

# Tribunale Civile e Penale di Catanzaro

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 30/2011 [REDACTED]

Giudice Delegato: D.ssa G. Gioia

Curatore Fallimentare: avv. *Eleonora Natale*

Consulente Tecnico D'Ufficio: **MARCO GIGLIOTTI ARCHITETTO**

## PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

### ■\_RELAZIONE TECNICA DI STIMA



## 1. Premessa

In data 27 febbraio 2012, l'avvocata Eleonora Natale, in qualità di curatore Fallimentare del Fallimento del [REDACTED] in liquidazione, è stata autorizzata alla nomina del sottoscritto Arch. Marco Gigliotti, nato a Lamezia Terme (CZ) il 26/02/1969, con codice fiscale GGL MRC 69B26 M208 U, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Catanzaro con numero 1266, Consulente Tecnico d'Ufficio, con il compito di effettuare la stima dell'immobile di proprietà della società fallita [REDACTED] in liquidazione, a seguito delle necessarie verifiche e riscontri tecnici ed amministrativi.

La causa in oggetto è la R.F. 30/2011 della [REDACTED]

Svolgimento delle operazioni di consulenza

### 1.1 Attività di perizia e consulenza

L'attività di consulenza ha avuto inizio nei giorni successivi alla comunicazione di incarico da parte del Curatore Fallimentare, avv. Eleonora Natale, avvenuta mediante fax il giorno 29 febbraio 2012.

Nei dieci giorni successivi, il sottoscritto C.T.U. ha letto e studiato la copia dei fascicoli delle parti, al fine di poterne trarre gli elementi suscettibili di indagine.

Per poter rispondere adeguatamente ai quesiti posti, si è reso necessario effettuare le seguenti ricerche, presso:

- ◆ Ufficio del territorio di Catanzaro, per accertare i dati identificativi degli immobili oggetto d'indagine;
- ◆ Ufficio del territorio, polo decentrato di Lamezia Terme (CZ), allo scopo di effettuare delle semplici visure;
- ◆ Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Catanzaro, per appurare le proprietà dei soggetti coinvolti nel fallimento, individuare la presenza di creditori iscritti e poterne indicare nominativi e note di trascrizione;
- ◆ Ufficio delle Entrate (già Ufficio del Registro) di Lamezia Terme (CZ), per conoscerne le registrazioni ed eventualmente produrne copia;
- ◆ Ufficio tecnico del Comune di Marcellinara (CZ) per verificare eventuali difformità rispetto alla Legge N. 47/85 e alla vigente normativa in materia urbanistica, all'art. 39 della Legge 724/94, nonché, in merito al condono edilizio ultimo, cioè il D. L. 30 settembre 2003, N. 269 "Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici" art. 32, e attingere, comunque, alle informazioni di carattere urbanistico;

- ◆ Ufficio del Comando di Polizia Municipale di Marcellinara (CZ) per accertare la presenza di eventuali verbali di violazione alla Legge N. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni e, al P. R. G. vigente nei Comuni;
- ◆ Ufficio dell'Archivio Notarile di Catanzaro per produrre copia della restante parte dei titoli di proprietà degli immobili oggetto d'indagine;

Nel corso delle ricerche sopra descritte, è stato possibile effettuare le operazioni di sopralluogo. Il sottoscritto, dopo aver prestato giuramento di rito, incontrava il curatore nominato, avvocato Eleonora Natale, dalla quale riceveva una serie di informazioni soprattutto in merito ai beni immobili afferenti alla società fallita.

Da ripetuti colloqui con il curatore, emergeva ancora, che i beni acquisiti all'attivo fallimentare sono:

- complesso industriale costituito da più corpi di fabbrica a più elevazioni, riportato al N.C.E.U. del Comune di Marcellinara foglio di mappa 6, particella 287, categ. D1, reddito catastale Euro 8.779,77, sito via dei Martiri di Capaci n. 7 - MARCELLINARA (CZ).

In accordo con il curatore fallimentare e, avvisato l'Amministratore Unico della [REDACTED] in liquidazione, si riteneva di iniziare la visione dei beni del COMPENDIO INDUSTRIALE sito nel Comune di Marcellinara, composto da un'area della superficie complessiva di circa mq. 3.400 su cui insiste un capannone industriale costituito da più corpi di fabbrica.

Tale immobile agli atti risulta essere nella piena disponibilità di altra società, la [REDACTED] RESPONSABILITA' LIMITATA, con sede in Marcellinara, in via della Libertà n.46/B,c.f. [REDACTED], come risulta da contratto di locazione commerciale, stipulato in data 5 agosto 2009, tra la [REDACTED] in liquidazione, in qualità di *parte locatrice* nella persona della sig.ra [REDACTED] liquidatore della società a responsabilità limitata di cui sopra, con sede in Marcellinara, c.f. e numero di iscrizione al registro delle imprese di Catanzaro [REDACTED] RESPONSABILITA' LIMITATA, in qualità di *parte conduttrice*, con sede in Marcellinara, in via della Libertà n. 46/B, c.f. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Catanzaro [REDACTED], nella persona del suo l.r.p.t. [REDACTED] nel quale si evince che:

1. Il contratto di locazione viene stipulato per lo svolgimento delle attività di produzione di salumeria ed attività connesse;
2. che la durata del contratto è fissata per anni 6 (sei), a partire dal giorno 16.07.2009 fino al 16.07.2015 e s'intenderà rinnovato per altri successivi anni sei nell'ipotesi in cui i locatori non comunichino ai conduttori disdetta del contratto stesso, nelle modalità previste dall'art. 29 L. 392/78;
3. che il canone di locazione risulta fissato nella somma annua di € 12.000,00 per il primo anno, modificato a partire dal secondo anno in € 18.000,00 annui.

4. Tale contratto di locazione commerciale risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Catanzaro in data 5 agosto 2009, al n. 938.

Il primo sopralluogo, di comune accordo, veniva fissato per giorno 13 MARZO 2012, alle ore 16,30, all'interno del compendio immobiliare situato a Marcellinara, identificato catastalmente al NCEU al Foglio 6, particella 278.

Sul posto erano presenti i signori: l'arch. Giancarlo Durante, personale collaboratore dello scrivente, l'avvocata Eleonora Natale, in qualità Curatore Fallimentare della società [REDACTED] liquidazione. E' altresì presente la sig.ra [REDACTED] titolare della parte conduttrice, la [REDACTED], che rende possibile l'accesso al bene, per lo svolgimento di tutte le operazioni di accertamento immobiliare, dello stato e della consistenza degli immobili, e delle operazioni di rilievo metrico e rilievo fotografico.

L'incontro in questione permetteva l'ispezione di tutti beni immobili afferenti al compendio e di proprietà della [REDACTED], e utilizzate dalla parte conduttrice per lo svolgimento della propria attività.

Alle ore 18,00 il sottoscritto concludeva il sopralluogo riservandosi di valutare gli elementi raccolti in separata sede e dare ai convenuti eventuali comunicazioni successive.

Si procedeva quindi allo studio e alla catalogazione dei dati raccolti e ad una complessa fase di restituzione grafica dello stato dei luoghi, in considerazione del fatto che trattasi di capannone industriale di notevole dimensione ed estensione, adibito ad attività produzione di salumi ed attività connesse.

Le modalità di esecuzione dei sopralluoghi sono state riportate negli allegati processi verbali.

Le operazioni di accertamento, richiesta informazioni e documenti necessari per il corretto espletamento dell'incarico, sono state condotte con l'ausilio di miei collaboratori tecnici di fiducia, il geometra Antonio Caruso ed l'architetto Giancarlo Durante, *(essendo gli stessi sempre presente a tutti gli accertamenti ed investigazioni presso i pubblici uffici, da ora in poi si tralascerà di dichiararne la presenza)* in diverse date nel periodo marzo 2012/maggio 2012.

## 2. ATTIVITA' DI CONSULENZA ■

Di seguito saranno descritti gli immobili oggetto della procedura fallimentare.

### INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Gli immobili sono situati in zona semi centrale del Comune di Marcellinara, lungo la via San Francesco di Paola, strada di ingresso al centro cittadino, che dalla vecchia strada statale n. 280 o dalla nuova strada di collegamento veloce Catanzaro - Lamezia, permette di raggiungere il centro storico del piccolo comune della provincia di Catanzaro. L'area in cui si trovano gli immobili è di carattere residenziale e produttivo; lungo tale importante arteria di ingresso al centro urbano di sono infatti disposte e presenti diverse aziende a carattere industriale e produttivo, assieme a un agglomerato urbano a carattere residenziale, del tipo mono o bifamiliare, e non densamente abitato.

#### CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEL FABBRICATO

L'immobile destinato ad attività produttiva di salumi è stato costruito agli inizi degli anni 80 e nel corso degli anni è stato ripetutamente ampliato sia per esigenze legate alla produttività, sia per adeguarsi a prescrizioni di legge, dettate delle Normative Europee in merito alla produzione e commercializzazione di prodotti alimentari.

L'area in oggetto ricade in zona D2- ARTIGIANALE, secondo quanto stabilito dal Piano Regolatore Generale, approvato in Variante con Delibera del Commissario ad Acta del 27.04.2006

#### CONSISTENZA

Il complesso immobiliare di tipo produttivo è costituito da più corpi di fabbrica che si sono succeduti e ampliati nel corso del tempo, a formare nello stato attuale ad un eterogeneo complesso disposto su due piani, realizzato su una superficie di circa 3.400 mq.

Il complesso è riportato nel Catasto Fabbricati di Marcellinara alla particella intestata a [REDACTED] foglio di *mappa 6, particella 287*, categoria D1, con reddito catastale pari a Euro 8.779,77.

Il terreno su cui è stato realizzato il complesso produttivo è riportato al Catasto Terreni di Marcellinara al foglio di *mappa 6, particella 287*, della consistenza di are 34,00, Ente Urbano senza redditi.

Risulta inoltre che la particella 287 sia derivata dalla fusione con fusione della originaria particella 307, effettuata in sede di trasporto al N.C.E.U. dell'accatastamento del fabbricato di cui sopra dichiarato.

L'edificio nella conformazione attuale è stato oggetto di numerosi ampliamenti ed aggiunte, contraddistinti da lettere alfabetiche, nel corso di numerose richieste di concessioni e in molti casi di richieste di condono edilizio; facendo riferimento alla planimetria generale allegata si procede alla descrizione dei diversi corpi di fabbrica:

#### PIANO TERRA:

1. corpo di fabbrica contraddistinto dalla lettera **B** rappresenta il primo edificio realizzato sulla particella e di forma ad U capovolta; inizialmente destinato a celle frigo, è attualmente destinato a locali per la stagionatura, celle di mantenimento e confezioni sottovuoto;
2. corpo di fabbrica contraddistinto dalla lettera **E** delle dimensioni in pianta di circa ml. 7,75x10, è destinato ad ingresso, a ufficio reception e come locale di confezionamento;

3. corpo di fabbrica contraddistinto dalla lettera F dalle dimensioni in pianta di circa ml. 4,50x21,50, destinato a disimpegno verso altri locali, a locale essiccatoio, e locali caldaie;
4. corpo di fabbrica contraddistinto dalla lettera H della dimensione di circa 198 mq, destinato ad ambienti quali vano anticella, vano stagionatura, sala macchine, e un'area di movimentazione e distribuzione degli insaccati in cui è presente un montacarichi che permette di raggiungere il piano superiore; è altresì presente un'area coperta con pannelli in lamiera coibentata destinata a disimpegno della dimensione di circa 48 mq.;
5. corpo di fabbrica contraddistinto dalla lettera D, della dimensione in pianta di circa 14,80x36,80, destinato alla lavorazione degli insaccati e alla loro stagionatura;
6. corpo di fabbrica contraddistinto dalla lettera G, delle dimensioni planimetriche di circa 19,50x5,50 ml, destinato a sale per la stagionatura dei salumi;
7. corpo di fabbrica contraddistinto dalla lettera I, dalle dimensioni di circa 300 mq, destinato ad una serie di ambienti per la conservazione dei prodotti (vani stagionatura) ed alla movimentazione degli stessi;
8. corpo di fabbrica contraddistinto dalla lettera I/1, delle dimensioni in pianta di circa 15,50x8,50 ml., costituito da una cella frigo destinata allo stoccaggio delle materie prime per la lavorazione;
9. corpo di fabbrica contraddistinto dalla lettera L, delle dimensioni di circa 200mq, costituito da una serie di ambienti destinati allo stazionamento dei prodotti (cella di ricevimento delle materie prime e cartonnaggio, zona scongelamento, zona lavaggio, deposito droghe ed ingredienti, ripostiglio dei prodotti), a piccoli vani per servizi, e un corpo scala che permette l'accesso al primo piano del corpo D ove sono ubicati i servizi igienici del personale e il locale mensa;
10. corpo di fabbrica contraddistinto dalla lettera M, della dimensione di circa 370 mq, di ultima edificazione, destinato a locali adibiti a cella 0°, locale stagionatura, affumicatoio, e cabina enel;
11. corpo di fabbrica contraddistinto dalla lettera N, della dimensione planimetrica di 595 mq circa, anch'esso di recente edificazione, destinato a sale per la lavorazione degli impasti, celle di scongelamento a 5°, e carico e scarico merci.

#### PIANO PRIMO

1. corpo di fabbrica contraddistinto dalla lettera B, delle dimensioni di 5,30x9,40 ml, destinato a zona archivio;
2. corpo di fabbrica contraddistinto dalla lettera E, delle dimensioni di 7,80x9,40 ml, destinato a zona uffici, divisi in tre differenti locali, raggiungibili dalla zona ingresso reception mediante scala ad elle;
3. corpo di fabbrica contraddistinto dalla lettera H, delle dimensioni di circa 159 mq, destinato ai locali del ricevimento di materie prime, alla stagionatura, al locale officina, locale di sgombero e vano bagno;

4. corpo di fabbrica contraddistinto dalla lettera I, delle dimensioni di 98 mq, destinato a deposito;
5. corpo di fabbrica contraddistinto dalla lettera D, delle dimensioni di circa 503 mq, destinato a locali per la stagionatura dei prodotti lavorati, a locale deposito, a spogliatoi, servizi igienici e locale mensa per il personale.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'edificio si presenta come un agglomerato caotico di più corpi di fabbrica che nel corso del tempo sono stati costruiti per esigenze di adeguamento normativo e per esigenze produttive; sono costruttivamente realizzati con strutture miste: la parte centrale è stata realizzata con pilastri in c.a.v., solai in tavelloni e travi a doppio T in acciaio; gli altri corpi di fabbrica sono stati realizzati con struttura portante in acciaio di profilati della serie HE ( corpo E), struttura in muratura con solai metallici ( corpo B, corpo H, corpo I, e corpo L), struttura con pannelli metallici del tipo a sandwich per la restante parte dei corpi di fabbrica.

La copertura è prevalentemente a falde, con manto di copertura lamiera metalliche; i serramenti sono parzialmente realizzati con montanti di alluminio e parzialmente realizzati con montanti in ferro. Le pavimentazioni sono del tipo in cls liscio, con finitura a spolvero di quarzo, nella parte destinato alla logistica ed al magazzino e in piastrelle di gres negli ambienti destinati ad ufficio e ai servizi igienici. L'impianto elettrico è eseguito secondo normativa e del tipo esterno in canalina in materiale plastico e con apparecchi illuminanti in plafoniere fissate al soffitto.

E' presente un sistema di rilevazione fumi e segnalazione antincendio delle vie di esodo. Non risulta presente alcun tipo di impianto di riscaldamento mentre sono presenti diversi dispositivi per il controllo delle temperature e della ventilazione nei vari ambienti di stagionatura e di lavorazione delle carni e dei prodotti già lavorati.

La superficie esterna pertinenziale risulta realizzata in cemento del tipo industriale a spolvero, adeguatamente giuntata per la dilatazione termica e recintata con muro in c.a. e sovrastante ringhiera in ferro zincato; l'accesso esterno agli immobili avviene mediante un cancello pedonale e carrabile con apertura elettrocomandata.

Lo stato di conservazione e di manutenzione degli immobili oggetto di valutazione peritale risulta discreto.

#### CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEL FABBRICATO

##### TOTALE SUPERFICIE UTILE

-	PIANO TERRA	2.845 mq
-	PIANO PRIMO	956 mq

- Totale 3.801 mq

Formano oggetto di perizia le seguenti unità immobiliari, censite al NCEU del Comune di Marcellinara:

<b>LOTTO 1 BENE IMMOBILE n. 1 Foglio 6, part. 287 COMUNE DI MARCELLINARA</b>	
<b>DATI CATASTALI</b>	L'immobile è riportato nel <i>Catasto Fabbricati</i> nel Comune di Marcellinara (E925), (Provincia di Catanzaro), al <b>Foglio 6, part. 287</b> , Categoria: <b>D/1</b> , Consistenza : - ; VIA SANT'ELIA N. 1 piano T, 1; con Rendita di € 8.779,77. <b>Variazioni catastali:</b> VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01.10.2011 N. 57829.1/2011 VARIAZIONE DEL TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE.
<b>Situazione degli intestati:</b>	[REDACTED]
	[REDACTED] S, proprietà per 1/1. La planimetria dell'immobile, per come registrata, è inserita nel servizio telematico dell'Ufficio del Territorio e le stampe si allegano agli atti ( <i>fascicolo-B</i> ). Per completezza si allega anche il ridisegno del rilievo degli accessi peritali.
<b>CONFINI</b>	Vengono considerati quelli dell'intera particella.
<b>CONSISTENZA</b>	La visura non riporta la superficie catastale. Quella rilevata con il metodo celerimetrico, è pari a 3801 mq.

Gli intestatari di tali immobili sono la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] proprietà per 1/1. Tali dati derivano da : Atto Pubblico CONFERIMENTO IN SOCIETA' del [REDACTED] trascritto al Registro Particolare n. [REDACTED], in atti al Repertorio n. [REDACTED] a [REDACTED] del Notaio rogante Rocco Guglielmo , con sede in Catanzaro.

#### PROVENIENZA DEL BENE

Tale gruppo di immobili oggetto di procedura fallimentare risultano essere di proprietà esclusiva della [REDACTED] con sede [REDACTED]

[REDACTED] La provenienza di tali immobili deriva da:

- atto di CONFERIMENTO IN SOCIETA' eseguito in data 16.04.2002 dal Notaio Rocco Guglielmo in Catanzaro, [REDACTED], trascritto in data [REDACTED] con n. di registro generale [REDACTED] e n. di registro particolare [REDACTED] con parte acquirente la [REDACTED] [REDACTED] con sede in Marcellinara, [REDACTED], e parte cedente il sig. [REDACTED] [REDACTED] nato a San Pietro Apostolo il [REDACTED] c.f. [REDACTED].

Tali immobili risultano essere di proprietà esclusiva della S. [REDACTED] L., per cui non essendo presente il presupposto della comproprietà si omette la possibilità della divisione dei beni.

#### STATO DI POSSESSO DEL BENE

All'epoca del primo accesso, avvenuto in data 13 marzo 2012, gli immobili del compendio immobiliare situati a Marcellinara, risultavano occupati in locazione commerciale, come riferito dalla sig.ra [REDACTED] liquidatore della società [REDACTED], con sed in Marcellinara.

Da indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Catanzaro, si è riscontrata l'esistenza di Contratto di Locazione Commerciale in data [REDACTED] tra la tra la [REDACTED], con sede in [REDACTED] p.i. [REDACTED] in qualità di *parte locatrice* e [REDACTED], con sede in [REDACTED], via della [REDACTED], [REDACTED] in qualità di *parte conduttrice*, per lo svolgimento dell'attività di produzione di salumeria ed attività connesse, nel quale si evince che:

1. il contratto è stipulato per la durata di anni sei a partire dal 16.07.2009 fino al 16.07.2015, e rinnovabile per altri successivi sei anni in termini di legge, secondo quanto previsto dalla L.392/78;
2. che il canone di locazione è fissato per il primo anno in € 12.000,00 annui, da pagarsi mensilmente in rate anticipate di € 1.000,00 ciascuna e che a partire dal secondo anno il canone sarà fissato in € 18.000,00 annui;
3. che il contratto è stato regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Catanzaro in data 05 agosto 2009, al n. 938, serie III.

Si evince inoltre che in conseguenza dell'Atto di Deposito del Contratto di Locazione ai fini della Trascrizione, effettuata in data 21.09.2010 in Registro Particolare [REDACTED] e Registro Generale [REDACTED] veniva trascritto Atto autentificato dal Notaio Gianluca Perrella da Catanzaro in data 9 agosto 2010 al n. [REDACTED] in cui si dichiarava che la società [REDACTED] e la società [REDACTED], di comune accordo hanno prorogato la durata del contratto di locazione di ulteriori sei anni, cosicché la nuova scadenza è stata fissata al 16 luglio 2021, ad identico canone attuale di € 18.000,00 annui.

Inoltre, nel medesimo atto autentificato in data 5 agosto 2010 al repertorio n. [REDACTED], si rende noto che la società [REDACTED] ha ceduto al sig. [REDACTED] [REDACTED] i tutti crediti futuri derivati dal contratto di locazione.

Per effetto quindi della proroga per periodo superiore a nove anni e a seguito della cessione di canoni non ancora scaduti, il contratto di locazione commerciale è soggetto alla trascrizione nei RR.II.

La data di registrazione del contratto di Locazione (16 luglio 2009) risulta essere antecedente alla data di fallimento, iscritta a procedura in data 16 novembre 2011, e alla messa in liquidazione della società, iscritta a procedura il 10 giugno 2011.

#### REGIME PATRIMONIALE DELLA SOCIETA' FALLITA

Gli immobili afferenti al compendio fallimentare appartengono esclusivamente alla società [REDACTED] Partita IVA N. [REDACTED]. Negli allegati si riporta visura storica camerale della società S. [REDACTED] acquisita presso la Camera di Commercio con sede in Catanzaro.

Per l'accertamento di formalità, vincoli ed oneri si è fatto ricorso ad un'indagine presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro (già Conservatoria dei Registri Immobiliari), dove si sono eseguite ispezioni da base informativa.

Le ispezioni sono state eseguite sia nei confronti del fallito che nei confronti degli immobili di proprietà dello stesso, per i quali risultano le seguenti Trascrizioni e Iscrizioni:

1. ISCRIZIONE del 26/03/1999 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio [REDACTED]  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [REDACTED] (CANCELLAZIONE TOTALE)

2. ISCRIZIONE del 15/05/1999 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio [REDACTED]  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

3. TRASCRIZIONE del 06/05/2002 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

4. ISCRIZIONE del 10/11/2008 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

5. TRASCRIZIONE del 21/09/2010 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]  
Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio [redacted] [redacted]  
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI PIGNONI

6. TRASCRIZIONE del 21/09/2010 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]  
Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 9 [redacted] [redacted]  
ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

7. TRASCRIZIONE del 01/03/2012 - Registro Particolare 2 [redacted] Registro Generale [redacted]  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [redacted] del 16 [redacted]  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

**REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE**

I beni immobili oggetto di perizia tecnica estimativa risultano quelli di un fabbricato, a destinazione artigianale/industriale, denominato [redacted] adibito alla lavorazione delle carni e produzione di salumi, al fine della loro commercializzazione.

Il fabbricato in oggetto a due piani fuori terra è costituito da più corpi di fabbrica, costruito in diverse epoche a partire dagli anni 80, con strutture indipendenti e differenti tra di loro, affiancati e collegati mediante giunti tecnici, a formare un organismo edilizio, che seppur sia stato realizzato in modo caotico ed eterogeneo, costituisce oggi un complesso edilizio organizzato funzionalmente al processo produttivo a cui è destinato.

Il fabbricato iniziale è stato realizzato con concessione edilizia n. [redacted] (relativa al corpo di fabbrica contraddistinto dalla lettera D) rilasciata in data 15 maggio 1986, concessione edilizia n. [redacted] concessione in sanatoria per la costruzione in variante a alla concessione edilizia n. [redacted] 6) rilasciata in data 28 febbraio 1989 .

Successivamente e ripetutamente nel corso degli anni sono stati realizzati degli ampliamenti senza alcun titolo autorizzativo, e con richieste di sanatoria per abusi edilizi sono state presentate istanze di condono edilizio prot. n. 1668 del 30 maggio 1986, prot. n. 2487 del 30 giugno 1987 ai sensi della legge n.47/1985 e prot. n. 714 del 28 febbraio 1995 ai sensi della legge n. 724/1994 per aumento di superficie e volume.

E' necessario però evidenziare che:

1. la ditta [redacted] nella richiesta di condono, ha dichiarato di aver realizzato una superficie totale pari a mq. 2.949,81;
2. tale superficie, come accertato dalla documentazione tecnica presentata, risulta in parte autorizzata da regolare concessione, ed in parte realizzata abusivamente;

3. la ditta ha computato erroneamente come superficie non abusiva quella ancora realizzabile secondo il PdF del 1980;
4. la superficie abusiva è nettamente superiore di quella indicata nella richiesta iniziale di condono edilizio.

Tale questione è stata lungamente dibattuta su posizioni spesso controverse, dal tecnico incaricati della ditta [REDACTED] arch. [REDACTED], e dal tecnico istruttore della pratica di condono edilizio, incaricato dal Comune di Marcellinara, geom. [REDACTED] a seguito di tali pareri controversi il Comune di Marcellinara incaricò nel 2004 l'avv. Francesco Scalzi con studio in Catanzaro, per esprimere parere legale in merito alle domande presentate dalla ditta [REDACTED]

In data 01.03.2004, con prot. 1128, l'avv. Scalzi depositò proprio parere in merito alle numerose domande di condono presentate, concludendo positivamente in merito alla possibilità da parte del Comune di Marcellinara di accogliere le domande della ditta e dichiarare la condonabilità dell'opera, anche in presenza di dichiarazioni inesatte circa la reale consistenza dell'opera abusivamente realizzata.

La presa d'atto di tale parere permette alla Giunta Comunale di Marcellinara di deliberare nello stesso giorno, il 01 marzo 2004, la possibilità di condonare l'ampliamento abusivamente realizzato dalla ditta [REDACTED], ad oggi tale procedura non risulta ancora conclusa, mancando il pagamento della parte finale dell'oblazione e degli oneri concessori, previsti dalla legge.

Da quanto si può evincere dalla documentazione presentata risulta che:

1. la superficie autorizzata dalle C.E. al 1989 è pari a 1617 mq.;
2. la superficie realizzata fino al 1995 è pari a 2.949 mq.;
3. la superficie abusivamente realizzata è pari a 1332 mq.;
4. la superficie già condonata è pari a 275,90 mq.;
5. la superficie residua da condonare è pari a 1056,10 mq.;
6. la ditta [REDACTED] ha già versato acconti per un importo pari a € 7.253,41.

La ricerca degli atti e delle concessioni rilasciate dal Comune di Marcellinara si è rilevata particolarmente complicata e lunga, per una serie di motivi legati all'esiguo numero del personale dell'Ufficio Tecnico di Comune di Marcellinara, che pur accogliendo le istanze e le richieste di accesso agli atti del sottoscritto CTU, impiegava numerose settimane per la ricerca in archivio degli stessi, e in alcuni casi dichiarandosi impossibilitata a produrre copia di alcuni atti in quanto irreperibili in archivio.

Si è potuto quindi avere accesso alle seguenti cartelle, contenenti documentazione relativa alla lunga vicenda di autorizzazioni e richieste di condono del fabbricato oggetto di stima:

1. cartella 1984\_257;
2. cartella 1984\_266;
3. cartella 1986\_334;
4. cartella 1988\_403;

5. cartella 1989\_479;
6. cartella 1990\_506;
7. cartella 1995\_714;
8. cartella 2003\_ce 06.

Dalla documentazione prodotta si deduce che gli importi residui dell'oblazione da versare, inclusivi degli interessi legali, corrispondono a circa € 9.000; il contributo per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incluso gli interessi legali, corrispondono a circa € 3.000; le spese tecniche di chiusura della pratica ancora inevasa vengono stimate in € 4.000. Il totale delle somme da versare a saldo della pratica di condono in essere risulta pari a circa € 16.000 (euro sedicimila/00) , incluse le spese tecniche e gli interessi legali dal 1995 ad oggi.

Allo stato attuale risulta ancora che in data 09 dicembre 2004, la sig.ra [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della [REDACTED] valendosi delle disposizioni di cui all'art. 4 della L. n. 15/1968 presenta richiesta di condono edilizio con prot. n. 30/2004, ai sensi della L. 269/2003, dichiarando complessivi 319,22 mq di ampliamento illecitamente realizzato del fabbricato ad uso industriale per la produzione dei salumi, sito in Marcellinara, in via della Libertà 46/B, allegando documentazione fotografica e versano un rata di acconto per € 14.369,40 relativamente all'oblazione ed € 3.640,25 relativamente al contributo per oneri concessori.

La superficie effettivamente realizzata risulta però pari a 825 circa, relativamente ai corpi contraddistinti con la lettera M e N, realizzati tra gli anni 2000 e 2003, che allo stato attuale risultano ultimati, funzionali ed agibili.

Per quanto attiene alle opere difformi relative a fabbricati realizzati tra gli anni 2000/2003, bisogna fare riferimento all'art. 40, comma 6 della legge n. 47/1985 concernente la eccezionale ipotesi di sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, nonché le ipotesi previste dal comma 59 dell'art. 2 della legge 23.12.1996 n. 662.

Il comma 6 dell'art. 40, legge n. 47/1985 e le altre norme sopra richiamate, reputano possibile domanda di sanatoria, purché la presentazione della stessa avvenga entro 120 giorni dalla notifica di trasferimento dell'immobile e le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto legge n. 269 del 01.10.2003.

L'eccezione prevista da tale norma è giustificata dall'esigenza di consentire agli acquirenti, sulla base di una procedura esecutiva, di regolarizzare l'acquisto di immobili dei quali, al momento dell'insorgenza del credito, non era conosciuta la natura abusiva.

Gli interventi realizzati sono disciplinati dall'art. 31 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, - **Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali** (*Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 7; d.l. 23 aprile 1985, n. 146, art. 2, convertito in legge 21 giugno 1985, n. 298; d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, art.107 e 109*), ossia interventi

eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire, quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

Per il calcolo di Oblazione e Oneri di Concessione si fa riferimento alla tab. C e tab. D allegate alla Legge n. 326 del 2003, per immobili a destinazione non residenziale.

Definizione degli illeciti edilizi  
misura dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri concessori.

Tabella C

Misura dell'oblazione

	Tipologia dell'abuso	€/mq	€/mq
		Immobili non residenziali	Immobili residenziali
1	<u>Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici</u>	150,00	100,00
2	Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del presente provvedimento	100,00	80,00
3	Opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera d), d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio	80,00	60,00
		Misura dell'oblazione	
		Forfait	
4	Opere di restauro e risanamento conservativo come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera c), d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444	3.500,00	
5	Opere di restauro e risanamento conservativo come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera c), d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio	1.700,00	
6	Opere di manutenzione straordinaria, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera b), d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dalla normativa regionale, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume	516,00	

TABELLA D

Misura dell'anticipazione degli oneri di concessione

1. Numero abitanti	2. Nuove costruzioni e ampliamenti (€/mq)	3. Ristrutturazioni e modifiche della destinazione d'uso (€/mq)
--------------------	--	--

1°	Fino a 10.000	38,00	18,00
2°	<u>Da 10.001 a 100.000</u>	<u>55,00</u>	27,00
3°	Da 100.001 a 300.000	71,00	36,00
4°	Oltre 300.001	89,00	45,00

La domanda di definizione degli illeciti edilizi deve essere accompagnata dalla seguente documentazione:

a) *dichiarazione del richiedente resa ai sensi dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, corredata dalla documentazione fotografica, nella quale risulti la descrizione delle opere per le quali si chiede il titolo abilitativo edilizio in sanatoria e lo stato dei lavori relativo;*

b) *quando l'opera abusiva supera i 450 metri cubi una perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere e una certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica delle opere eseguite. Qualora l'opera per la quale viene presentata istanza di sanatoria sia stata in precedenza collaudata, tale certificazione non è necessaria se non è oggetto di richiesta motivata da parte del sindaco.*

La domanda di definizione degli illeciti edilizi deve essere integrata dalla:

a) *denuncia in catasto dell'immobile oggetto di illecito edilizio e della documentazione relativa all'attribuzione della rendita catastale e del relativo frazionamento;*

b) *denuncia ai fini dell'imposta comunale degli immobili di cui al D.Lgs 30 dicembre 1992, n. 504;*

c) *ove dovuto, delle denunce ai fini della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e per l'occupazione del suolo pubblico.*

#### **Oblazione (tabella C) :**

Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici\_ mq. 852

Immobili non residenziali €/mq 150,00

Oblazione= 852 mq X 150 €/mq = € 127.800,00 ( euro centoventisettemilaottocento/00)

#### **Anticipazione Oneri Concessori (tabella D) :**

Numero abitanti fino a 10.000

Nuove costruzioni ed ampliamenti €/mq 38,00

Oneri Concessori = 852 mq X 38 €/mq = € 32.376,00 ( euro trentaduemilatrecentosettantasei/00)

Al fine di assolvere agli obblighi sopra riportati è ipotizzabile una cifra aggiuntiva, composta da compensi tecnici per la pratica di condono, perizia giurata di idoneità statica delle opere eseguite, accatastamenti e spese varie pari a circa € 10.000 ( euro diecimila).

Le rate già versate sono pari a € 14.369,40 + € 3.640,25 = € 18.009,65

#### TOTALE SPESE CONDONO

OBLAZIONE + ONERI URBANIZZAZIONE + SPESE TECNICHE -ACCONTO= € 127.800 + 32.376 + 10.000-18.009,65= € 152.166,35 (euro centocinquantaduemilacentosessantasei/35)

Dalle Norme Tecniche di Attuazione approvato in Variante con Delibera del Commissario ad Acta del 27.04.2006, l'area ricade nella zona territoriale omogenea **Zone D2 (ARTIGIANALE)**.

#### VALORE DEL BENE

Nella valutazione di unità immobiliari, trattandosi di immobili di tipo produttivo, l'aspetto economico da valutare è quello del valore venale o di mercato, cioè il valore che il bene assumerebbe in una libera contrattazione di compravendita.

Ciò corrisponde a quanto richiesto per il caso in esame. Nella presente valutazione sarà adottato il metodo di stima sintetico o comparativo che consiste nel determinare direttamente l'entità del valore venale grazie ad una comparazione tra il bene di valore ignoto e beni analoghi di prezzo noto. Per far ciò occorre stabilire un parametro di raffronto tra quelli comunemente usati nel campo dell'estimo di immobili di tipo produttivo e residenziale. Essi sono:

- Il volume vuoto per pieno misurato in metri cubi
- Lo sviluppo della superficie dei piani espressi in metri quadrati
- Il numero dei vani

Nel caso in esame il parametro o unità di consistenza prescelto è il metro quadrato, sia nel caso dei fabbricati, residenziali e produttivi.

Si sono individuate inizialmente le caratteristiche tecnico-economiche che concorrono nella formazione del prezzo di mercato degli immobili; successivamente si è proceduto con la comparazione tra le specifiche caratteristiche dell'unità oggetto di stima e le caratteristiche di massimo grado relative all'unità di massimo prezzo di mercato.

Una volta effettuata una prima scelta di beni, di cui si conosce il prezzo e che si presentano analoghi a quello da valutare, si analizzeranno le caratteristiche intrinseche ed estrinseche determinanti per la valutazione del bene e che rendono più simili i beni che le posseggono.

Una volta effettuata la misurazione di ogni singolo bene, secondo il parametro prescelto, verranno ricavati i prezzi unitari, si costruirà una scala di valori relativi ai beni esaminati e si inserirà il bene da valutare in corrispondenza del gradino che presenti con esso le maggiori analogie.

Sono svolte una serie di indagini documentali con lo scopo di ricavare dati di confronto relative a compravendite effettuate negli ultimi anni, in un arco di tempo in cui, con sufficiente approssimazione, si possono considerare non mutevoli le condizioni del mercato immobiliare e quindi i valori unitari accertati possono essere tranquillamente assimilati al valore cercato.

Nella prima fase sono stati essenziali come punto di partenza i dati ufficiali forniti dagli *Osservatori degli Uffici del Territorio*, le copie sono contenute nel *fascicolo* degli allegati, che sono stati dovutamente analizzati e verificati. In una seconda fase si è indagato sugli andamenti e i prezzi di mercato di vendita, dove ricadono i beni oggetto di stima.

A questo proposito è da sottolineare che rispetto ai beni in vendita ed in locazione a disposizione presso le agenzie, sono stati selezionati ed analizzati solo quelli che per dimensione, stato di conservazione, stato di occupazione e per tutti i parametri intrinseci propri, erano paragonabili a quelli in oggetto.

Applicando i coefficienti correttivi, attraverso i quali possono esprimersi i gradi delle diverse caratteristiche, si è ricavato il valore unitario per l'unità di maggior prezzo: ne risulta il valore per l'unità oggetto di stima. I coefficienti da utilizzare per correzione delle stime immobiliari per il caso preso in esame sono di: localizzazione, stato d'uso e manutenzione, assenza di garanzia di vizi occulti, oneri giuridici. Le caratteristiche che influenzano il valore del mercato di un immobile sono da individuarsi tra la localizzazione, l'epoca di costruzione, la destinazione, la tipologia edilizia, l'influenza dei fattori esterni ambientali e la superficie.

Una valutazione finale dei beni dovrà necessariamente prendere in considerazione la natura particolare degli stessi, in quanto trattasi di:

Immobili di natura produttiva siti nel Comune di Marcellinara, in zona urbanistica di tipo artigianale.

L'accessibilità al fabbricato Industriale di Marcellinara è garantito da un buon apparato infrastrutturale:

- l'Aeroporto Internazionale di Lamezia Terme dista 2,0 km;
- l'Autostrada A3 Salerno-Reggio Calabria (svincolo di Lamezia Terme), dista 2,0 km;
- La Superstrada SS280 "Strada dei Due Mari" Lamezia T.-Catanzaro" e la Strada Provinciale Prato (collegamento con l'hinterland collinare), sono adiacenti all'agglomerato;
- la stazione FS di Lamezia Terme Centrale - SCALO MERCI dista 2,0 km

La zona è quindi servita da ottima viabilità ordinaria e al centro del sistema dei più importanti nodi strategici di comunicazione regionale.

Il compendio immobiliare è composto da una serie di corpi di fabbrica, realizzati in diversi anni e su due livelli. Al piano terra sono presenti locali destinati prevalentemente alla lavorazione delle carni, allo loro conservazione, alla stagionatura dei prodotti già lavorati; al piano primo sono presenti locali destinati ad uffici, a spogliatoi e mensa per il personale e locali destinati a conservazione e stagionatura di prodotti già lavorati.

L'accesso agli immobili avviene dalla strada comunale via San Francesco di Paola; sono presenti accessi carrabili ed accessi pedonale. Lo stato di manutenzione degli immobili risulta discreto.

Nell'arco dello svolgimento della perizia le singole componenti dei beni oggetto di valutazione sono stati identificati, descritti e soprattutto misurati, pertanto si è in grado di scomporre i singoli elementi, fornire il valore più probabile di mercato di ognuno ed ottenere il valore finale dell'intero complesso.

Si riportano di seguito i dati metrici scaturiti dal rilievo in sito e dalle osservazioni di misura, dalla successiva rappresentazione grafica, nonché, dalle elaborazioni di calcolo.

*Calcolo superficie:*

1. piano terra mq. 2.845
2. piano primo mq. 956
3. corte esterna residua mq. 1.450.

Considerando la consistenza degli immobili, l'accessibilità, la natura dei produttiva degli stessi, si può ragionevolmente indicare come prezzo medio di mercato rilevato da indagini dirette, **€ 550 al metro quadrato** per gli immobili produttivi al piano terra e piano primo.

Il prezzo dei beni verrà in seguito opportunamente rivalutato o variato in base a dei valori correttivi che terranno conto della zona, dell'edificio e dell'unità immobiliare. La zona verrà valutata in base a dei valori generici di appetibilità inerenti caratteristiche posizionali e funzionali.

LOTTO 1			
BENI IMMOBILI n. 1 Foglio 31 part. 1109 sub 2 - COMUNE DI LAMEZIA TERME			
Coefficienti di riduzione	Descrizione criterio di applicazione	Motivo di applicazione	K
K1: coefficiente di zona	qualifica l'immobile in base alla posizione e alla zona del comparto urbano.	L'immobile si trova in piccolo comune, ma facilmente accessibile.	0,85
K2: coefficiente di superficie	valuta l'incidenza della superficie utile dell'immobile.	Immobile di ampia metratura. L'immissione nel mercato svaluta le grandi metrature.	0,80
K3: coefficiente di età di costruzione	qualifica l'immobile valutando gli anni trascorsi dalla costruzione e il suo stato attuale.	La costruzione dell'immobile è maggiore di 30 anni e minore di 50 anni.	0,90

K4: coefficiente di qualità	evidenzia lo stato delle rifiniture dell'immobile e la qualità dei materiali usati.	L'immobile è stato rifinito con materiali di discreta qualità.	0,85
K5: coefficiente di manutenzione	evidenzia il livello di manutenzione dell'immobile allo stato attuale.	L'immobile allo stato attuale evidenzia un discreto livello di manutenzione interno. L'esterno è sufficientemente mantenuto.	0,85
Coefficiente sintetico $K_t$ determinato tramite media aritmetica ponderata dei $K_n$ parziali			0,85

DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA DEL BENE 1 LOTTO 1		
Foglio 31 part. 1109 sub 2 COMUNE DI LAMEZIA TERME		
Valore medio della zona (€ / mq)	Superficie commerciale dell'immobile	Coefficiente sintetico $K_t$ determinato tramite media aritmetica ponderata dei $K_n$ parziali
€ 550	mq 3801	0,85
<b>VALUTAZIONE</b>		
<b>€ 1.776.967,50</b>		

Premesso quanto sopra, si dichiara, a conclusione della presente stima, gli immobili oggetto di stima hanno come più probabile prezzo di mercato la cifra di :

VALORE DI MERCATO - ONERI CONDONO = € 1.776.967,50 - € 152.166,35=

€ 1.624.801,15 ossia pari a :

€ 1.620.000,00 (dicasi euro unmilionesecentoventimila/00)

#### DETERMINAZIONE DEL CANONE DI AFFITTO IN BASE AL VALORE DELL'IMMOBILE

La determinazione del più probabile valore di mercato del canone di locazione dell'immobile oggetto di stima viene determinato per confronto tra due sistemi: uno analitico, che risale al valore del canone di locazione in base al valore dell'immobile; uno sintetico, che tiene conto dei valori contenuti nella banca dati dell'osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che raccoglie dati riferiti all'ordinarietà degli immobili, ed in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea di riferimento.

I due sistemi di stima saranno confrontati per la determinazione del più probabile valore della locazione commerciale dell'immobile oggetto di stima.

*Metodo analitico. Determinazione del canone in base al valore dell'immobile.*

Dati di stima:

V valore dell'immobile .....€ 1.620.000

Q pressione fiscale, spese ..... 45%

r tasso di capitalizzazione ..... 2%

Il Beneficio Fondiario sarà pari a Valore dell'immobile al netto del tasso di capitalizzazione, ossia:

$$BF=Vxr = 1.620.000 \times 3\% = \text{€} 32.400$$

Il Reddito Lordo sarà quindi determinato sottraendo al Beneficio Fondiario il valore Q della pressione fiscale e spese.

$$RL= BF-Q = 48.600- 45\% BF=$$

$$Q= 55\% BF$$

$$RL= BF/ 1-Q = 32.400/ 1-0,45 = 32.400/ 0,55= \text{€} 58.900 \text{ canone di locazione annuo}$$

da cui  $m= RL/(12+6,5xr) = \text{€} 4.850$  canone di locazione mensile.

*Metodo sintetico. Determinazione del canone in base ai valori immobiliari OMI.*

Il metodo sintetico tiene conto delle rilevazioni dell'Agenzia del Territorio, su zone omogenee di riferimento, per cui per la zona centrale del Comune di Marcellinara, per attività produttive, si rilevano valori di locazione commerciale pari a 1,2€/mq/mese.

Il valore del canone di locazione mensile sarà pari a :

$$SL \times 1,2 \text{ €/mq} = 3.800 \text{ mq} \times 1,2 \text{ €/mq} = \text{€} 4.560 \text{ stima del canone di locazione mensile.}$$

#### CONCLUSIONI

In conclusione si può affermare che il più probabile valore di mercato del canone di locazione mensile dell'immobile destinato ad attività produttiva sito nel Comune di Marcellinara sarà determinato dal VM Valore Medio tra quelli determinati con metodo analitico e metodo sintetico, ridotto del 15%, considerando la natura altamente specialistica dell'immobile, organizzato sul ciclo produttivo dei salumi, e dello stato di manutenzione dell'immobile stesso.

A fronte di tutte le considerazioni sopra esposte si ritiene come più probabile valore di mercato il canone di locazione mensile pari a circa € 3.850 ( dicasi euro tremilaottocentocinquanta ).

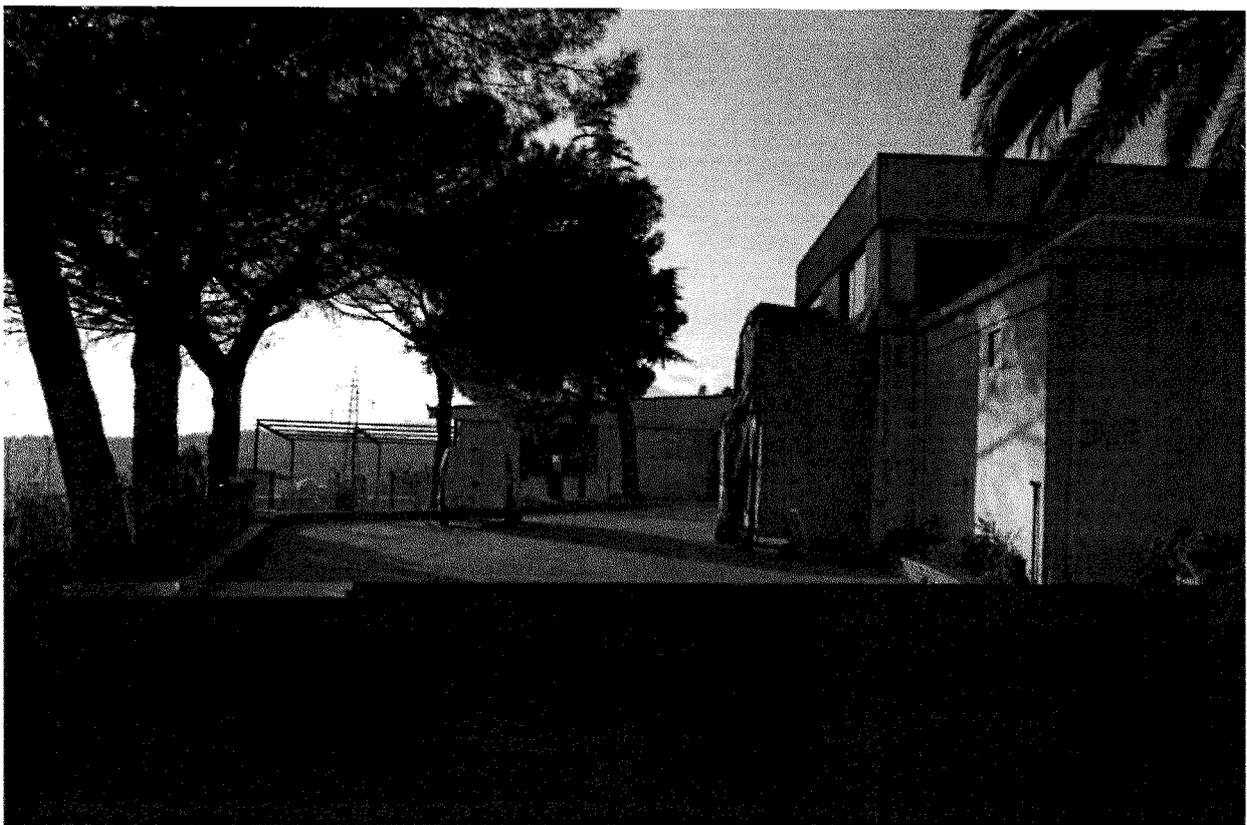
#### ■ REPERTORIO FOTOGRAFICO

Per completezza di informazione, nella sezione successiva alla risposta del quesito 14, si riportano le fotografie ordinate per immobile e lo stato dei luoghi.

#### ■ RILIEVO FOTOGRAFICO



■ Figura 1 vista aerea.



■ Figura 2 [redacted] - vista accesso e piazzale esterno

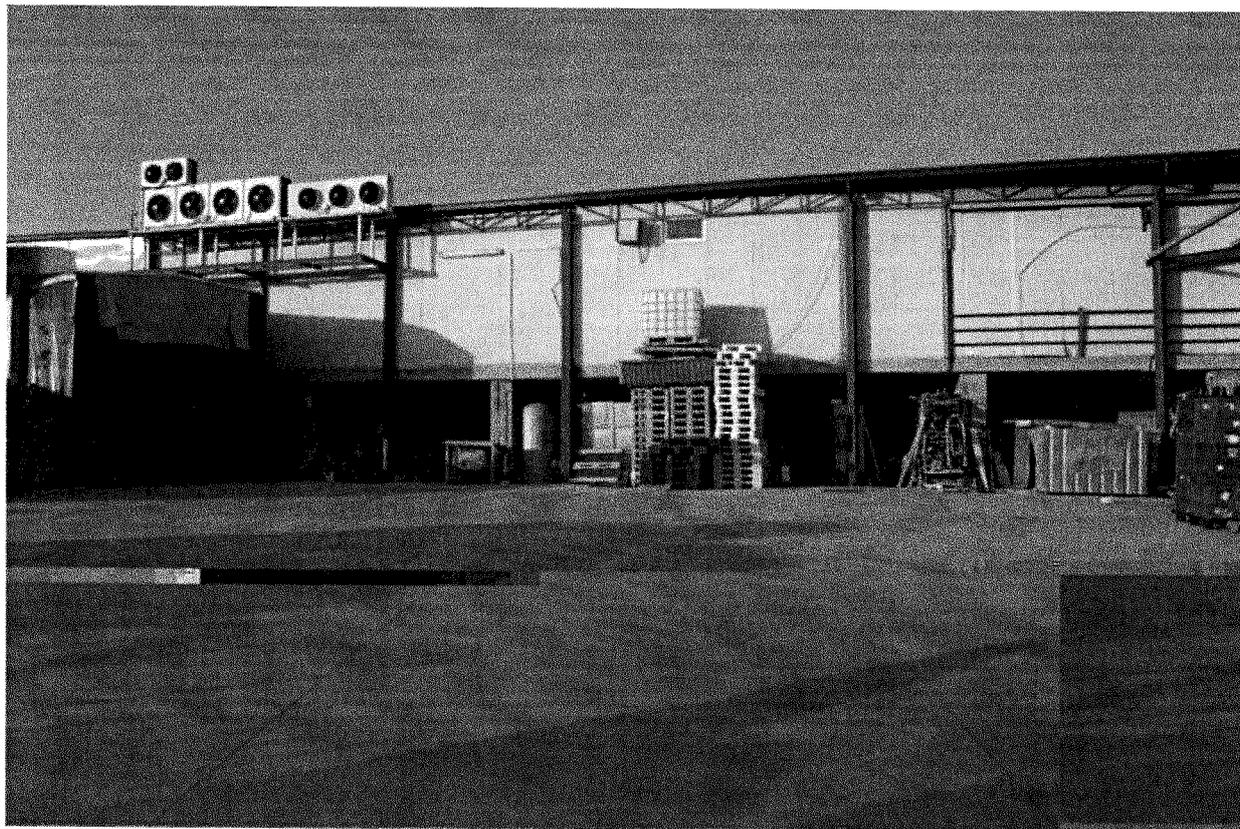




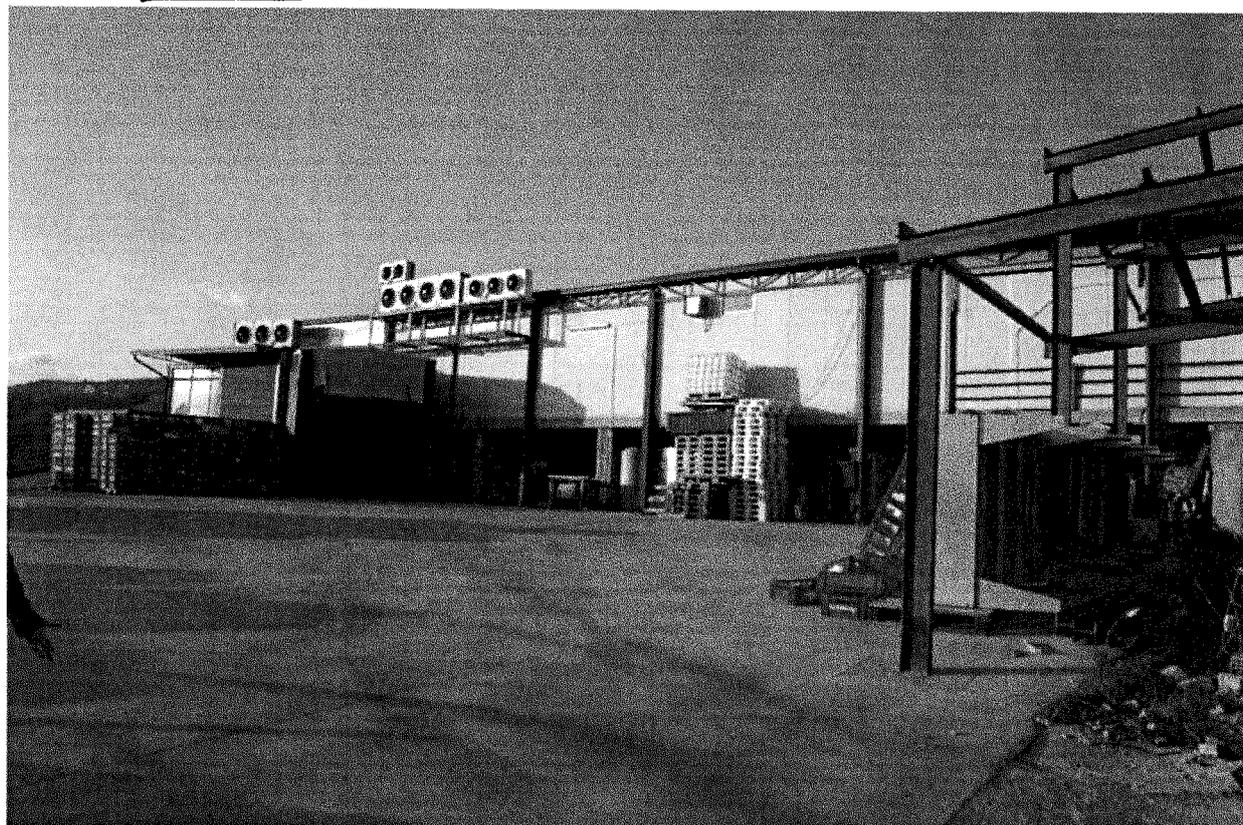
Figura 3 [redacted] vista accesso alla particella 287 foglio 6 dalla strada.



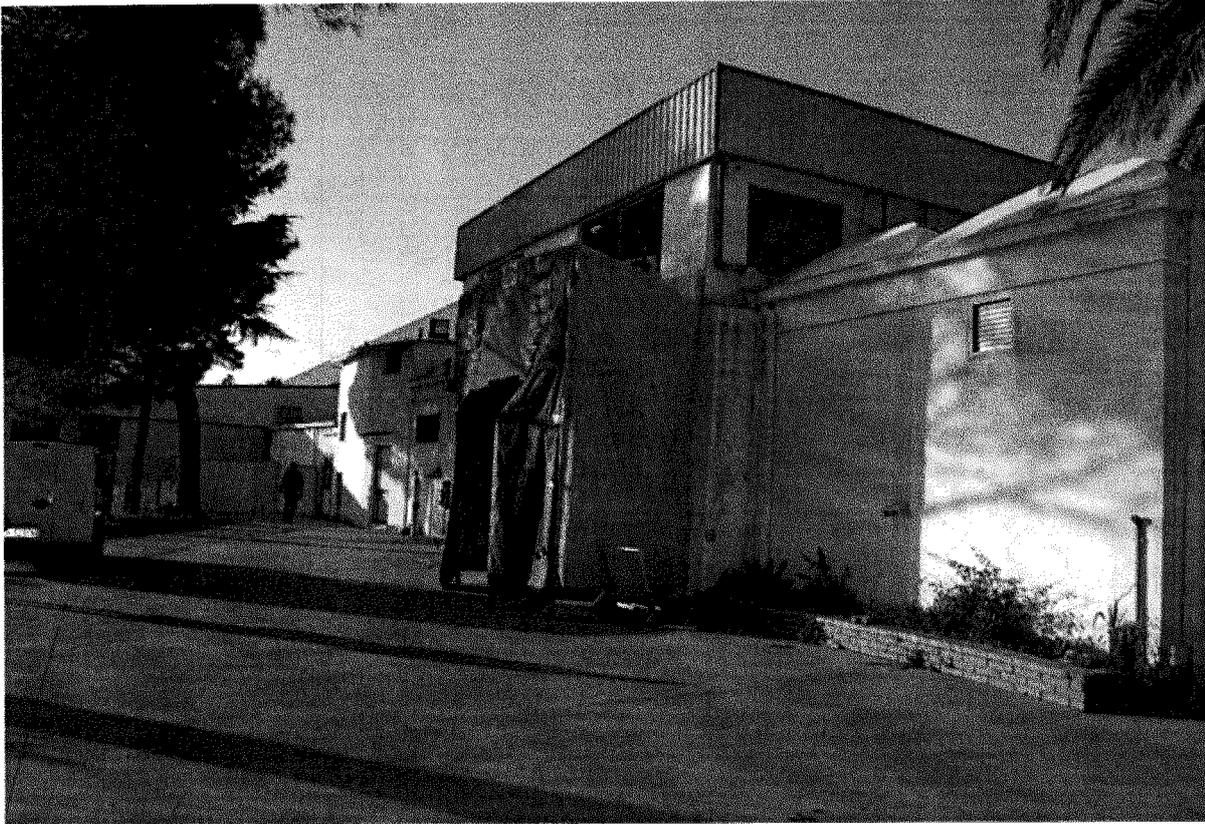
Figura 4 [redacted] vista accesso e piazzale esterno



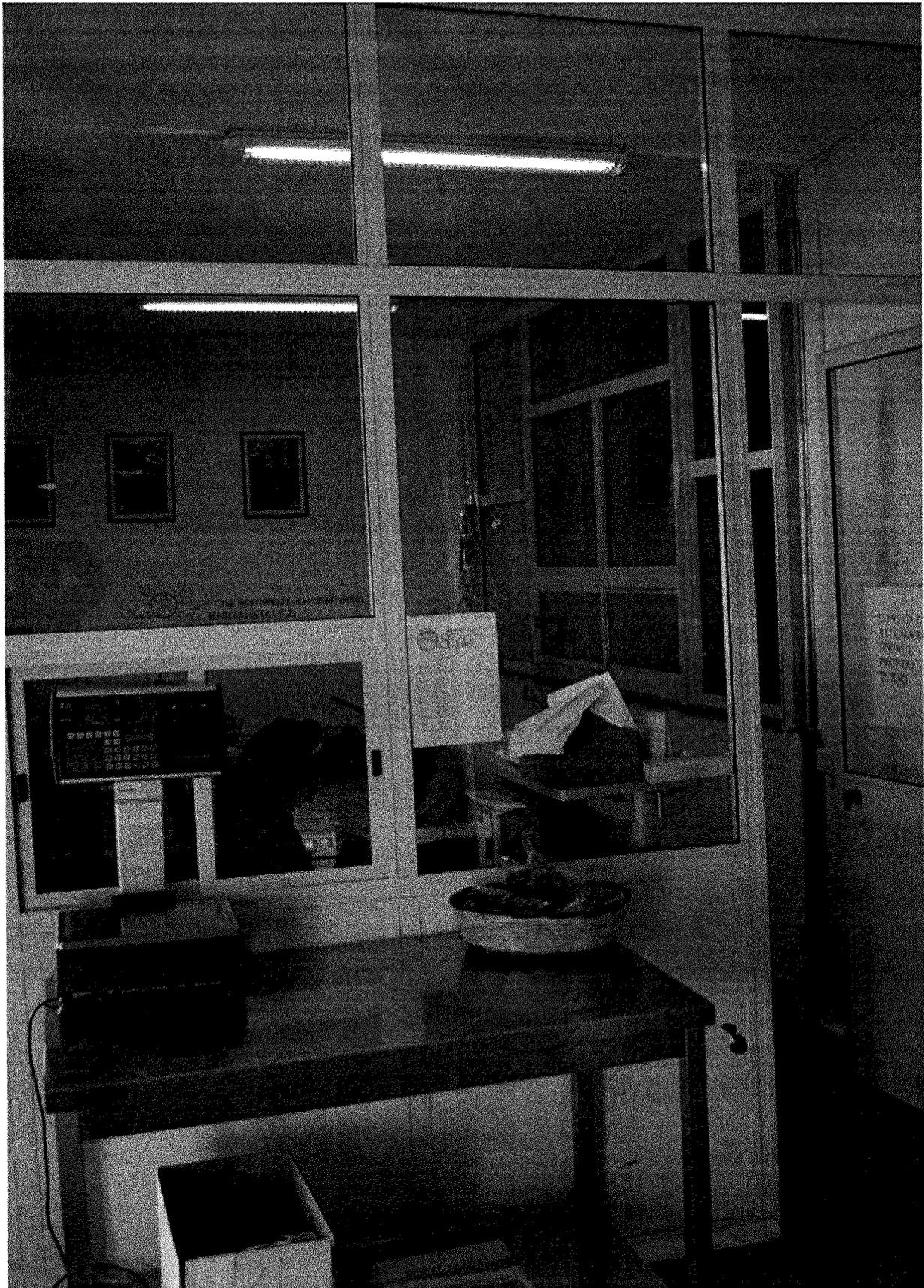
■ Figura 5 [REDACTED] vista accesso alla particella 287 foglio 6 . vista degli esterni.



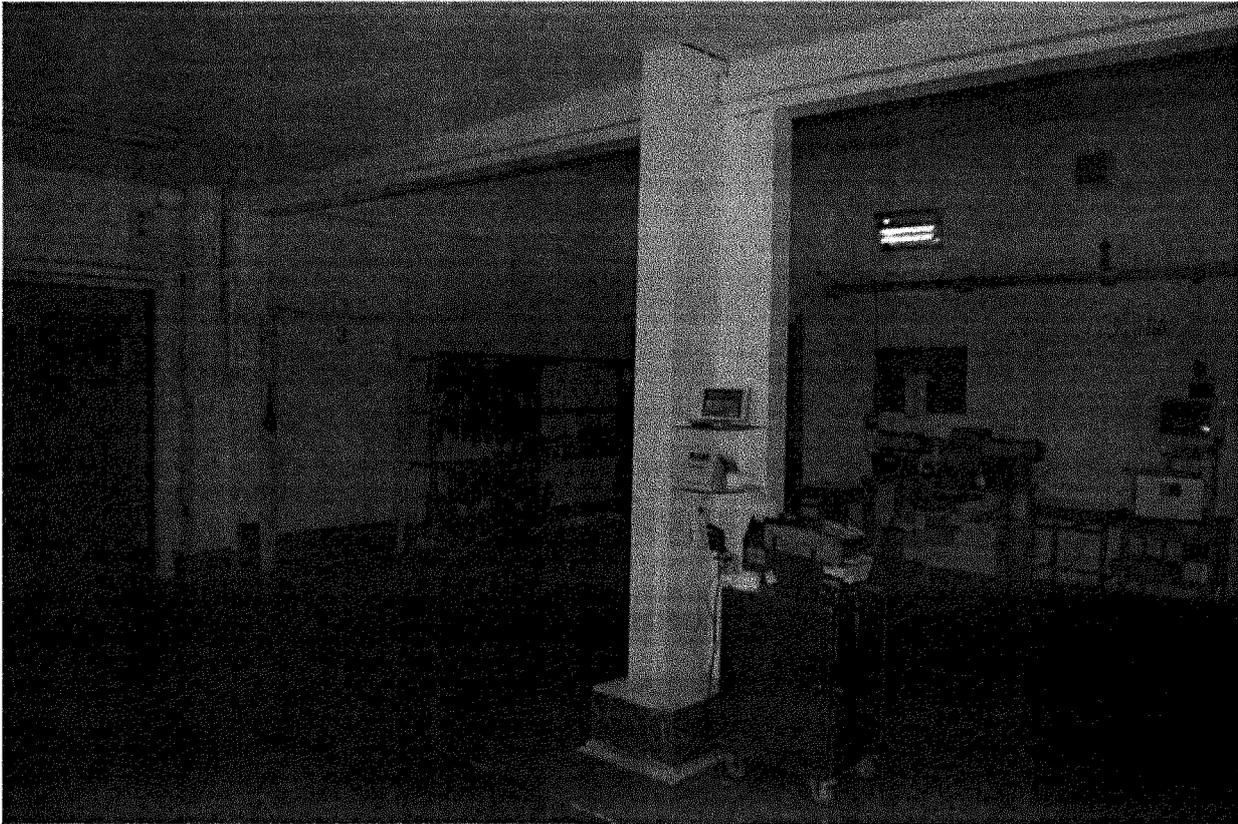
■ Figura 6 [REDACTED] vista accesso alla particella 287 foglio 6 . vista degli esterni.



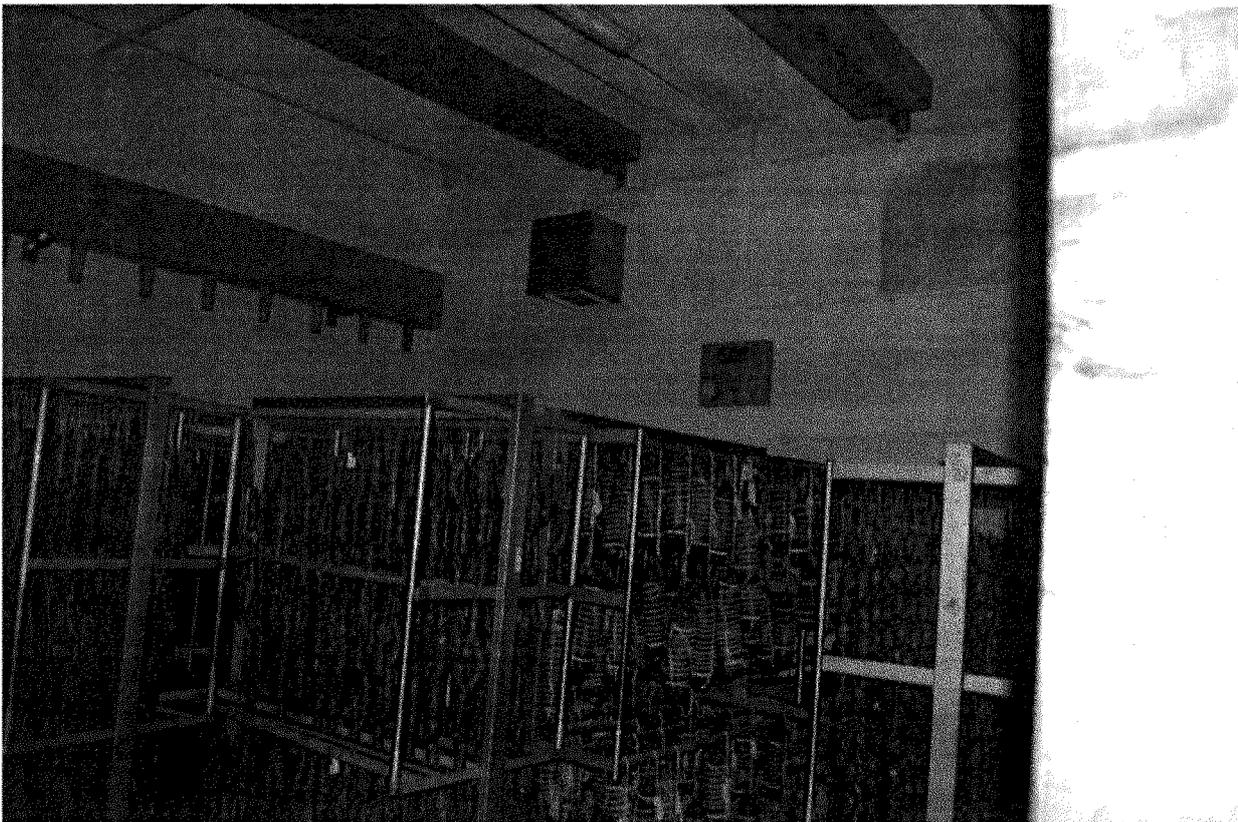
■ Figura 7 Salumificio San Pietro- vista accesso alla particella 287 foglio 6 vista dell'ingresso.



■ Figura 8 vista degli interni – ufficio reception.



■ Figura 9 vista degli interni.



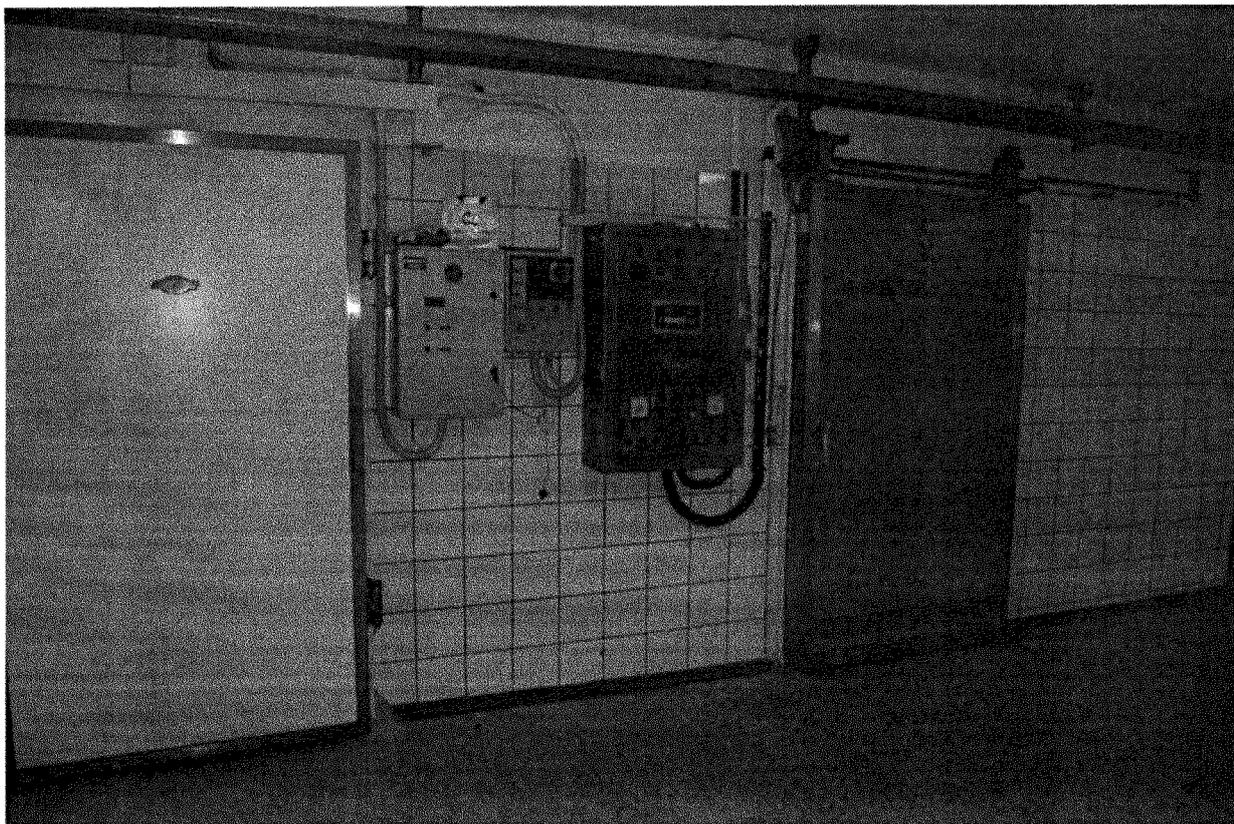
■ Figura 10 vista degli interni – sale di stagionatura.



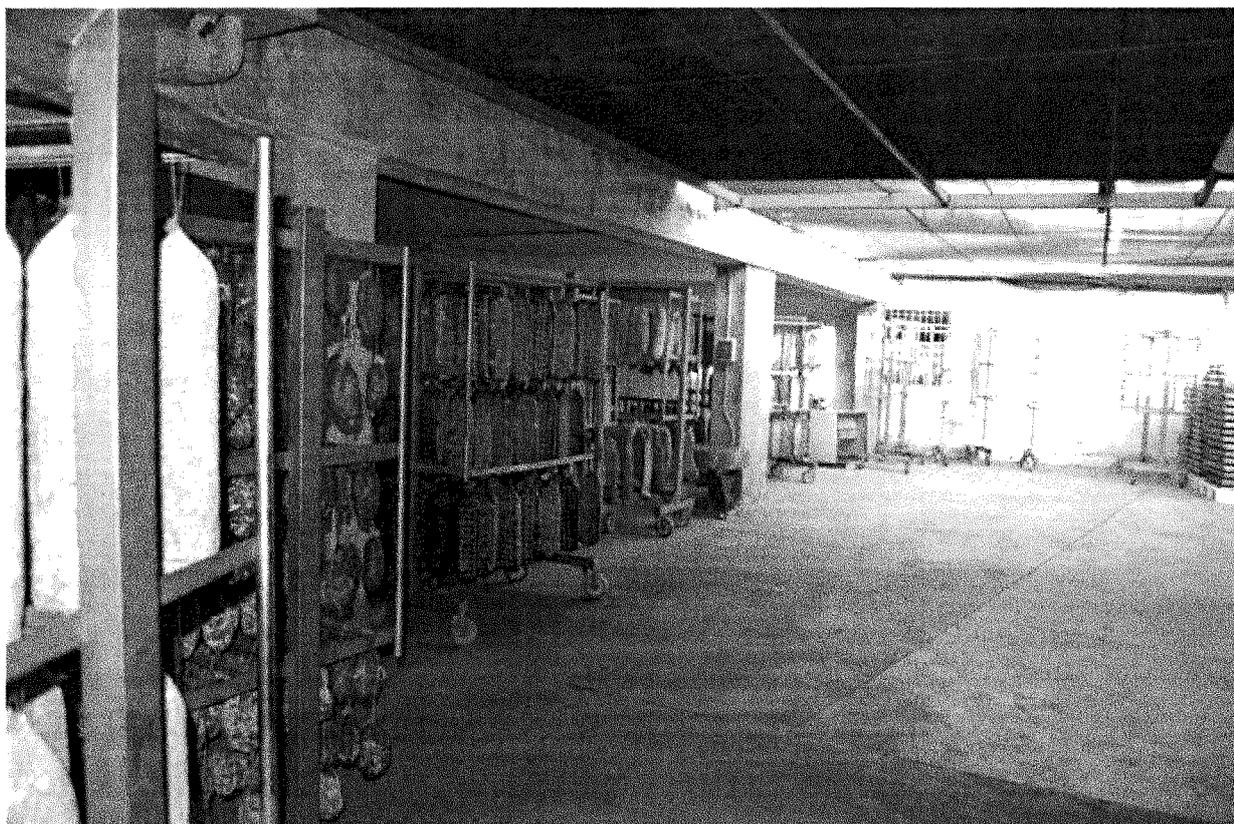
■ Figura 11 vista degli interni - sale di stagionatura.



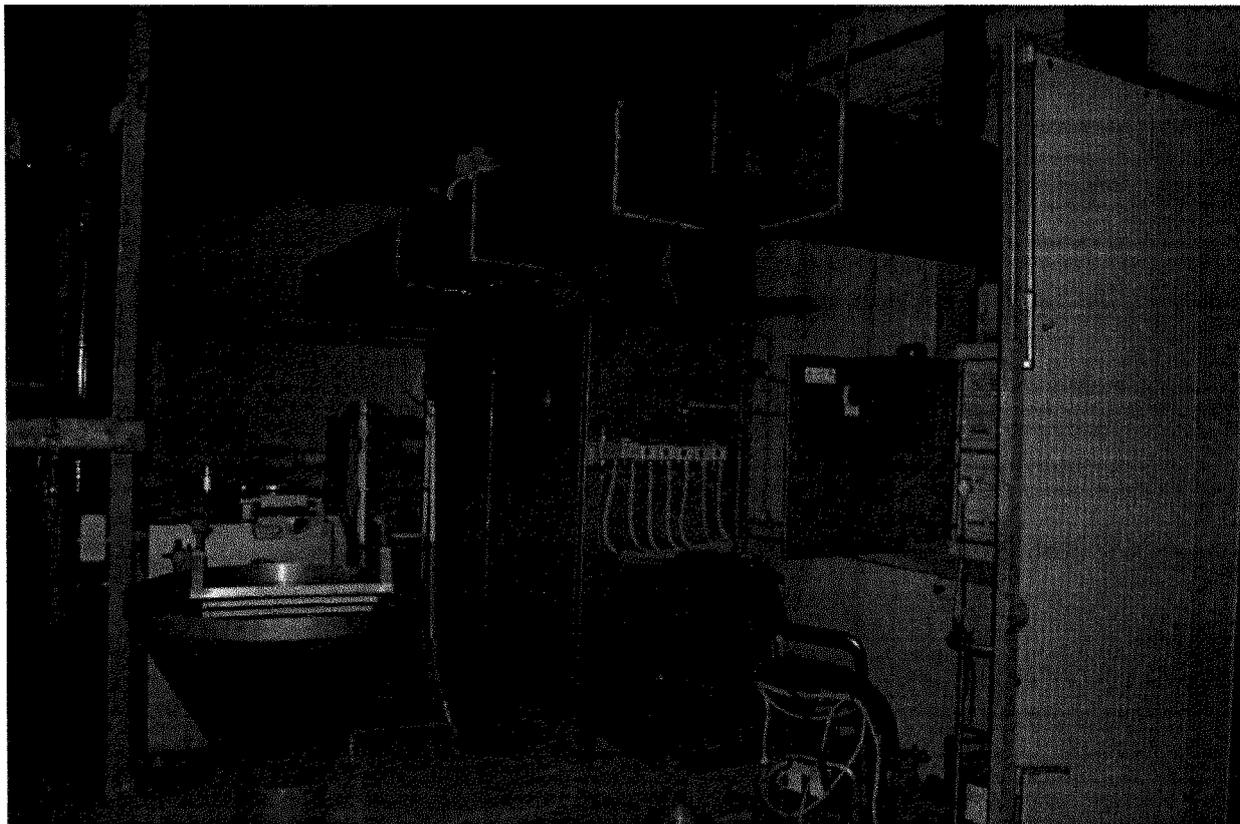
■ Figura 12 vista degli interni – sale di lavorazione.



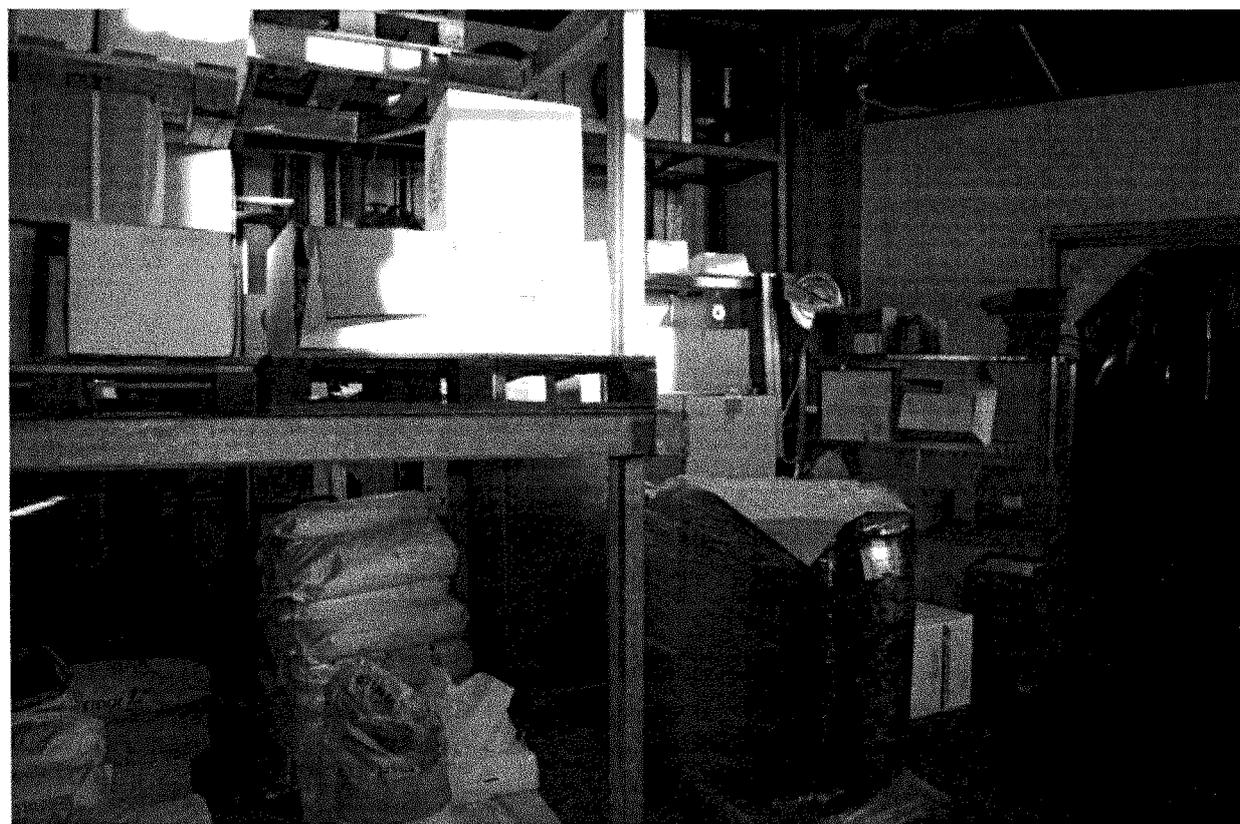
■ Figura 13 vista degli interni – sale di stagionatura.



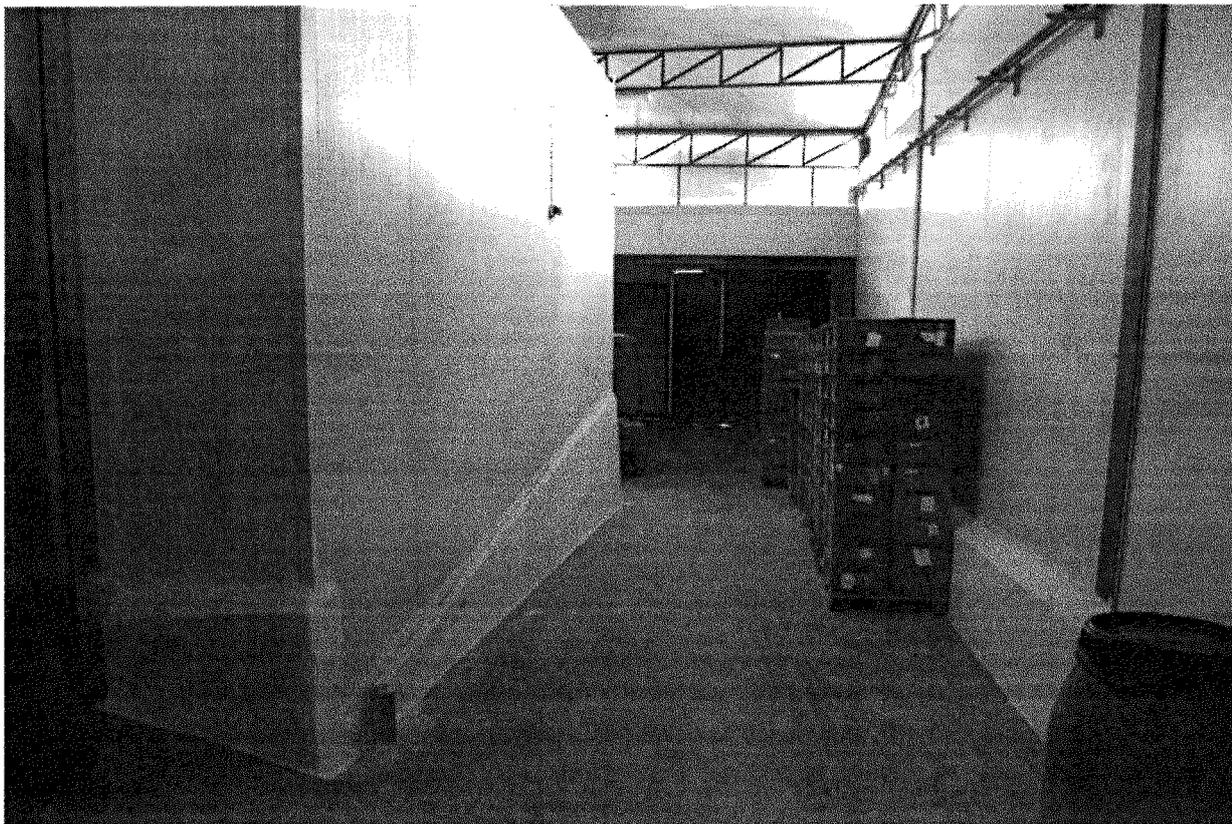
■ Figura 14 vista degli interni.



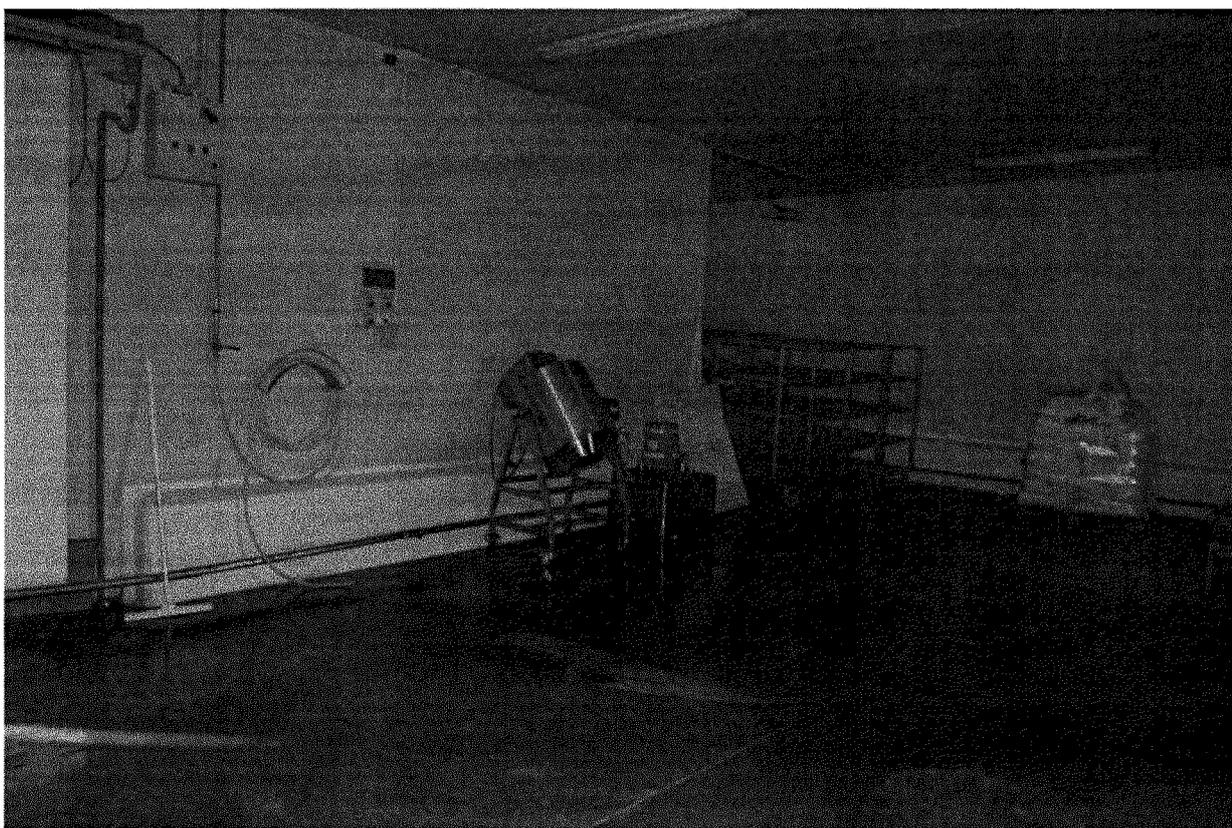
■ Figura 15 vista degli interni.



■ Figura 16 vista degli interni.



■ Figura 17 vista dell'ingresso del piazzale in basso.



■ Figura 18 vista degli interni.



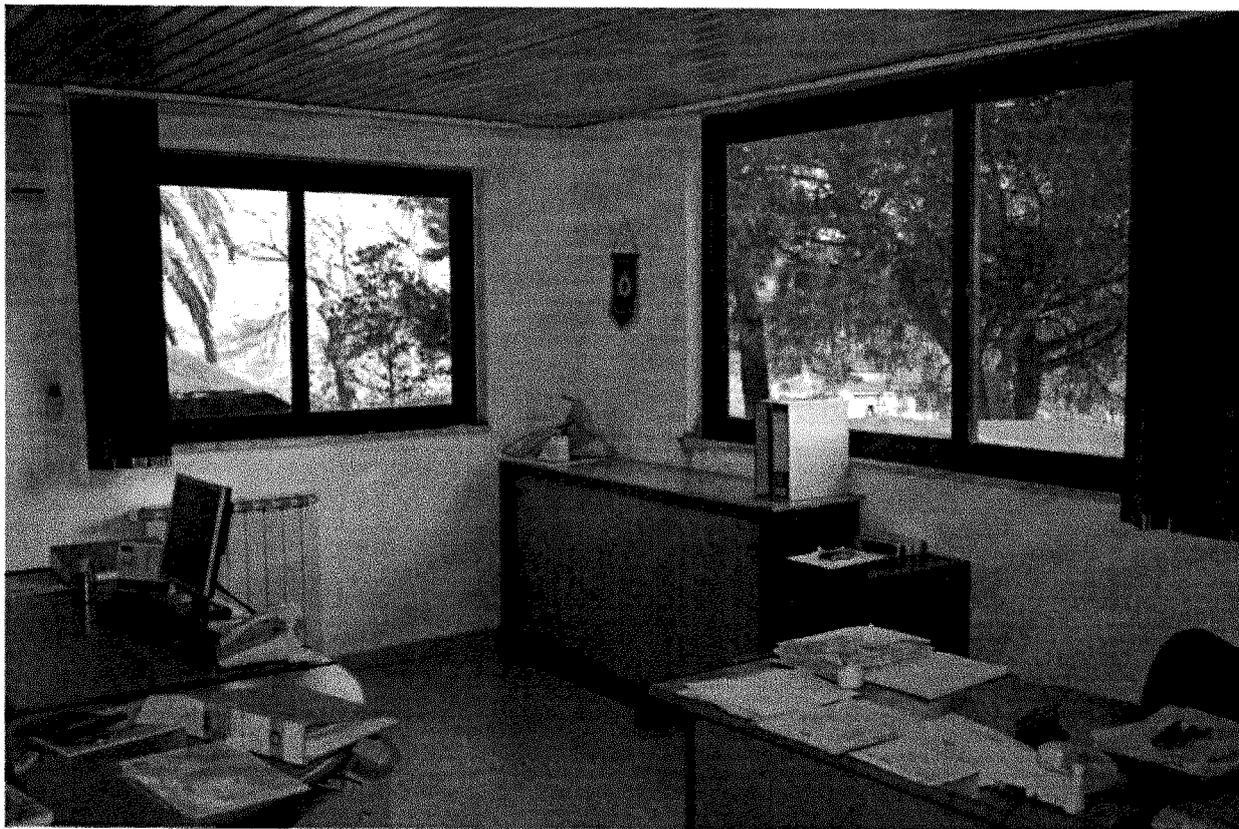
■ Figura 19 vista degli interni.



■ Figura 20 vista degli interni particella 1109 sub 2 foglio 31.



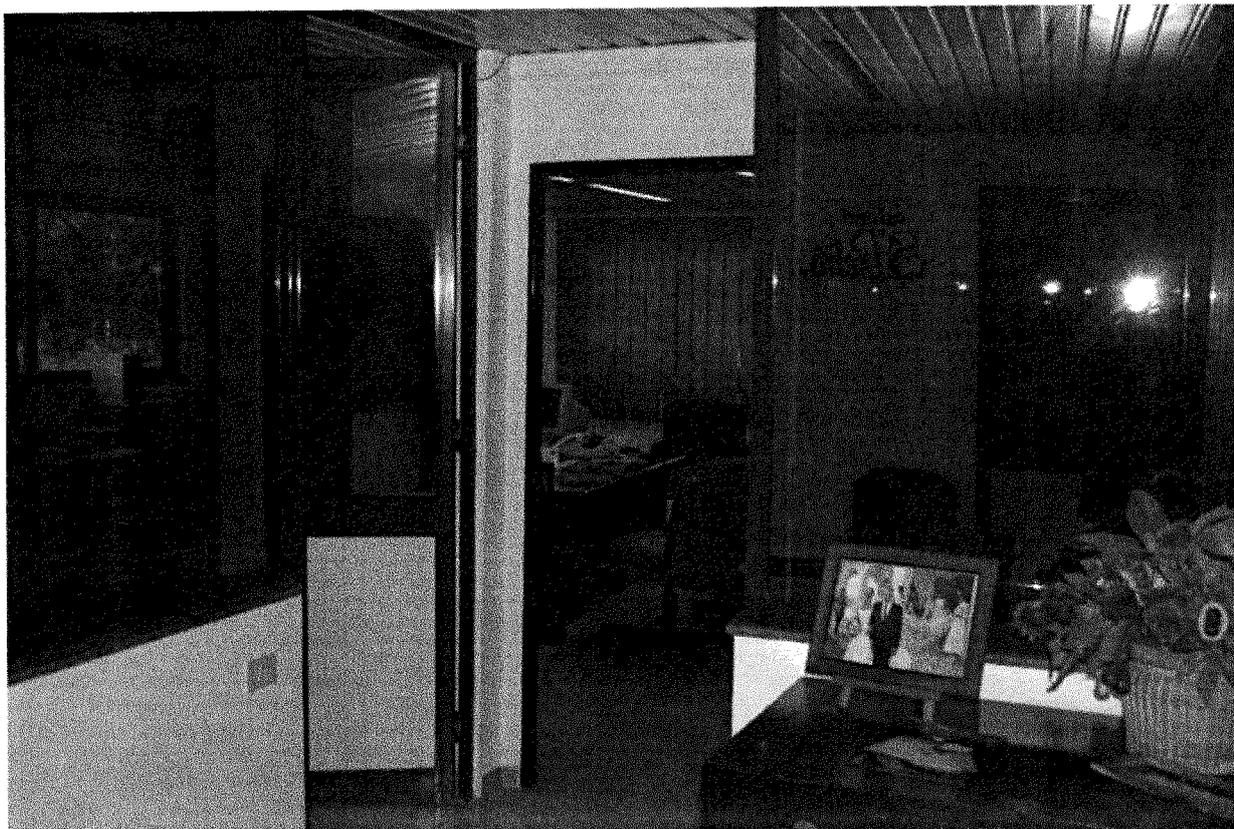
■ Figura 21 vista degli interni – scala di accesso al piano primo.



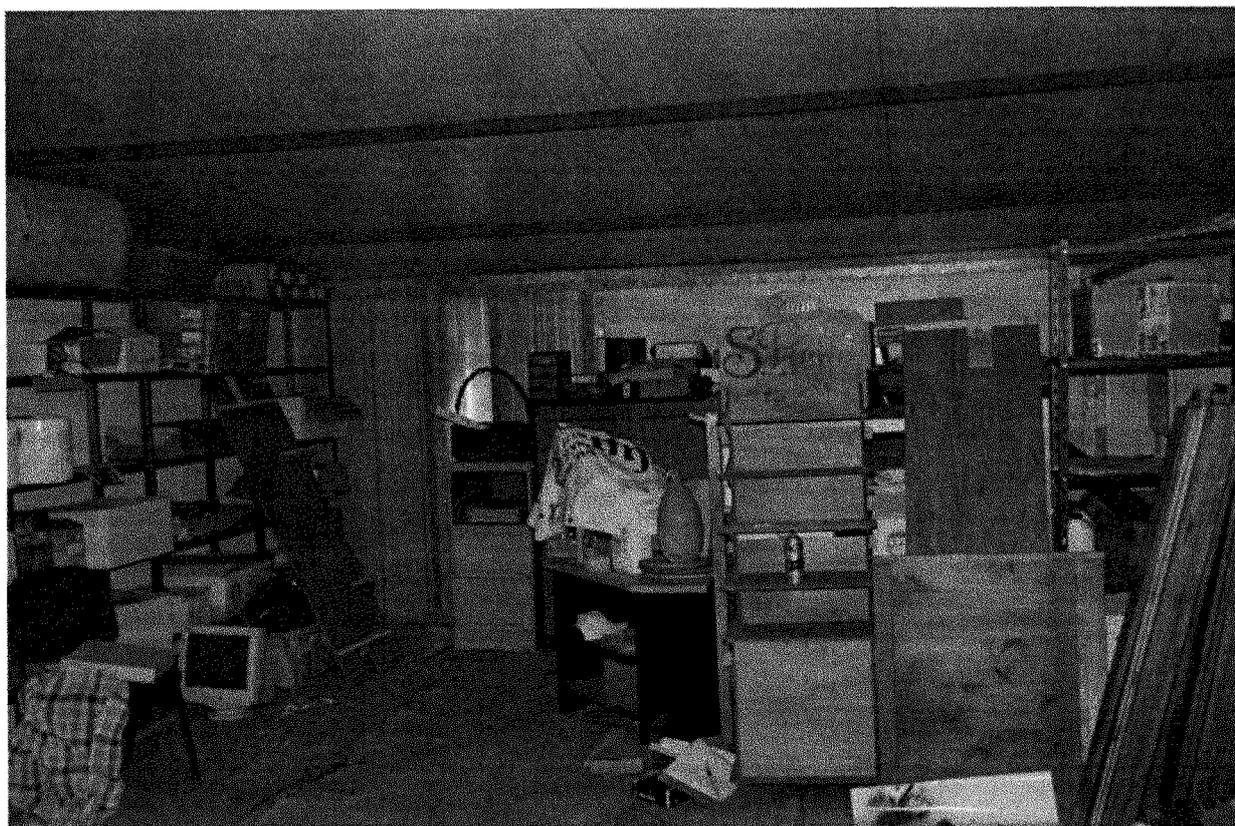
■ Figura 22 vista degli interni – piano primo - uffici.



■ Figura 23 vista degli interni – piano primo - uffici.



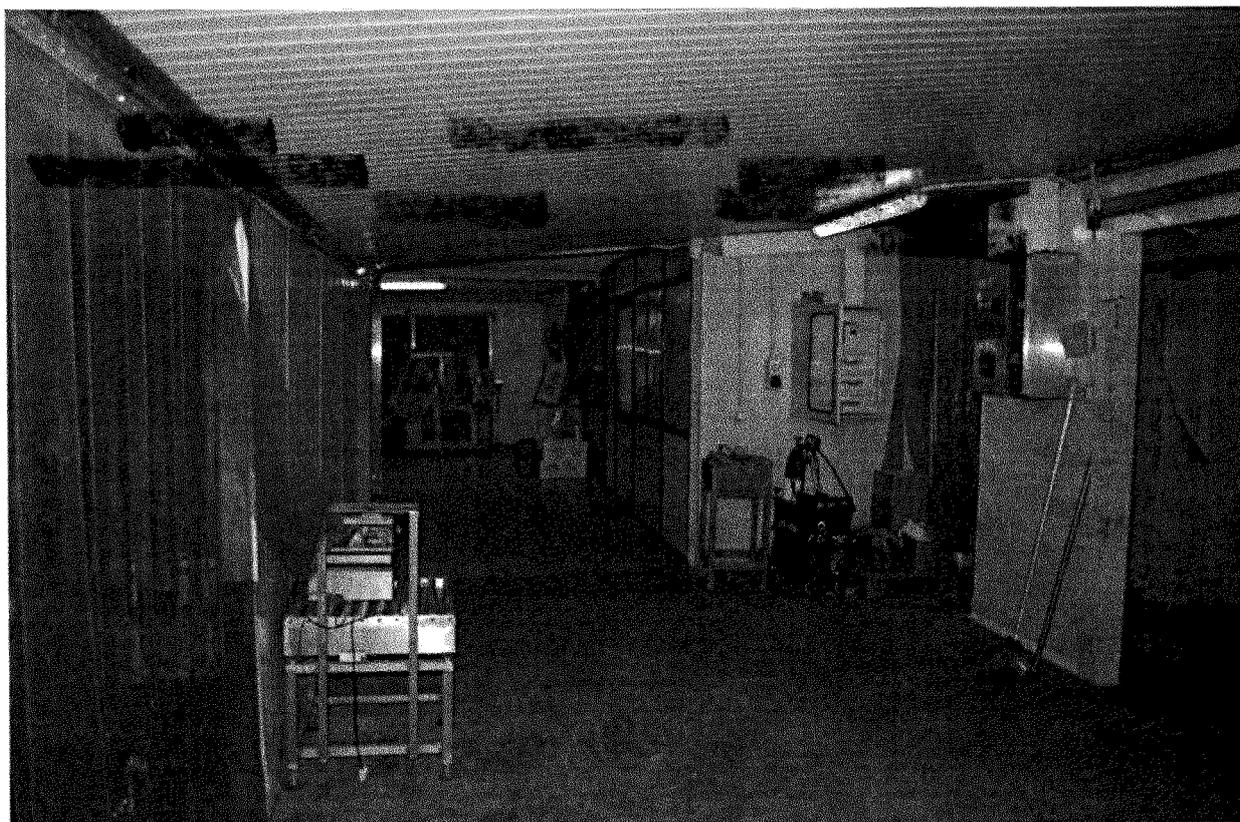
■ Figura 24 vista degli interni – piano primo - uffici.



■ Figura 25 vista degli interni – piano primo - deposito.



■ Figura 26 vista degli interni – piano primo – sale di stagionatura.



■ Figura 27 vista degli interni – piano primo – sale di stagionatura.

DESCRIZIONE SINTENTICA IN TABELLE

LOTTO 1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE1 (Foglio 6, part. 287)
Descrizione	Immobile a destinazione produttiva costituito da più corpi di fabbrica disposti su due livelli, contraddistinto dalla particella n. 287 del foglio 6 del NCEU del Comune di Marcellinara, della superficie commerciale di circa mq 3800.
Ubicazione dell'immobile	Viale della Libertà, Marcellinara.
Descrizione catastale	L'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati nel Comune di Marcellinara (E925), (Provincia di Catanzaro), al Foglio 6, part. 287, Categoria: D/1, Consistenza : - ; VIA SANT'ELIA N. 1 piano T, 1; con Rendita di € 8.779,77. Variazioni catastali: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01.10.2011 N. [REDACTED] VARIAZIONE DEL TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE. Situazione degli intestati: [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/1.
Confini	Vengono considerati quelli dell'intero lotto.
Provenienza del bene	atto di CONFERIMENTO IN SOCIETA' eseguito in data 16.04.2002 dal Notaio Rocco Guglielmo in Catanzaro, repertorio [REDACTED] trascritto in data 06.05.2002 con n. di registro generale [REDACTED] n. di registro particolare [REDACTED] con parte acquirente la [REDACTED] con sede in Marcellinara, , c.f. [REDACTED], e parte cedente il sig. [REDACTED] [REDACTED]
Proprietà	Gli intestatari di tali immobili sono la società SALUMIFICIO SAN PIETRO SRL, con sede in MARCELLINARA, c.f. 02502730795, proprietà per 1/1. Tali dati derivano da : Atto Pubblico CONFERIMENTO IN SOCIETA' del 16.04.2002, trascritto al Registro Particolare n. 6677.1/2002, in atti al Repertorio n. 86851 dal 07.05.2002 del Notaio rogante Rocco Guglielmo , con sede in Catanzaro.
Occupazione	Al momento dell'accesso, si è riscontrata l'esistenza di Contratto di Locazione Commerciale in data 16 luglio 2009 tra la tra la [REDACTED] R.L., con sede in [REDACTED], via della Libertà, p.i. [REDACTED] in qualità di parte locatrice e la [REDACTED] A [REDACTED] con sede in [REDACTED] via della Libertà n. 46/B, c.f. [REDACTED] in qualità di parte conduttrice, per lo svolgimento dell'attività di produzione di salumeria ed attività connesse. La scadenza del contratto è stata fissata al 16 luglio 2021, ad canone di € 18.000,00 annui.
Regolarità edilizia	Dal confronto degli elaborati progettuali riportati a quanto autorizzato le concessioni edilizie e con quelli del relativo accatastamento, con quanto effettivamente realizzato in sito alla data del sopralluogo, si è accertato che sono state eseguite numerose irregolarità.  Le spese per la sanatoria dell'abuso in oggetto sono determinate nella sanzione pecuniaria per come determinato dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001 in € 152.166,35 ( euro centocinquantaduemilacentosessantasei/35).  Dalle Norme Tecniche di Attuazione approvato in Variante con Delibera del Commissario ad Acta del 27.04.2006, l'area ricade nella zona territoriale omogenea Zone D2 (ARTIGIANALE)..

<p><b>Iscrizioni e trascrizioni</b></p>	<p>1. ISCRIZIONE del 26/03/1999 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]                  Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio [redacted]                  IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO                  Nota disponibile in formato elettronico                  Documenti successivi correlati:                  1. Annotazione n. [redacted] (CANCELLAZIONE TOTALE)</p> <p>2. ISCRIZIONE del 15/05/1999 - Registro Particolare [redacted]                  Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio [redacted] del [redacted]                  IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO</p> <p>3. TRASCRIZIONE del 06/05/2002 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]                  Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio [redacted] del [redacted]                  ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'</p> <p>4. ISCRIZIONE del 10/11/2008 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]                  Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio [redacted] 31/1 [redacted]                  IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602</p> <p>5. TRASCRIZIONE del 21/09/2010 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale 1 [redacted]                  Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio [redacted] [redacted]                  ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI PIGIONI</p> <p>6. TRASCRIZIONE del 21/09/2010 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted]                  Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio [redacted] del [redacted]                  ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE</p> <p>7. TRASCRIZIONE del 01/03/2012 - Registro Particolare [redacted] Registro Generale 3 [redacted]                  Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [redacted] 1 del 1 [redacted]                  ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO</p>
<p><b>Valore di Mercato</b></p>	<p>L'unità immobiliare oggetto di stima ha come più probabile prezzo di mercato la cifra di € 1.620.000,00 (dicasi euro unmilionesecentoventimila/00)</p>

Nel ringraziarLa per la fiducia accordatami rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

LAMEZIA TERME 06/06/2012

IL C.T.U. Arch. Marco Gigliotti

Stamp: ARCHITETTO MARCO GIGLIOTTI, ISCRITTO ALL'ALBO COL. N. 3266, CATANZARO.  
 Handwritten signature: Marco Gigliotti

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100