq
sala OPT	6,00 mq	Sala odontoiatrica 3	15,80 mq
studio/sala riunioni	16,00 mq	Sala odontoiatrica 4	16,50 mq
bagno comunicante	4,00 mq	Corridoio area odont.	15,30 mq

4. RISPOSTA AL QUESITO 4

4. Provveda a riferire sullo stato di possesso dell'/'gli immobile/i....

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare è occupata dalla società XXXXXXXX con sede legale in XXXXXXXX rappresentata dall' amministratore unico dott. XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX. Si allega il contratto di locazione (*allegato 5*).

5-6. RISPOSTA AL QUESITO 5 e 6

5. Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri....

Sul bene non grava alcuna formalità

7. RISPOSTA AL QUESITO 7

7. Provveda a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.....

Dal certificato di agibilità prot. 90838 dell'ottobre 2010, relativo a tutti gli immobili costituenti la struttura socio-sanitario (*allegato 8*), si evince che l'intero complesso è stato costruito con i seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia n. 5669/75 del 20.02.0976 per la costruzione di un padiglione ricovero per minorate psichiche
- Concessioni edilizie in sanatoria n. 1357/95, n. 1358/95, n. 1352/95, n. 1355/95, n. 1353/95 e n. 1367/95 rilasciate in data 08.07.1998 ai sensi della legge n. 724/94
- Concessioni edilizie in sanatoria n. 1354/95, n. 1356/95 e n. 1368/95 rilasciate in data 22/04/99

In riferimento all'immobile in oggetto sono presenti ulteriori titoli autorizzativi:

- D.I.A. prot. n. 27472 del 03.04.07 relativa ai lavori di adeguamento strutturale con parziale demolizione e ricostruzione
- D.I.A. prot. n. 14/10/2014 prot. n. 79812 per diversa distribuzione interna e cambio di destinazione d'uso funzionale (*allegato 9*).

Lo stato dei luoghi è in totale conformità con gli atti autorizzativi.

Certificato di abitabilità

È presente il certificato di agibilità rilasciato dal comune di Catanzaro prot. 90838 dell'ottobre 2010 riferito a tutti gli immobili del complesso socio-sanitario (*allegato 8*). Successivamente alla D.I.A. del 2014 non è stato richiesto il nuovo certificato di agibilità. La richiesta per ottenere tale certificato può essere inoltrata al comune di Catanzaro allegando la documentazione necessaria. Si allega la dichiarazione di fine lavori e il certificato di collaudo finale del 09/06/2015 (*allegato 10*).

8. RISPOSTA AL QUESITO 8

8. Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto...

Dal confronto tra la planimetria catastale (*allegato 2*) e lo stato dei luoghi non emergono discrepanze nella distribuzione degli spazi interni.

Il fabbricato si compone di due elementi funzionali che attualmente sono identificati con un unico identificativo catastale: un'area adibita a studio odontotecnico e un'area adibita a locale tecnico a servizio di alcuni edifici del complesso socio-sanitario. **È in corso una pratica catastale che porterà all'individuazione di due unità immobiliari distinte e separate.** Si allega una planimetria con l'individuazione delle due unità (*allegato 6*).

9. RISPOSTA AL QUESITO 9

9. Provveda a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- a) *Della certificazione energetica*
 - b) *Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici*
- a) Non è presente l'attestato di prestazione energetica. L' A.P.E. sarà redatta dalla sottoscritta all'aggiudicazione del lotto di vendita.
- b) È presente la documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di impianti all'interno degli edifici, relativi all' ultimo intervento edilizio del 2014 (*allegato 11*). Nello specifico:
- Dichiarazione conformità quadro elettrico;
 - Verbale di collaudo e perfetta esecuzione dell'impianto di climatizzazione;
 - Dichiarazione conformità impianto elettrico;

10. RISPOSTA AL QUESITO 10

10. Provveda ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione

LOTTO n. 4: Porzione di fabbricato ad un piano fuori terra, adibito a studio odontoiatrico, ubicato all'interno del complesso socio-sanitario XXXXXX, sito in Catanzaro, Via Molise n. 21, quartiere Santa Maria, censito nel N.C.E.U. del comune di Catanzaro al foglio di mappa 82, particella 248 sub1, Cat. A/10¹.

Superficie commerciale

Tale superficie è determinata secondo le usuali convenzioni, applicando cioè un coefficiente di 0,50 per le murature di confine, pareti portanti interne e perimetrali, e un coefficiente di 1 per i tramezzi interni. Si precisa che le superfici così determinate sono soltanto funzionali alla valutazione delle unità immobiliari e che il valore determinato per il lotto di vendita deve intendersi come “valore a corpo” e non “a misura”, quindi invariabile rispetto all’ unità immobiliare visionata nel novembre 2023. Avremo quindi, con le dovute approssimazioni:

Superficie commerciale= 350 mq

• Criterio di stima e valutazione

Il mercato degli edifici adibiti a studi odontoiatrici, a differenza di quello relativo agli edifici residenziali ubicati in contesto urbano, è generalmente caratterizzato da un numero esiguo di transazioni. Per la stima del valore di mercato del bene in oggetto si ritiene opportuno quindi non utilizzare il comune metodo sintetico comparativo, estremamente sintetico, dove la valutazione si incentra sulla comparazione tra l’unità immobiliare oggetto di stima ed altre unità aventi caratteristiche simili che sono stati oggetto di recente compravendita.

Il valore del complesso si determinerà attraverso l’impiego dell’approccio indiretto-analitico con due differenti metodi che daranno la possibilità di verificare i risultati

¹ É in corso una pratica catastale che porterà alla variazione dell’identificativo catastale, per come meglio dettagliato nella risposta al quesito n. 8.

conseguiti:

A. Metodo del valore di riproduzione

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

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

$$V_{commerciale} = \frac{V_{commerciale1} + V_{commerciale2}}{2}$$

A. Metodo del valore di riproduzione

La stima del valore di mercato attraverso il procedimento del valore di riproduzione si riconduce alla determinazione del più probabile costo di ricostruzione a nuovo del fabbricato in esame, che può essere con facilità determinato per confronto diretto con valori unitari di fabbricati similari per caratteristiche localizzative, dimensionali e tecnologiche. Tale valore a nuovo viene, in seguito, deprezzato attraverso un opportuno coefficiente in relazione al degrado sia fisico che economico presentato dal fabbricato in modo tale che il valore di costo appena stimato si riferisca alle specifiche condizioni di manutenzione in cui questo si trova. Al valore di ricostruzione a nuovo deprezzato del fabbricato va, inoltre, aggiunto il valore di mercato dell'intero sedime già urbanizzato su cui il fabbricato insiste.

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

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

- a) V_s è il valore di mercato dell'area di sedime su cui insiste l'immobile;
- b) K_c è il costo di costruzione a nuovo del fabbricato che si può determinare mediante computo metrico estimativo o, quando si tratta di moduli costruttivi standard, mediante l'attribuzione di un costo medio a metro quadro o a metro cubo.
- c) D è il coefficiente di deprezzamento per vetustà fisica del fabbricato (espresso in

percentuale) determinato in base alla formula dell'Unione Europea Esperti Contabili nel modo seguente : $D = (A + 20)^2 / 140 - 2,86$

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

Si procede quindi al calcolo dei vari fattori.

a) (V_s) Fattore Area

Il fabbricato è ubicato all'interno di un complesso socio-sanitario, dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di ampi spazi verdi e viabilità interna in ottime condizioni. Si ritiene congruo utilizzare come valore di riferimento per la stima in oggetto un valore di 80 €/mq

La superficie del terreno su cui sorge il complesso alberghiero è di circa 350 mq per cui avremo un costo dell'area di sedime pari a :

$$\underline{V_s = 350 \text{ mq} \times 80,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 28.000,00}$$

b) Costo di costruzione (K_c)

Il costo di costruzione è dato dalla somma di:

1. costi per la realizzazione dell'edificio
2. spese tecniche (5% di 1)
3. oneri di urbanizzazione/costruzione (8% di 1)
4. spese generali dell'impresa (5% di 1)
5. costi realizzazione spazi esterni con i relativi sotto-servizi, praticabili, recinzioni, ringhiere (15% di 1)

Nel nostro caso non verrà considerata la voce 5 poiché tali opere non sono oggetto dell'intervento presunto.

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

La superficie lorda del fabbricato è pari a 350 mq

I costi per la realizzazione saranno quindi:

$$350 \text{ mq} \times 1.100 \text{ €/mq} = 385.000 \text{ euro}$$

Avremo quindi:

Costo realizzazione fabbricato	Spese tecniche 5%	Oneri di urb./costruzione 8%	Spese generali dell'impresa 5%	COSTO DI COSTRUZIONE
385.000,00 €	19.250,00 €	30.800,00 €	19.250,00 €	454.300,00 €

$$\underline{K_c = 454.300,00 \text{ euro}}$$

c) Fattore di deprezzamento (D)

Il fabbricato in oggetto è stato oggetto di demolizione e ricostruzione nel 2007. Nel 2014-15 ha subito un importante intervento di ristrutturazione. Viste le ottime condizioni d'uso e di manutenzione si ritiene congruo considerare l'età del fabbricato a partire dal 2014, quindi un'età di 8 anni. La vita utile è considerata di 80 anni.

Avremo quindi:

A	(A+20)2	(A+20)2/140	(A+20)2/140 - 2,86
10,00	900,00	6,43	3,57

$$\underline{D = 3,57\%}$$

Valore immobile (V)

Sostituendo i valori trovati nell'espressione matematica indicata all'inizio avremo il valore del complesso alberghiero.

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

$$V_{rip.} = 28.000,00 \text{ euro} + 454.300,00 \text{ euro} \times (1 - 3,57\%) = \text{€ } 466.081,00$$

$$V_{commerciale 1} = \text{€ } 466.081,00$$

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

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

$$V_{commerciale 2} = R_{reddito \text{ annuo}} / r_{saggio \text{ di capitalizzazione}}$$

dove:

$$R_{reddito \text{ annuo}} = RI - (Q + Servizi + Tr + Amm/ne + Sf e Ines + I2)$$

RI = reddito annuo lordo

Q = quota di reintegrazione, manutenzione ed assicurazione fabbricato

Servizi = Spese relative alla pulizia, custodia, illuminazione

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

Amm/ne = Spese relative all'amministrazione del fabbricato

Sf e Ines = Sfitto e inesigibilità

I2 = Interessi quali mancati redditi sulle spese anticipate

Per procedere è necessario prevede la conoscenza di due elementi fondamentali:

R = reddito annuo continuo e sicuro ricavabile dall'immobile

r = saggio lordo di fruttuosità

da cui poter ottenere il valore commerciale attraverso la formula:

$$V_{commerciale2} = R_{reddito annuo} / r_{saggio di capitalizzazione}$$

Gli immobili si considerano locabili a libero mercato per cui applicheremo la formula

$$R_{reddito annuo} = RI - (Q + Servizi + Tr + Amm/ne + Sf e Ines + I2)$$

Dal contratto di affitto si ricava il valore del reddito annuo lordo che è pari a € 24.000,00. Tale valore non appare congruo rispetto alla ricerca di mercato effettuata e ai valori dell'osservatorio OMI (*allegato 7*) relativi al comune di Catanzaro, che riporta per i locali a destinazione terziaria i seguenti valori

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE <i>dell'Agenzia del Territorio</i>					
<i>Catanzaro (CZ) – 1° semestre 2023</i> <i>zona D6- Periferica/S. MARIA CENTRO</i>					
Tipologia edilizia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Valore di locazione (€/mq x mese)	
		min.	max.	min.	max.
UFFICI	Normale	1.150	1.350	6,2	7

Si ritiene considerare il valore di 7 €/mq x mese

$$R_{reddito lordo annuo} = 7€/mq \times 350 \text{ mq} \times 12€ = 29.400,00 €$$

Calcolando le detrazioni otteniamo il reddito normale annuo:

REDDITO ANNUO LORDO	Q 7-12%	SERVIZI 5-8%	TR 7-11%	AMM.NE 2-4%	SFITTO 2-3%	INTERESSI	SOMMA	REDDITO NORMALE ANNUO
29.400,00	2.352,00	2.058,00	2.940,00	882,00	588,00	308,70	9.128,70	20.271,30

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione si è fatto riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche e l'aggiunta a questo di una serie di coefficienti, positivi o negativi, dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Esso è fissato pari a: **r = 4,0%**

Avremo, con le dovute approssimazioni:

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

$$V_{commerciale\ 2} = \text{€ } 20.271,30 / 4,0\% = 506.782,00$$

Valutazione LOTTO

Il più probabile valore attribuibile all'immobile è quello derivante dalla media aritmetica dei valori ottenuti dai due diversi metodi di stima, con le dovute approssimazioni

$$V_{commerciale} = \frac{V_{commerciale1} + V_{commerciale2}}{2}$$

$$V_{commerciale} = \frac{\text{€ } 466.081,00 + 506.782,00}{2} = \text{€ } 486.431,00$$

Con le dovute approssimazioni avremo

VALORE COMMERCIALE LOTTO n. 4

€ 485.000,00

(quattrocentoottantacinquemila euro)

11. RISPOSTA AL QUESITO 11

11 Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione...

Attualmente non sono presenti spese fisse di gestione o di manutenzione e non è costituito un condominio. L'immobile in oggetto è all'interno di un più ampio complesso che presenta spazi comuni, viali, aree verdi e parcheggi, individuati catastalmente al foglio di mappa n. 82 part.ile 444-447-449, Cat. BNNC (bene comune non censibile). L'acquirente del lotto acquisterà il diritto di passaggio oltre annessi pertinenti diritti sulle porzioni comuni a tutti gli edifici del complesso per come verranno disciplinati da un futuro regolamento condominiale, redatto con le

altre proprietà.

12. RISPOSTA AL QUESITO 12

13. Indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione ...

Non sono presenti formalità da cancellare.

13. RISPOSTA AL QUESITO 13

13. Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario

I dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario sono i dati catastali dell'immobile e i confini. Nello specifico:

- per il quadro A i dati dell'aggiudicatario,
 - per il quadro B i dati sotto riportati
 - N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 82, particella 248 sub1 (già part.lla 248) zona censuaria 3, Cat. A/10, Classe U, Consistenza 15,5 vani, superficie catastale 371 mq, rendita euro 1921,22¹
 - In testa alla ditta XXXXXX per la proprietà di 1/1
 - Confini aree di pertinenza del complesso socio-sanitario XXXXXX, salvo altri.
-

14. RISPOSTA AL QUESITO 14

14. Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eternit, etc.)

Dal sopralluogo effettuato non sono stati riscontrati materiali pericolosi necessari di smaltimento speciale.

15. RISPOSTA AL QUESITO 15

15. Ove possibile, sempre in base alla tipologia dei beni, effettuare la valutazione di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene.

Non vi è necessità di convertire la destinazione d'uso degli immobili poiché corrispondente a quella per cui sono stati autorizzati

¹ É in corso una pratica catastale che porterà alla variazione dell'identificativo catastale, per come meglio dettagliato nella risposta al quesito n. 8.

16. RISPOSTA AL QUESITO 16

16. *Indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sul bene staggio, quantificandone il valore.*

Non sono stati concessi contributi regionali o comunitari per la realizzazione dell'immobile.

ALLEGATI

1. Visura storica aggiornata
 2. Estratto di mappa
 3. Planimetria catastale
 4. Rilievo Fotografico
 5. Contratto di locazione
 6. Planimetria con indicazione del lotto
 7. Valori OMI
 8. Certificato di agibilità 06.10.2010
 9. D.I.A. del 2014
 10. Certificato di fine lavori D.I.A. 2014
 11. Documentazione certificazione impianti D.I.A. 2014
 12. Certificazione notarile
 13. Visure parti comuni del complesso
-

Ringraziando per la fiducia accordata e ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti conferitole la sottoscritta rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, rimando a disposizione per ulteriori valutazioni o delucidazioni.

Catanzaro 21 dicembre 2023

In fede
IL C.T.U.
PAOLA BALDO
.....
(arch. Paola Baldo)
col n. 375

