

**TRIBUNALE DI LOCRI**  
(Sezione Fallimentare)

**PROCEDURA FALLIMENTARE**

contro:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Reg. Fall. 11/2016**

data udienza:

**15.05.2017**

Giudice Delegato:

**Dott. SERGIO MALGERI**

Curatore Fallimentare:

**Dott. GIUSEPPE IURATO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Unità Immobiliari site in:  
Reggio Calabria - Maierato (VV)  
Rende (CS) - Bovalino (RC) - Siderno (RC)**

**Esperto alla stima: Arch. Gianfranco Bova**

Codice fiscale: BVOGFR65C15F158G - Partita IVA: 01461280800

Studio in: Via Roma, 14 - 89031 Ardore (RC) - telefono: 329/0661199

email: [gianbova@tiscali.it](mailto:gianbova@tiscali.it) - pec: [gianfrancobova@pec.it](mailto:gianfrancobova@pec.it)

**PREMESSA**

Il Tribunale fallimentare di Locri (RC) ha affidato, con autorizzazione del G.D. del 29.03.2017, al sottoscritto Arch. Gianfranco Bova, iscritto all'Ordine degli Architetti della Città Metropolitana di Reggio Calabria al n. 1125, C.F. BVOGFR65C15F15G, con studio in Ardore (RC) via Roma 14, l'incarico di stima del valore di mercato degli immobili di proprietà della società oggetto di fallimento.

Ad assolvimento dell'incarico conferitomi, dopo aver esaminato la documentazione reperita presso le amministrazioni e gli uffici preposti, effettuati i sopralluoghi e rilievi necessari per conseguire una approfondita conoscenza dei beni oggetto di stima, acquisita la consapevolezza dei valori espressi dal mercato immobiliare locale; vista la complessità della stima trattandosi di più immobili con caratteristiche diverse, dislocati in più Province della Calabria quali Reggio Calabria, Vibo Valentia e Cosenza, e soprattutto per facilitare la procedura di vendita, lo scrivente ha maturato il giudizio, di suddividere la presente stima in numero di cinque lotti, corrispondenti ad ogni singolo immobile, come di seguito elencati :

**Lotto n.1** - unità immobiliari site nel Comune di Reggio Calabria, via Padova n. 8-10, distinta nel N.C.E.U al foglio n. 120, particella 597 sub 2- 3 - 4;

**Lotto n. 2** - unità immobiliari site nel Comune di Maierato (VV), in fregio alla via Provinciale per Maierato (Zona Industriale), distinto al N.C.E.U al foglio di mappa n. 29, particelle 395 e 415 ;

**Lotto n. 3** - unità immobiliari site nel Comune di Rende (CS) in C.da Cutura snc, distinta al N.C.E.U al foglio n. 29, particella 282 sub 1 - 3 - 4 - 5 - 6;

**Lotto n. 4** - unità immobiliari site nel Comune di Bovalino (RC), in località San Nicola, distinta al N.C.E.U al foglio di mappa n. 23, particella 804 sub 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, (ex part. 805 e part. 672)

**Lotto n. 5** - unità immobiliari site nel Comune di Siderno (RC), in C.da Misserianni, distinta al N.C.E.U al foglio n. 18, particella 494 sub 15 - 23 - 24 - 25 - 26.

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**LOTTO 1**

**Unità Immobiliare sita in  
Reggio Calabria, Via Padova 8/10**

**PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

UNITA' IMMOBILIARE

REGGIO CALABRIA VIA PADOVA N. 8-10



**SOMMARIO**

- 1. PREMESSA**
- 2. RELAZIONE TECNICA**
  - 2.1 Proprietà e provenienza
  - 2.2 Vincoli e oneri giuridici
    - 2.2.a Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
    - 2.2.b Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

- 2.3 Ubicazione e confini
- 2.4 Estremi catastali
- 2.5 Descrizione del bene
- 2.6 Destinazione urbanistica
- 2.7 Stato locativo
- 2.8 Consistenza
- 2.9 Stato di conservazione
- 2.10 Regolarità edilizia
- 2.11 Conformità catastale
- 3. INDAGINI DI MERCATO**
- 4. STIMA DEL VALORE**
- 4.1 Metodologia estimative
- 4.2 Stima del più probabile valore di mercato
- 4.3 Valutazione finale
- 5. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**
- 6. ELENCO ALLEGATI ALLA PERIZIA**
- 6.1 Documentazione Fotografica
- 6.2 Planimetrie
- 6.3 Nota Dirig. Settore Urbanistica U.O. "Condomo Edilizio"
- 7. ELENCO ALLEGATI DEL FASCICOLO A PARTE**
- 7.1 Visure catastali
- 7.2 Estratto di mappa
- 7.3 Elaborato planimetrico
- 7.4 Copia atto di provenienza
- 7.5 Documentazione edilizia
- 7.6 Elenco e formalità ipotecarie

## 1. PREMESSA E SCOPO DELLA STIMA

Quanto qui di seguito esposto si riferisce alla stima del più probabile valore di mercato di un fabbricato sito in Reggio Calabria in via Padova n. 8-10, nei pressi dell'aeroporto "Tito Minniti", esaminandolo in tutte le caratteristiche intrinseche e estrinseche.

Dai sopralluoghi effettuati nel mese di aprile 2017, si è potuto accertare che trattasi di un fabbricato di tipo industriale avente destinazione d'uso eterogenea comprendente: attività commerciale al piano terra, residenziale e terziaria al piano primo.

Sono stati compiuti tutti i rilievi del caso, comprensivi di dettagliato dossier fotografico, per immortalare lo stato dei luoghi, fatte le verifiche della consistenza dell'immobile esistente attraverso le misurazioni delle superfici, delle altezze, la descrizione dei materiali e tutto quello utile alla stima del fabbricato, nonché l'accesso agli atti negli Enti e negli uffici preposti, per verificare l'esistenza dei vari titoli autorizzativi per la realizzazione e la destinazione d'uso dell'immobile.



## 2. RELAZIONE TECNICA

### 2.1 Proprietà e provenienza

L'unità immobiliare in oggetto appartiene alla denominata società "Centers Cross S.R.L." con sede in Bovalino (RC) alla quale è pervenuta, per ultima, con Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Reggio Calabria del 05.08.2005, registrato all'agenzia delle Entrate di Reggio Calabria in data 02.09.2005 al n. 2856 di repertorio e rettifica in data 30.09.2005 n. 2097 di repertorio. Non sussistono ipoteche e pignoramenti, o altre trascrizioni e altre limitazioni d'uso

### 2.2 Vincoli e oneri giuridici

#### 2.2.a *Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente*

Non risultano vincoli e oneri

#### 2.2.b *Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:*

Non risultano vincoli e oneri

### 2.3 Ubicazione e confini

L'unità immobiliare (grandi magazzini e appartamenti residenziali), come già detto è ubicata in via Padova civico 8-10, composta da due corpi di fabbrica separati da giunto tecnico, il primo a due piani fuori terra, il secondo ad un piano fuori terra.

Confina a nord con via Padova, sud con torrente S. Agata, ovest con proprietà [REDACTED] Calabria.

Il fabbricato è raggiungibile facilmente con i mezzi meccanici essendo posizionato a breve distanza dallo svincolo per l'aeroporto e dal raccordo che conduce all'autostrada del Mediterraneo A/2 Salerno - Reggio Calabria.

La zona industriale di che trattasi è stata edificata negli anni 70-80 circa.



### 2.4 Estremi catastali

L'unità in oggetto è censita presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio della Città Metropolitana di Reggio Calabria come segue: Comune di Reggio Calabria, via Padova n. 8/10

Catasto Urbano Sez. Urb. RC, F.120, Part. 597 sub. 2, Cat. D/8 , piano T-1-S1  
rendita € 7.824,53;

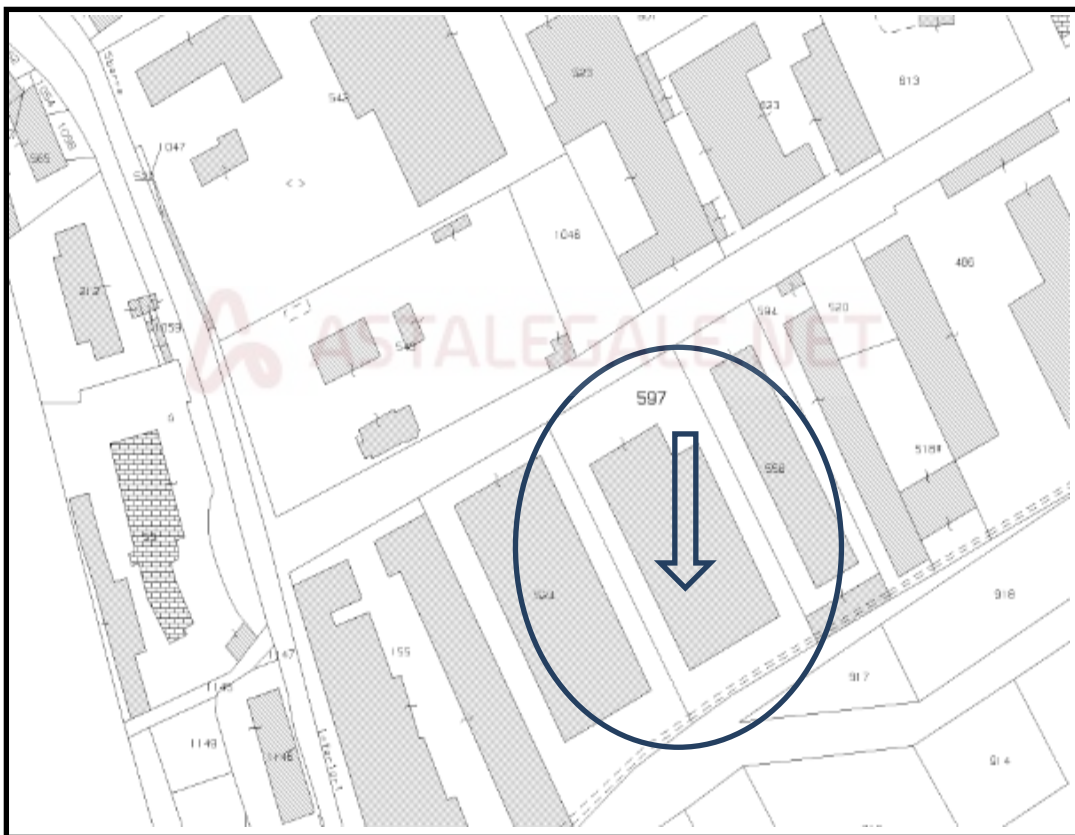
(magazzino P.T.; uffici P.1°; Deposito P. Seminterrato)

Catasto Urbano Sez. Urb. RC, F.120, Part. 597 sub. 3, Cat. D/1, piano T rendita €  
67,47;

(cabina elettrica)

Catasto Urbano Sez. Urb. RC, F.120, Part. 597 sub. 4, Cat. A/3 , CL 2 vani 6,5 piano1  
rendita € 503,55;

(appartamento residenziale)



( STRALCIO CATASTALE; Sez. Urb. RC, F. 120 Part. 597)

## 2.5 Descrizione del bene

L'immobile di che trattasi è composto da due corpi di fabbrica, il primo (corpo A) a due piani f.t. dove il piano terra è destinato in parte a attività commerciale e in parte a uffici, il piano primo attualmente è destinato a residenza, con l'ubicazione di n. 2 unità immobiliari.

Il secondo (corpo B) ad un piano fuori terra adibito a magazzino commerciale, con relativo soppalco adibito a deposito e scarico merci, usato come magazzino.

- Il corpo di fabbrica denominato "corpo A" ha struttura intelaiata prefabbricata in cemento armato precompresso e parte gettata in opera a due piani f.t., solai in c.a. e laterizio, tamponatura in mattoni pieni colorati a faccia vista all'esterno, intonacate e tinteggiate all'interno e copertura con solaio piano. Le travature esterne del fabbricato presentano delle fessurazioni in vari punti, crepe causate probabilmente dagli agenti atmosferici (vedi ossidazione delle armature con relativo aumento di volume della massa ferrosa e conseguente stato fessurativo).

Il piano terra è composto da: portico (chiuso) che consente sia l'ingresso all'attività commerciale che l'ingresso al vano scala (dotato di portoncino il legno massello a due ante) che garantisce il collegamento col piano primo, un vano adibito ad ufficio, uno destinato a deposito e uno adibito a locale tecnico (vano caldaia), bagni di servizio per il personale e per il pubblico e la rimanente parte destinata ad attività commerciale.

L'ingresso alle abitazioni al piano primo avviene attraverso il vano scala di mq. 19.00, caratterizzato da cinque aperture sulla parete nord di forma romboidale, una scala in c.a. semicircolare, rivestita in marmo bianco tipo "Carrara".

Il piano primo è formato da due appartamenti.

- Appartamento di sinistra (facente parte del sub 2) si sviluppa per una superficie utile pari a circa mq. 57.00, superficie lorda mq. 68.00, ed un'altezza interna di mt. 3.15, costituito da: ingresso/soggiorno, cucina, un piccolo disimpegno, bagno e camera da letto. Il bagno è dotato di : vaso, bidet, lavabo, piatto doccia, boiler elettrico per produzione di acqua calda. I pavimenti di tutti gli ambienti sono in ceramica ormai usurati, delle dimensioni di cm. (40x40) ad eccezione del pavimento del bagno che è in piastrelle di ceramica delle dimensioni cm. (20x20) e rivestimento sempre in ceramica delle dimensioni cm. (20x25); il rivestimento della cucina è sempre in ceramica fino ad una altezza di circa mt. 3.00.

Il portoncino d'ingresso è in legno massello con serratura di sicurezza, le porte interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni di forma rettangolare, sono in legno massello con vetro singolo e tapparelle in legno, in cattivo stato di

manutenzione. Si evidenzia una notevole presenza di umidità sul soffitto causata presumibilmente dalla mancata manutenzione del tetto piano di copertura.

- L'unità immobiliare di destra (sub 4), si sviluppa per una superficie utile pari a mq. 102,50 superficie lorda 120.00 mq. ed un'altezza interna di mt 3.15 così distribuita: ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno, un vano deposito e ripostiglio.

I pavimenti di tutti gli ambienti sono in lastre di marmo tipo "Carrara" usurati, delle dimensioni di cm. (65x35) ad eccezione del pavimento del bagno e della cucina che sono in piastrelle di ceramica delle dimensioni cm. (20x20), e il rivestimento sempre in ceramica delle dimensioni cm. (20x25).

Gli infissi interni sono in legno tamburato, ad esclusione del portoncino d'ingresso che è in legno massello con serratura di sicurezza, quelli esterni di forma rettangolare sono in legno massello con vetro singolo e tapparelle in legno, anche in questo appartamento si notano tracce di umidità sia al livello del pavimento che del soffitto, dovute alla mancata manutenzione del solaio piano di copertura. Gli infissi esterni sono deteriorati a causa della mancata manutenzione

- Il corpo di fabbrica denominato "corpo B" (grande magazzino facente parte del sub 2) adiacente al "corpo A" è ad un piano f.t. con struttura portante prefabbricata in cemento armato precompresso e copertura del tipo a Shed con struttura in carpenteria metallica e manto di copertura in lamiera grecata, controsoffittatura in pannelli di fibra minerale sorretti da idonea struttura metallica con corpi illuminanti alcuni incassati nella struttura, alcuni esterni, tamponatura esterna in mattoni pieni a faccia vista.

La pavimentazione è in legno laminato e/o lamiera in alluminio, finestre perimetrali alte a nastro con struttura in ferro e vetro retinato, porte esterne in ferro dotate di maniglione antipanico.

L'unità in oggetto si sviluppa per una superficie utile pari a circa mq 1.583 ed un'altezza pari a mt 4.65, oltre ad un soppalco realizzato con struttura metallica della superficie utile pari a mq 193.00 ed un'altezza utile media pari a mt 3.00, attualmente adibito a deposito merci, l'accesso al soppalco avviene da un piccolo vano tramite una scala in ferro.

Magazzino (scarico merci) al piano terra della superficie utile di mq 127,00 con accesso diretto dall'esterno.

L'immobile presenta le caratteristiche costruttive tipiche degli edifici di tipo industriale, delle quali conserva esternamente le caratteristiche tipologiche; si tratta infatti di un capannone di fine anni settanta (1977), già adibito a costruzione e montaggio di elettrodomestici e si caratterizza per uno stato manutentivo scarso sia al piano terra che al piano primo.

Circonda l'immobile sui quattro lati una corte esclusiva, con pavimentazione in conglomerato bituminoso (asfalto).

Le superfici laterali della corte, sono caratterizzate da percorsi carrabili che servono le aree poste sul davanti e sul retro dell'edificio destinate a: parcheggio sul confine con via Padova; occupate dai macchinari, attrezzature (serbatoi cilindrici di accumulo, gruppo elettrogeno etc...), e impianti destinati al riscaldamento e a servizi in genere sul retro.

E' presente, al confine lato nord della corte, all'angolo del lotto con fronte principale sempre su via Padova un manufatto in muratura destinato a cabina elettrica (sub 3), di mq. 34 di superficie, della quale viene occupata la metà dalla centrale elettrica a servizio dell'immobile.

L'accesso principale all'immobile avviene attraverso la corte, antistante Via Padova.

La recinzione della corte è realizzata da: un muretto basso di mattoni pieni sul prospetto principale sul quale insistono delle inferriate e tre cancelli in ferro, due scorrevoli, che servono per l'ingresso sia carrabile che pedonale e un cancelletto a battuta esclusivo per il passaggio pedonale, adiacente alla cabina elettrica; sui lati est ed ovest la recinzione è caratterizzata da, cordolo in cemento con sovrastanti pilastrini e pannelli prefabbricati anche essi in calcestruzzo; sul retro è realizzata con muro alto in c.a. con sovrastante ringhiera in ferro. La superficie scoperta della corte di mq 2.023,00 viene calcolata in base all'area catastale del mappale di mq 4.010,00 dedotta l'area coperta, che è di mq. 1.987,00

L'immobile è un tipico esempio di edilizia industriale di livello medio

## 2.6 Destinazione urbanistica

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, il Piano Regolatore Generale della Città Metropolitana di Reggio Calabria, classifica l'immobile in "unità edilizia di base industriale" (tipo D).

## 2.7 Stato locativo

L'immobile identificato Sez. Urb. RC, F. 120, particella 597, sub 2,3,4 come individuato nella planimetria allegata, risulta occupato in virtù del contratto d'affitto **ramo d'azienda** repertorio n° 10.154 raccolta n° 6821, (autorizzazione attività d'impresa, n° 8164 rilasciata dal Comune di Reggio Calabria il 22.11.1996 alla società Centers Cross S.R.L., successiva comunicazione di sub ingresso all'attività da parte del Sig. ██████████ prot. n° 76639 del 23.05.2013; autorizzazione "all'ampliamento della superficie di vendita" n° 45 M2B del 13.11.2013, RG 1741 del 19.11.2013). Il contratto risulta regolarmente registrato in data 2.05.2013, e conservato dal Notaio Putortì con studio in via Generale Tommasini n°1/D, iscritto al collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Reggio Calabria e Locri  
*(art. 3.3 del contratto d'affitto recita, qualora la concedente sia ammessa ad una procedura ..... spetterà alla stessa e/o agli organi della procedura il diritto di recedere .....)* in virtù di questo articolo ai fini estimativi, l'immobile si ritiene libero da persone e cose.

## 2.8 Consistenza

La consistenza del fabbricato destinato ad attività commerciale ammonta 2.164.00 mq. di superficie lorda , come risulta dalla tabella seguente.

**TABELLA (Sup. Commerciale)**

<b>Piani</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Sup. Lorda mq</b>	<b>Coeff. Ragguaglio</b>	<b>Sup. Ragguagl.</b>
P.T.	commerciale	1.793,00	1,00	1.793,00
P.T.	magazzino	124,00	0,50	62,00
P.T.	soppalco	196,00	0,50	98,00
P.T.	vani tecnici	44,00	0,25	11,00
Corte		2.023,00	0,10	202,00
				<b>2.166,00</b>

La predetta superficie del fabbricato è stata calcolata al lordo dei muri. Sono stati applicati coefficienti di ragguaglio secondo gli usi commerciali. La superficie commerciale rappresenta il parametro tecnico di riferimento per la stima del valore di mercato del bene oggetto di valutazione. La determinazione della superficie commerciale è avvenuta con riferimento alle superfici definite dal DPR n. 138/1998 e dalla norma UNI EN 15733/2011

**TABELLA (Sup. Residenziale)**

<b>Piani</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Sup.Lorda mq</b>	<b>Coeff. Ragguaglio</b>	<b>Sup. Ragguagl.</b>
P.T	vano scala	19,00	1,00	19,00
P.1.	abitazione	68,00	1,00	68,00
P.1	abitazione	120,00	1,00	120,00
				<b>207,00</b>

## 2.9 Stato di conservazione

Lo stato di conservazione che manutentivo sia del magazzino commerciale sia degli appartamenti del piano primo è da considerarsi scadente. I pavimenti sono usurati, pareti e soffitti dell'abitazione presentano tracce di umidità in più punti, serramenti interni ed esterni in legno deteriorati con vetro singolo.

**Impianti:** Impianto elettrico parte esterno e parte sotto traccia, impianto idrosanitario parte esterno e parte sotto traccia, impianto telefonico e trasmissione dati, impianto citofonico, impianto di allarme e di video sorveglianza, impianto rilevazione fumi e anti incendio, impianto di riscaldamento e raffrescamento, termostato ambiente ai piani;

### certificazioni:

Certificato di conformità, quadro elettrico di bassa tensione<sub>2</sub> del 8.04.2010, e impianto elettrico cabina elettrica MT/BT del 10.04.2010, rilasciati dalla ditta:

██████████ con sede in Bovalino Sup. alla via V. Emanuele, 39 P. IVA 01548870805, iscritta all'albo Provinciale delle imprese artigiane di Reggio Calabria REA RC 1384640

Certificato di conformità, impianto idrico antincendio ad anello completo di idranti<sub>2</sub> del 29.03.2010, rilasciato dalla ditta:

██████████, con sede in Bovalino alla via Oliveto, 45 P. IVA 02356980801, iscritta all'albo provinciale delle imprese artigiane di Reggio Calabria REA RC 41966

Certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando provinciale dei Vigili del fuoco di Reggio Calabria alla ditta Centers Cross SRL, prat. 3355 del 16.05.2011 con validità dal 14.03.2011 al 13.03.2014.

Non essendo stato possibile recuperare le altre certificazioni degli impianti e considerato che la certificazione di prevenzione incendi è scaduta nel marzo 2014, non viene garantita la conformità degli stessi, alla normativa vigente.

Licenza d'uso dell'agibilità datata 26.04.1978, rilasciata dal Prefetto della Provincia di Reggio Calabria per destinazione stabilimento industriale.

Certificato di agibilità e abitabilità, n. 04 del 28.03.1979 rilasciato dal Comune di Reggio Calabria a scopo magazzino e abitazione

## 2.10 Regolarità edilizia

Si evidenzia che lo stato di fatto non è conforme al progetto approvato con “licenza di costruzione edilizia n. 45 del 28 giugno 1975 per la costruzione di un capannone in c.a. e acciaio a due piani f.t.”; tali difformità consistono in:

- a) **Tamponatura della pensilina lato est della corte**, con pannelli di lamiera coibentata, adibita a suo tempo per scarico merci e attualmente utilizzata come deposito merci;
- b) **Chiusura del portico**, a piano terra con serramenti in alluminio su tutto il perimetro e lo stesso risulta adibito a zona esposizione;
- c) **Realizzazione del soppalco**, all’ interno del centro commerciale;
- d) **Destinazione d’uso capannone**, dagli accertamenti effettuati presso l’ufficio urbanistica del Comune di Reggio Calabria è stata riscontrata l’esistenza di una domanda di condono edilizio datata 06.03.1995, prot. archivio generale n° 017649 per l’ottenimento del cambio di destinazione d’uso da attività industriale ad attività commerciale, pratica della quale è stata versata la sola somma a titolo di oblazione pari a **5.000.000 di lire** del vecchio conio, mentre è stato versato come contributo di costruzione, **lire 22.059.288** non corrispondenti a quello dovuto, ammontante a **lire 47.022.368** che deve essere integrato della somma di **lire 108.638.840 (€ 56.107,28)** pari alla differenza dei due precedenti importi, più gli interessi legali del 10% e penali maturati dal 2.03.1995 al 30.12.2004, in più alla predetta somma andranno aggiunti ulteriori interessi legali maturandi fino alla data del versamento, (nota Dir. Settore urbanistica prot. N°4003 del 21.01.2005) quantificati fino al 31.12.2017 a circa € 13.500,00
- e) **Destinazione d’uso appartamento**, piano primo lato sinistro da ufficio a residenziale

### Regolarizzazione edilizia

Dalla nota del 21.01.2005, prot. N. 4003 inviata alla Ditta dell'epoca, dal Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Reggio Calabria (che si allega in copia) si evince che, per ottenere il cambio di destinazione d'uso, la richiesta di condono edilizio dovrà essere regolarizzata mediante richiesta ai fini del rilascio di Concessione in Sanatoria, con la produzione della seguente documentazione e consistente in :

1. Perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere eseguite;
2. Certificato redatto da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica sismica delle opere eseguite o, se queste sono state precedentemente collaudate, copia della relativa certificazione;
3. Certificato d'iscrizione alla camera di commercio industria, artigianato e agricoltura di data non anteriore a tre mesi della presentazione della domanda;
4. Attestazione dell'avvenuta presentazione all'ufficio Tecnico Erariale della documentazione necessaria ai fini dell'accatastamento;
5. Concessione onerosa all'uso nel caso in cui le opere eseguite ricadano in tutto o in parte su suolo di proprietà dello stato o di enti pubblici territoriali;
6. Nulla osta paesaggistico-ambientale, ai sensi dell'art. 151 del decreto legge 29 ottobre 1999, n. 490;
7. Parere sulle Limitazioni Aeronautiche di cui alla legge 58/63;
8. Versamento dovuto a titolo di contributo di costruzione comprensivo degli interessi legali maturati fino alla data del versamento.

- Inoltre dovrà essere presentata una nuova richiesta per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria o il ripristino dello stato dei luoghi come originariamente autorizzati, per quanto attiene le difformità riguardanti:

- Chiusura pensilina zona scarico merci
- chiusura portico
- soppalco
- cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare al piano primo.

Infine dovrà essere richiesto il certificato di conformità edilizia, agibilità e abitabilità, ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001 che, tenuto conto, delle prescrizioni contenute nella nota del Dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Reggio Calabria, la

pratica per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria dovrà essere corredata da:

- a) il certificato di collaudo statico dei corpi di fabbrica "A" e "B";
- b) il certificato di prevenzione incendi;
- c) l'attestazione di scarico delle acque reflue in pubblica fognatura;
- d) la dichiarazione asseverata, predisposta da un professionista abilitato, che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato ed alle varianti, dal punto di vista dimensionale, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti installati, del superamento, e non creazione delle barriere architettoniche;
- e) le certificazioni di conformità degli impianti;
- f) l'accatastamento delle unità immobiliari.

L'aggiudicatario dovrà provvedere, a proprie cure e spese, a regolarizzare le difformità edilizie, conseguentemente all'aggiudicazione.

### **2.11 Conformità catastale**

Lo stato attuale delle unità immobiliari è difforme all'impianto catastale del 1986 che originariamente comprendeva tre unità immobiliari, piano terra, primo e seminterrato.

Nessuna traccia è stata trovata dell'interrato riportato nelle planimetrie catastali.

Infine altra difformità è stata riscontrata: nella pensilina (tettoia) al piano terra e nella porzione di fabbricato al piano primo destinato ad uffici mentre in atto risulta adibito a civile abitazione, senza che sia stata richiesta alcuna autorizzazione per il cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare.

L'aggiudicatario dovrà provvedere, a proprie cure e spese, a regolarizzare l'anomalia catastale conseguentemente all'aggiudicazione.

### 3. INDAGINI DI MERCATO

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte indiretta che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dalle maggiori fonti accreditate quali: **Osservatorio quotazioni immobiliari 2017** "Borsino immobiliare servizi e valutazioni immobiliari Nazionali", si avvale di una rete di selezionati professionisti ed imprese legati alla filiera della compravendita e gestione degli immobili e **(OMI) osservatorio dei valori immobiliari** dell'Agenzia delle entrate del Ministero dell'Economia e delle Finanze; la seconda mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nel centro Reggino.

### 4. STIMA DEL VALORE

#### 4.1 Metodologia estimativa

La metodologia si basa sul metodo comparativo di stima mediante individuazione del più probabile valore di mercato dell'uso residenziale, commerciale, rilevato per immobili assimilabili per tipologia e zona di ubicazione.

Il calcolo si determina dall'applicazione del prezzo medio alla superficie "convenzionale".

#### **Determinazione della superficie convenzionale**

La superficie "convenzionale" rappresenta la somma delle superfici commerciali misurate per le superfici principali e per quelle accessorie, quest'ultime opportunamente rese omogenee alle prime mediante applicazione di coefficienti, desunti dal D.P.R. 138/98.

Nel caso di specie vengono rilevate distintamente la superficie del magazzino ad uso commerciale, comprensiva delle superfici accessorie quali soppalco, deposito, vani tecnici e l'area esterna della corte, e quelle degli appartamenti ad uso residenziale.

## 4.2 Stima del più probabile valore di mercato

### Determinazione del prezzo unitario

Il prezzo medio individuato viene desunto mediante indagine di mercato con particolare riguardo alle quotazioni del mercato immobiliare: dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare 2017, riportanti per la tipologia residenziale, e commerciale nella città di Reggio Calabria, zona Stadio Sud-Argine dx S. Agata - Sbarre Superiori, le seguenti tabelle:

*Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze (Secondo semestre 2016);*

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq.)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	940
Magazzini	NORMALE	475	650

*"Borsino immobiliare servizi e valutazioni immobiliari Nazionali" si avvale di una rete di selezionati professionisti ed imprese legati alla filiera della compravendita e gestione degli immobili*

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq.)		
		Min	Med	Max
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	574	677	780
Magazzini	NORMALE	376	439	503

Considerando la media dei valori medi delle due tabelle si avrà:

- residenziale, abitazioni di tipo economico, in normale stato conservativo, valore medio (795 - 677) = €/mq 736.00
- commerciale, magazzini, in normale stato conservativo, valore medio (562.50 - 439) = €/mq 500.75

Tenuto conto: delle caratteristiche costruttive, dei materiali adoperati, dello stato di conservazione/manutentivo, della vetusta dell'immobile, degli impianti obsoleti, dell'assenza di alcune certificazioni a garanzie di un buon funzionamento degli impianti, della posizione decentrata dell'immobile rispetto al centro della città, si ritiene congruo adottare, il valore medio delle rispettive tabelle OMI e Borsino immobiliare, per ogni tipologia, decurtato del 10%, per quanto sopra considerato, risulta così una nuova tabella per la valutazione dell'immobile

#### 4.3 Valutazione finale:

Immobile	Sup. Conv. Mq.	Valore €/mq. Medio OMI/B.Imm.	Deprezzamento 10%	Valore complessivo €.
Abitazione tipo economico (A3)	207.00	736.00	662.40	137.116,80
Magazzino, accessori, corte	2.166.00	500.75	450.67	976.151,22
			SOMMANO	<b>1.113.268,02</b>

#### Fonti di informazione:

Agenzia delle entrate di Reggio Calabria Ufficio del territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria, Ufficio Edilizia di Reggio Calabria, settore Urbanistica, Agenzie immobiliari e osservatori del mercato immobiliare quotazioni dell'Agenzia delle Entrate

*Spese di regolarizzazione edilizia; condono,*

*oneri e interessi per costo di costruzione* €. 70.000,00

#### PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO:

Valore immobile al netto delle decurtazioni

nello stato di fatto in cui si trova: **€. 1.043.268,02**

## 5. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici ed economici espressi in precedenza, il più probabile valore di mercato del bene immobile in parola viene stimato in €. **1.043.000,00 (unmilionezeroquarantatremila/00)**.

Tale valutazione riflette tutte le caratteristiche del fabbricato, considerato libero da vincoli, ipoteche e diritti reali di terzi diversi da quelli segnalati in perizia, nonché libero da persone e cose.



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**LOTTO 2**  
**Unità Immobiliare sita in**  
**Maierato (VV), Via Provinciale per Mierato**

**PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

UNITA' IMMOBILIARE SITA IN MAIERATO (VV)  
VIA PROVINCIALE PER MAIERATO SNC



**SOMMARIO**

1. **PREMESSA**
2. **RELAZIONE TECNICA**
  - 2.1 Proprietà e provenienza
  - 2.2 Vincoli e oneri giuridici
    - 2.2.a Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
    - 2.2.b Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:
  - 2.3 Ubicazione e confini
  - 2.4 Estremi catastali

- 2.5 Descrizione del bene
- 2.6 Destinazione urbanistica
- 2.7 Stato locativo
- 2.8 Consistenza
- 2.9 Stato di conservazione
- 2.10 Regolarità edilizia
- 2.11 Conformità catastale
- 3. INDAGINI DI MERCATO**
- 4. STIMA DEL VALORE**
- 4.1 Metodologia estimative;
- 4.2 Stima del più probabile valore di mercato
- 4.3 Valutazione finale
- 5. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**
- 6. ELENCO ALLEGATI ALLA PERIZIA**
- 6.1 Documentazione Fotografica
- 6.2. Planimetrie
- 7. ELENCO ALLEGATI DEL FASCICOLO A PARTE**
- 7.1. Visure Catastali
- 7.2. Estratto di mappa
- 7.3 Elaborato Planimetrico
- 7.4. Copia atto di provenienza
- 7.5. Documentazione Edilizia
- 7.6. Elenco e formalità ipotecarie

## 1. PREMESSA E SCOPO DELLA STIMA

Quanto qui di seguito esposto si riferisce alla stima del più probabile valore di mercato di un fabbricato sito nel Comune di Maierato (VV), zona Industriale, posta in via Provinciale per Maierato, a pochi Km dallo svincolo autostradale per Vibo Valentia - S. Onofrio, esaminandolo in tutte le caratteristiche intrinseche e estrinseche. Dai sopralluoghi effettuati nel mese di maggio 2017, si è potuto accertare che trattasi di un fabbricato di tipo industriale avente destinazione d'uso commerciale ad un piano fuori terra.

Sono stati compiuti tutti i rilievi del caso, comprensivi di dettagliato dossier fotografico, per immortalare lo stato dei luoghi, fatte le verifiche della consistenza dell'immobile esistente attraverso le misurazioni delle superfici, delle altezze, la descrizione dei materiali e tutto quello utile alla stima del fabbricato, nonché l'accesso agli atti negli Enti e negli uffici preposti, per verificare l'esistenza dei vari titoli autorizzativi per la realizzazione e la destinazione d'uso dell'immobile.

## 2. RELAZIONE TECNICA

### 2.1 Proprietà e provenienza

L'immobile in oggetto è stato acquistato dalla denominata società "Centers Cross S.R.L." con sede in Bovalino (RC) con atto pubblico amministrativo rep. n. 458/2001 emesso dal tribunale di Vibo Valentia il 12.07.2001, a seguito di un contratto di locazione finanziaria, è stato trasferito alla banca centrale per il Leasing dalle banche popolari-italease SPA, con atto di compravendita del Notaio Raimondo Zagari di Locri rep. 1166, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Vibo Valentia in data 28.04.2003, ai numeri 2052 RG e 1748 RP.

Successivamente l'intera consistenza è stata riscattata dalla società Centers Cross alla quale è pervenuta, per ultimo, con atto pubblico conseguente ad esercizio finale del diritto di opzione relativo al contratto di locazione finanziaria, del Notaio Luigi De Santis di Cosenza del 12.12.2011, repertorio 37061, raccolta n.18351 registrato all'agenzia delle Entrate di Vibo Valentia in data 04.01.2012.

**2.2 Vincoli e oneri giuridici****2.2 a Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

Altri vincoli; nessuno

**2.2 b Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:****Iscrizioni**

Nota di iscrizione;		presentazione n° 2 del 2.08.2013 RG n° 4520 - RP n° 347
Descrizione;		altro atto
Data;	11/07/2013	N° Rep. 815/9413
Pubblico ufficiale;	Equitalia sud spa	C.F. 11210661002 sede di Roma

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio:

Specie dell'ipoteca;		Ipoteca legale
Derivante da;		0300 RUOLO
Capitale;		€. 431.165,30
Totale;		€. 862.330,60
A Favore di;		Equitalia sud spa Roma C.F. 11210661002
Domicilio Ipotecario eletto;		Reggio Calabria, Via D. Tripepi civ. 92
Immobile su cui grava l'ipoteca;		Comune di Maierato (VV) sez. urbana F. 29 Part. 395, cat. D/8

**2.3 Ubicazione e confini**

Le unità immobiliari (magazzino commerciale + deposito), sono ubicate sulla Strada Provinciale per Maierato, composte da due corpi di fabbrica adiacenti e comunicanti tra di loro realizzate ad un piano f.t. costruite in tre distinte fasi.

Confinano sul lato nord con via dei Francesi, lato sud con strada Provinciale per Maierato, lato est con ditta [REDACTED] o ovest con strada provinciale per Pizzo Calabro. Il fabbricato è raggiungibile facilmente con i mezzi meccanici essendo posizionato a breve distanza dello svincolo autostradale Vibo - S. Onofrio dell'autostrada del mediterraneo A/2 Salerno - Reggio Calabria.

La zona industriale di che trattasi è stata edificata alla fine degli anni 90.



#### 2.4 Estremi catastali

L'immobile oggetto di perizia è censito all'Agenzia delle Entrate ufficio territorio della Provincia di Vibo Valentia N.C.E.U. Comune di Maierato:

- F. 29, Part. 395. Cat. D/8 , piano T, rendita € 21.468,00;
- F. 29, Part. 505. Sub 1 Cat. D/8 , piano T, rendita presunta € 2.030,00;

(mappali terreni correlati F. 29 Part. 415)



(STRALCIO CATASTALE; F. 29 Part. 395 - 415)

## 2.5 Descrizione del bene

L'immobile di che trattasi è composto da due corpi di fabbrica, adiacenti e comunicanti, il primo (corpo A) ad un piano fuori terra adibito a magazzino commerciale, il secondo (corpo B) ad un piano f.t. destinato a deposito. L'immobile è un tipico esempio di edilizia industriale di livello medio di età moderna, posizionato su lotto prospiciente la strada Provinciale per Maierato con ampio parcheggio antistante l'ingresso principale, comprendente anche i terreni di due particelle date in concessione dal Comune di Maierato, distinte al N.C.T. in:

- F. 29, Part. 367, sup. 2.446, R.D. 3.79, RA 1.89
- F. 29, Part. 359, sup. 2.743, R.D. 4.25, RA 2.12

Il fabbricato commerciale è stato realizzato con struttura prefabbricata in cemento armato precompresso ad un piano f.t., compreso i solai. Le tamponature delle pareti in blocchetti di calcestruzzo a faccia vista all'esterno sulla facciata principale (sud) e laterale (est), mentre le pareti esposte a ovest e nord risultano essere intonacate con intonaco civile.

Gli intonaci interni sono del tipo civile a due strati con tinteggiatura colorata di completamento, la copertura risulta essere in parte con tetto a due spioventi in calcestruzzo con l'intradosso a faccia vista, la rimanente parte a solaio piano.

La superficie è di circa 3.600 mq. ed una altezza media di mt. 4.30 circa.

L'edificio è così distribuito: ingresso principale e ampio salone adibito a reparto commerciale. I pavimenti del magazzino commerciale e del deposito sono in gres porcellanato delle dimensioni di cm (30x30), ad eccezione dei servizi igienici che sono muniti di pavimenti e rivestimenti in ceramica ormai consunti delle dimensioni di cm. (20x20). Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni di forma rettangolare sono alluminio anodizzato; il portone d'ingresso munito di vetro antisfondamento. Tutte le uscite di sicurezza e le porte di servizio sono in lamiera di ferro bugnato.

Adiacente al "corpo A" vi è in corpo di fabbrica denominato "corpo B", adibito a deposito della superficie di circa mq. 308, ad un piano f.t. così distribuita, servizi

igienici per il pubblico con accesso dal piazzale esterno, locale deposito-scarico merci, spogliatoi maschi e femmine, servizi igienici del personale e un piccolo vano adibito ad ufficio.

Ha una struttura portante mista, con fondazione gettata in opera e struttura in elevazione prefabbricata in cemento armato precompresso, copertura piana, tamponature esterne in blocchetti di calcestruzzo prefabbricati; a faccia vista sul prospetto principale, intonacate sulle altre pareti.

La tipologia dell'immobile è coerente al periodo di costruzione, il fabbricato presenta le caratteristiche costruttive tipiche degli edifici di tipo industriale, dei quali conserva esternamente le caratteristiche tipologiche; si tratta infatti di un capannone di fine anni novanta, già adibito a centro turistico sportivo e si caratterizza per uno stato manutentivo scarso.

L'area esterna, destinata a parcheggio e strada di accesso all'immobile, ha la pavimentazione in conglomerato bituminoso ed è munita di idoneo impianto di illuminazione. Si sviluppa per una superficie complessiva di mq. 8982 di cui 3.793 di proprietà e 5.189 mq. concessi in affitto, per 99 anni rinnovabili ad ogni scadenza. (contratto del 5.01.1996 Rep. 401 registrato a Vibo Valentia nel 11 gennaio 1996 n° 49 sez. 1, F. n° 29, Particelle n° 359 - 357).

## 2.6 Destinazione urbanistica

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, il Programma di Fabbricazione, 3° variante, per il Comune di Maierato, classifica l'area come zona "D" industriale.

## 2.7 Stato locativo

L'immobile attualmente risulta non libero ma dato in affitto con contratto locativo comprensivo del ramo di azienda, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Locri (RC) il 11.05.2015 al n. 1362 serie IT, notaio A. Giannitti (*art. 3.3 del contratto d'affitto: in caso di vendita dell'immobile a terzi o di estinzione per qualsiasi causa della procedura di concordato preventivo n° 1/2013 il contratto si risolverà automaticamente*) ma in virtù di

questo articolo ai fini estimativi, l'immobile si ritiene libero da persone e cose.  
(attualmente sub locato)

## 2.8 Consistenza

La consistenza dell'intero immobile ammonta a mq. 4.133,30 di superficie commerciale come risulta dalla tabella seguente.

**TABELLA (Sup. Commerciale)**

Piani	Destinazione	Sup. Lorda mq	Coeff. ragguglio	Sup. raggugli.
P.T.	commerciale	3.600,00	1,00	3.600,00
P.T.	magazzino	308,00	0,50	154,00
P.T.	parcheggio	3.793,00	0,10	379,30
				<b>4.133,30</b>

La predetta superficie del fabbricato è stata calcolata al lordo dei muri. Sono stati applicati coefficienti di ragguglio secondo gli usi commerciali.

La superficie commerciale rappresenta il parametro tecnico di riferimento per la stima del valore di mercato del bene oggetto di valutazione. La determinazione della superficie commerciale è avvenuta con riferimento alle superfici commerciali definite dal DPR n. 138/1998 e dalla norma UNI EN 15733/2011

## 2.9 Stato di conservazione

Lo stato di conservazione e manutentivo sia del centro commerciale che del deposito è da considerarsi mediocre. I pavimenti del centro commerciale si presentano in discreto stato di conservazione, mentre quelli del locale deposito sono consunti. L'impermeabilizzazione del tetto di copertura si presenta scadente, visti i numerosi rattoppi presenti. I serramenti esterni in metallo si presentano in discreto stato di conservazione.

Impianti: sono presenti impianto elettrico e forza motrice, impianto di rilevazione fumi e allarme antincendio, impianto idrico-sanitario e di scarico fognario, impianto antintrusione e videosorveglianza, impianto di condizionamento, impianto di

alimentazione elettrica ausiliaria mediante gruppo elettrogeno, impianto di spegnimento a rete di idranti.

**certificazioni:**

- *Certificato di conformità*, impianto elettrico, per struttura da adibire ad attività commerciale del 18.05.2003, rilasciato dalla ditta:

██████████ in sede in Bovalino Sup. alla via V. Emanuele, 39 P. IVA 01548870805, iscritta all'albo provinciale delle imprese artigiane di Reggio Calabria REA RC 1384640;

- *Certificato di conformità*, impianto idrico antincendio, del 27.11.2003, rilasciato dalla ditta:

██████████ on sede in Maierato (VV) via zona industriale lotto 22/N P. IVA 02377050790, iscritta all'albo provinciale delle imprese artigiane di Vibo Valentia REA N° 155293;

- **Presentazione SCIA** ai fini della sicurezza antincendio per attività n. 69 e 49, al Comando provinciale dei vigili del fuoco di Vibo Valentia in data 16.11.2015, prot. N° 6882 prat. N° 4062 dalla ditta ██████████ rilasciata in data 1.12.2015 con validità fino al 16.11.2020; ( prot. N° 7222 del 1.12.2015 in uscita Com. VV prevenzione incendi);

- **Certificato di agibilità** prot. n° 2036 del 28.05.2003 per il centro commerciale, rilasciato dal Comune di Maierato (VV)

**Attestato di prestazione energetica (APE)** del 25.11.2011, redatto dal Ing. Claudio Racco di Siderno, iscritto albo ingegneri n° 1382,

Non essendo stato possibile recuperare le altre certificazioni degli impianti, non viene garantita la conformità degli stessi, alla normativa vigente.

## 2.10 Regolarità edilizia

Si evidenzia che lo stato di fatto **è conforme** al progetto del titolo autorizzativo inerente:

- **Concessione Edilizia** n. 02 del 18 gennaio 1996 per la realizzazione di un centro turistico sportivo ad un piano f.t.;

- **Concessione Edilizia** n. 5231 del 15.11.2001 per ampliamento centro turistico sportivo;

- **Autorizzazione n. 5991** del 04.01.2002 per cambio di destinazione d'uso da centro turistico sportivo a centro commerciale,
- **Concessione Edilizia n. 506** del 25.03.2003 variante in corso d'opera fabbricato adibito a centro commerciale;
- **Concessione Edilizia n. 854** del 14 aprile 2003 per la costruzione di un fabbricato commerciale e servizi (locale deposito)  
mentre non è perfettamente conforme al:
- **Permesso di costruire n. 3041** del 08 giugno 2004 per la realizzazione di un bar e tavola calda nell'area di pertinenza; lavori realizzati parzialmente, ossia fondazioni e muri perimetrali, e mai completati.

### Regolarizzazione edilizia

Per le regolarizzazioni edilizie, l'aggiudicatario dovrà provvedere, a proprie cure e spese, a legittimare l'anomalia conseguentemente all'aggiudicazione, (presentando un nuovo permesso di costruire per il completamento dei lavori inerente la costruzione del bar tavola calda o nel ripristino dello stato dei luoghi, attraverso la demolizione delle opere parziali)

### **2.11 Conformità catastale**

Lo stato di fatto dell'immobile non è conforme all'impianto catastale del 2003 (variazione per classamento), perché risulta accatastata solo la particella 395, mentre l'ampliamento (part. 505 sub 1), pur essendo stato realizzato con regolare concessione edilizia n° 854 del 14.04.2003, rilasciata dall'ufficio urbanistica del Comune di Maierato, realizzato in parte sulla particella 415 e in parte sulla particella 395, non risulta ancora inserito nel foglio di mappa, ma gli è stata data d'ufficio una rendita catastale presunta.

Dalla visura catastale infatti l'immobile inerente la particella 415 del foglio di mappa n° 29, risulta ancora intestato **Banco Popolare - Società Cooperativa con sede a Verona;**

**Regolarizzazione catastale**

L'aggiudicatario dovrà provvedere, a proprie cure e spese, a regolarizzare l'anomalia catastale conseguentemente all'aggiudicazione.

**3. INDAGINI DI MERCATO**

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte indiretta che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dalle maggiori fonti accreditate quali: *Osservatorio quotazioni immobiliari 2017 "Borsino Immobiliare servizi e valutazioni immobiliari Nazionali"* che si avvale di una rete di selezionati professionisti ed imprese legati alla filiera della compravendita e gestione degli immobili;

(OMI) *osservatorio dei valori immobiliari* dell'Agenzia delle entrate del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

La seconda mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nel Vibonese.

**4. STIMA DEL VALORE****4.1 Metodologia estimativa**

La metodologia si basa sul metodo comparativo di stima mediante individuazione del più probabile valore di mercato dell'uso commerciale, rilevato per immobili assimilabili per tipologia e zona di ubicazione.

Il calcolo si determina dall'applicazione del prezzo medio alla superficie "convenzionale".

**Determinazione della superficie convenzionale**

La superficie "convenzionale" rappresenta la somma delle superfici commerciali misurate per le superfici principali e per quelle accessorie, quest'ultime opportunamente rese omogenee alle prime mediante applicazione di coefficienti, di ragguglio dedotti dal D.P.R. 138/98.

Nel caso di specie vengono rilevate distintamente la superficie del magazzino ad uso commerciale, comprensiva delle superfici accessorie quali: deposito, bagni, ufficio, spogliatoi e l'area esterna della corte.

#### 4.2 Stima del più probabile valore di mercato

##### Determinazione del prezzo unitario

Il prezzo medio individuato viene desunto mediante indagine di mercato con particolare riguardo alle quotazioni del mercato immobiliare: dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare 2017, riportanti per la tipologia commerciale nel Comune di Maierato (VV), della zona centrale limitrofa (non essendoci specifiche valutazioni inerenti la tipologia dei Magazzini nella zona industriale si è pensato di adoperare le valutazioni della zona limitrofa) le seguenti tabelle:

*Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze (Secondo semestre 2016); zona Maierato*

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq.)	
		Min	Max
Magazzini	NORMALE	300	450

*“Borsino immobiliare servizi e valutazioni immobiliari Nazionali” si avvale di una rete di selezionati professionisti ed imprese legati alla filiera della compravendita e gestione degli immobili (zona Maierato)*

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq.)		
		Min	Med	Max
Magazzini	NORMALE	270	329	388

Considerando la media dei valori delle due tabelle si avrà: commerciale, magazzini, in normale stato conservativo, valore medio  $(375 - 329) = \text{€./mq } 352.00$

Tenuto conto: delle caratteristiche costruttive, dei materiali adoperati, dello stato di conservazione e della vetusta dell'immobile, delle condizioni di manutenzione, della posizione decentrata dell'immobile rispetto al centro della città, del ripristino dello stato dei luoghi; si ritiene congruo adottare, il valore medio delle rispettive tabelle OMI e Borsino Immobiliare, per ogni tipologia, decurtato del 5%, per quanto sopra considerato, risulta così una nuova tabella per la valutazione dell'immobile

#### 4.3 Valutazione finale:

Immobile	Sup. Conv. Mq.	Valore €/mq. Medio OMI/B.Imm.	Deprezzamento 5%	Valore complessivo €.
Magazzino, accessori, corte	4.133,30	352,00	334.70	1.383.415,51
			SOMMANO	<b>1.383.415,51</b>

#### Fonti di informazione:

*Agenzia delle entrate di Vibo Valentia (ex catasto), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia, Ufficio Edilizia di Vibo Valentia - settore Urbanistica, Agenzie immobiliari e osservatori del mercato immobiliare quotazioni dell'Agenzia delle Entrate*

**PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni

nello stato di fatto in cui si trova:

**€. 1.383.415,51**

**5. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

Sulla base degli elementi tecnici ed economici espressi in precedenza, il più probabile valore di mercato del bene immobile in parola viene stimato (arrotondato) in €. **1.383.000,00** (euro **unmilionetrecentottantatremila/00**).

Tale valutazione riflette tutte le caratteristiche del fabbricato, considerato libero da vincoli, ipoteche e diritti reali di terzi diversi da quelli segnalati in perizia, nonché libero da persone e cose.



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
LOTTO 3  
Unità Immobiliare sita in  
Rende (CS), C.da Cutura**

**PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO  
UNITA' IMMOBILIARE  
RENDE (CS) C.DA CUTURA**



**SOMMARIO**

**1. PREMESSA**

**2. RELAZIONE TECNICA**

- 2.1 Proprietà e provenienza
- 2.2 Vincoli e oneri giuridici
  - 2.2.a Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
  - 2.2.b Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:
- 2.3 Ubicazione e confini
- 2.4 Estremi catastali
- 2.5 Descrizione del bene
- 2.6 Destinazione urbanistica
- 2.7 Stato locativo

- 2.8 Consistenza
- 2.9 Stato di conservazione
- 2.10 Regolarità edilizia
- 2.11 Conformità catastale

### **3. INDAGINI DI MERCATO**

#### **4. STIMA DEL VALORE**

- 4.1 Metodologia estimative;
- 4.2 Stima del più probabile valore di mercato
- 4.3 Valutazione finale

### **5. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

### **6. ELENCO ALLEGATI ALLA PERIZIA**

- 6.1 Documentazione Fotografica
- 6.2. Planimetrie

### **7. ELENCO ALLEGATI DEL FASCICOLO A PARTE**

- 7.1. Visure Catastali
- 7.2. Estratto di mappa
- 7.3 Elaborato Planimetrico
- 7.4. Copia atto di provenienza
- 7.5. Documentazione Edilizia
- 7.6. Elenco e formalità ipotecarie

## **1. PREMESSA E SCOPO DELLA STIMA**

Quanto qui di seguito esposto si riferisce alla stima del più probabile valore di mercato di un fabbricato sito nel Comune di Rende (CS) in C.da Cutura snc, nelle vicinanze dell'autostrada A/2 del mediterraneo a pochi Km dello svincolo autostradale per Rende, prospiciente alla strada Statale 107 Silana-Crotonese

Dai sopralluoghi effettuati nel mese di aprile 2017, si è potuto accertare che trattasi di un fabbricato di tipo industriale avente destinazione d'uso eterogenea comprendente: attività commerciale al piano terra e seminterrato, residenziale e terziaria al piano primo.

Sono stati compiuti tutti i rilievi del caso, comprensivi di dettagliato dossier fotografico, per immortalare lo stato dei luoghi, fatte le verifiche della consistenza dell'immobile esistente, attraverso le misurazioni delle superfici, delle altezze, la descrizione dei materiali e tutto quello utile alla stima del fabbricato, nonché l'accesso agli atti negli enti e negli uffici preposti, per verificare l'esistenza dei vari titoli autorizzativi per la realizzazione e la destinazione d'uso dell'immobile.

Lo scrivente ha maturato il giudizio di stima che viene esposto ed argomentato nella presente relazione.

## **2. RELAZIONE TECNICA**

### **2.1 Proprietà e provenienza**

L'unità immobiliare in oggetto appartiene alla denominata società "Centers Cross S.R.L." con sede in Bovalino (RC) alla quale è pervenuta, per ultima per i - sub 1, con Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Reggio Calabria del 05.08.2005, registrato all'agenzia delle Entrate di Reggio Calabria in data 19.09.2005 al n. 1132/2005 di repertorio - sub 3, con Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Reggio Calabria del 05.08.2005, registrato all'agenzia delle Entrate di Reggio Calabria in data 19.09.2005 al n. 1133/2005 di repertorio e per i sub 4-5-6 con Decreto Autorità Giudiziaria del Tribunale di Cosenza protocollo n. CS0203592 in data 13.03.2008, trascritto in atti del 08.05.2008 repertorio n. 737/2008.

## 2.2 Vincoli e oneri giuridici

**2.2 a** Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente altri vincoli; nessuno

**2.2 b** Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

### Iscrizioni

Nota di iscrizione;		presentazione n° 148 del 18.11.2005 RG n° 4520 - RP n° 347
Descrizione;		atto notarile
Data;	14/11/2005	N° Rep. 23024/8831
Notaio;	De Santis Luigi	C.F. DSNLGU63M16D086O
Sede;	Cosenza	

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio:

Specie dell'ipoteca;		Ipoteca volontaria
Derivante da;		concessione a garanzia mutuo
Capitale;	€ 2.600.000,00	Tasso interessi 3.9%
Totale;		€ 5.200.000,00
Presenza di condizione risolutiva		durata 10 anni
Termine dell'ipoteca		stipulazione contratto unico
A Favore di;		Unicredit Banca D'Impresa S.P.A. C.F. 03656170960
Domicilio Ipotecario eletto;		Reggio Calabria
Immobile su cui grava l'ipoteca;		Comune di Rende (CS) sez. urbana F. 29 Part. 282 sub 3, cat. A/2 abitazione tipo civile, C. da Cutura P. 2
		Comune di Rende (CS) sez. urbana F. 29 Part. 282 sub 1, cat. C/2 magazzini locali di deposito, C. da Cutura P. T- 1

### Iscrizioni

Nota di iscrizione;		presentazione n° 132 del
1.08.2008		RG n° 25893 - RP n° 4079
Descrizione;		atto notarile pubblico
Data;	30/07/2008	N° Rep. 29806/13281
Notaio;	De Santis Luigi	C.F. DSNLGU63M16D086O
Sede;	Cosenza	

### Dati relativi all'ipoteca o al privilegio:

Specie dell'ipoteca;		Ipoteca volontaria
Derivante da;		concessione a garanzia mutuo
Capitale;	€ 800.000,00	Tasso interessi 6.35%
Totale;		€ 1.600.000,00
Presenza di condizione risolutiva		durata 10 anni
Termine dell'ipoteca		stipulazione contratto unico
A Favore di;		Unicredit Corporate Banking S.P.A.
		C.F. 04485191219
Domicilio Ipotecario eletto;		Verona, via Garibaldi, 1
Immobile su cui grava l'ipoteca;		Comune di Rende (CS) sez. urbana F. 29 Part. 282 sub 4, cat. A/10 uffici e studi privati, C. da Cutura P. 2
		Comune di Rende (CS) sez. urbana F. 29 Part. 282 sub 5, cat. C/2 magazzini e locali di deposito, C. da Cutura S.1
		Comune di Rende (CS) sez. urbana F. 29 Part. 282 sub 6, cat. C/2 magazzini e locali di deposito, C. da Cutura S.1

**Iscrizioni**

Nota di iscrizione; 16.07.2010 n° 4663		presentazione n° 133 del RG n° 23450 - RP
Descrizione;		atto notarile pubblico
Data;	15/07/2010	N° Rep. 34039/16248
Notaio;	De Santis Luigi	C.F. DSNLGU63M16D086O
Sede;	Cosenza	

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio:

Specie dell'ipoteca;		Ipoteca volontaria
Derivante da;		concessione a garanzia mutuo
Capitale;	€ 4.900.000,00	Tasso interessi 2.429%
Totale;		€ 9.800.000,00
Presenza di condizione risolutiva		durata 10 anni
Termine dell'ipoteca		stipulazione contratto unico
A favore di;		Banco di Napoli S.P.A. C.F. 04485191219
Domicilio Ipotecario eletto;		Napoli, via Toledo, 177
Immobile su cui grava l'ipoteca;		Comune di Rende (CS) sez. urbana F. 29 Part. 282 sub 4, cat. A/10 uffici e studi privati, C. da Cutura P. 2
		Comune di Rende (CS) sez. urbana F. 29 Part. 282 sub 5, cat. C/2 magazzini e locali di deposito, C. da Cutura S.1
		Comune di Rende (CS) sez. urbana F. 29 Part. 282 sub 6, cat. C/2 magazzini e locali di deposito, C. da Cutura S.1

### 2.3 Ubicazione e confini

L'unità immobiliare (magazzino commerciale +abitazione + uffici), come già detto è ubicata in C.da Cutura senza numero civico, lungo la strada Statale 107 Silana-Crotonese composto da un corpo di fabbrica a due piani f.t. oltre seminterrato.

L'intero lotto confina a nord con SS 107 [REDACTED], a sud con proprietà [REDACTED] [REDACTED] d ovest con proprietà [REDACTED] sede in Rende ed est con proprietà [REDACTED].

Il fabbricato è raggiungibile facilmente con i mezzi meccanici essendo posizionato a pochi chilometri dallo svincolo autostradale per Rende.

La zona industriale di che trattasi è stata edificata negli anni 80 circa.



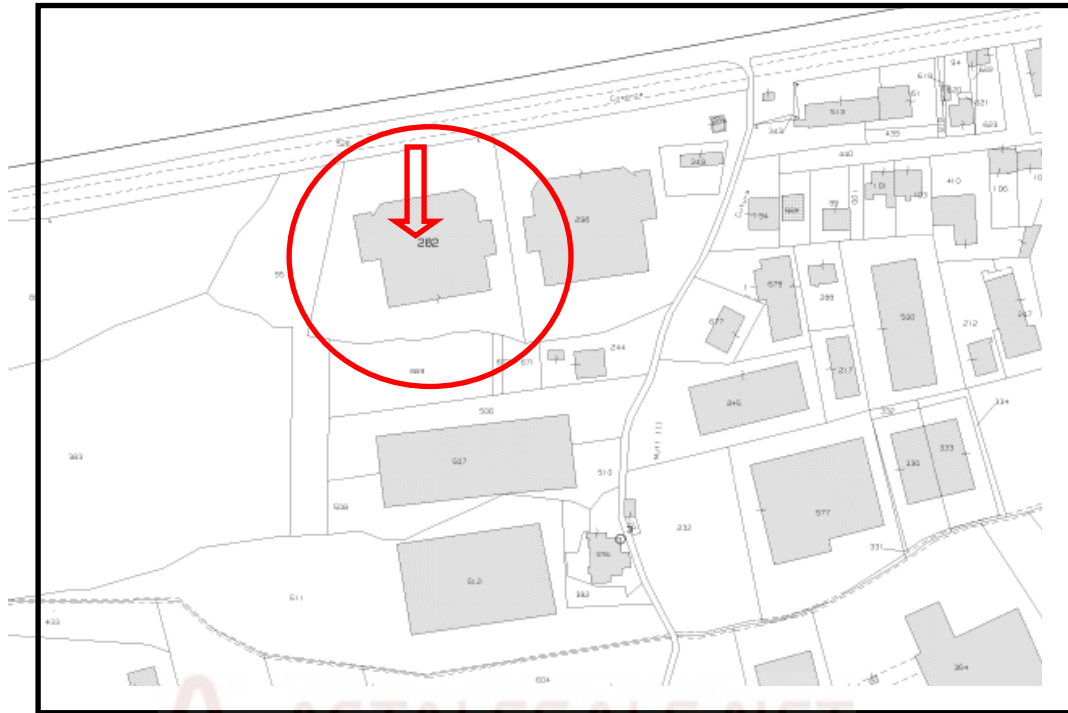


#### 2.4 Estremi catastali

L'unità in oggetto è censita all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio della Provincia di Cosenza come segue: Comune di Rende, C.da Cutura s.n.c

- Catasto Urbano F. 29, Part. 282 sub. 1, Cat. C/2 , Classe 1 , piano T-1  
rendita € 4.104,59;
- Catasto Urbano F. 29, Part. 282 sub. 3, Cat. A/2, Classe 1 , piano 2  
rendita € 764,36;
- Catasto Urbano F. 29, Part. 282 sub. 4, Cat. A/10, Classe 1, piano 2  
rendita € 3.182,67;
- Catasto Urbano F. 29, Part. 282 sub. 5, Cat. C/2, Classe 1 , piano S1  
rendita € 2.037,01;

- Catasto Urbano F. 29 Part. 282 sub. 6, Cat. C/2, Classe 1 , piano S1  
rendita € 1.832,54;



(STRALCIO CATASTALE; Foglio 29, Part.. 282)

## 2.5 Descrizione del bene

L'immobile di che trattasi è composto da un corpo di fabbrica a due piani f.t. oltre piano seminterrato, destinato, in parte a magazzino commerciale e deposito, in parte a uffici, e abitazione.

L'immobile è un tipico esempio di edilizia industriale di livello medio

L'intero edificio ha struttura intelaiata in cemento armato, solai in c.a. e laterizio, tamponatura in mattoni, pareti esterne ed interne intonacate e tinteggiate, copertura a tetto con manto di copertura in lamiera coibentata. Le pareti esterne del fabbricato si presentano in discreto stato di conservazione ad esclusione del cornicione che presenta fessurazioni in vari punti, con conseguente distacco dell'intonaco.

Sulle pareti interne è stata riscontrata la presenza di umidità in alcuni punti dell'edificio con conseguente scrostamento dell'intonaco e crepe causate dalle infiltrazioni d'acqua meteorica.

- Il piano terra (sub 1) è composto da: un ampio vano destinato a magazzino commerciale, servizi igienici, due scale interne per l'accesso ai piani superiori, una scala per l'accesso alla zona soppalcata, una passerella con dei gradini per il collegamento tra il soppalco e la scala di accesso all'ufficio posto al piano primo (sub 4), vano ascensore/montacarichi, vano adibito a deposito adiacente al vano scala, vano adibito a ufficio, un magazzino-deposito per lo scarico delle merci e al centro del locale vi è posizionato il vano scala che porta al soppalco.

Il piano terra (grande magazzino), è di circa mq. 1.852,00 altezza media di mt. 4,60, soppalco con struttura in c.a di mq. 583,00 circa ed altezza di mt 3,00. Lato ovest, adiacente e comunicante al grande magazzino commerciale, vi è collocato un manufatto con struttura in ferro e copertura in lamiera grecata coibentata, tamponata con serramenti in alluminio e vetro su tutto il perimetro; adibita a zona commerciale, della superficie di circa mq. 135.00;

lato est confinate al magazzino commerciale, trova posto un magazzino (destinato a scarico merci) della superficie di mq. 77.00 circa, con accesso carrabile direttamente dall'esterno.

I pavimenti di tutto il piano terra e del soppalco, sono in gres porcellanato di cm. (40x40) ad eccezione del pavimento dei servizi igienici in piastrelle di ceramica di cm. (20x20) e rivestimento sempre in ceramica delle dimensioni di cm.(20x25).

Gli infissi interni sono alcuni in legno tamburato, altri in metallo, mentre quelli esterni sono del tipo rettangolare in alluminio anodizzato preverniciato con avvolgibili esterni in lamiera di acciaio (serrande), fatta eccezione per le uscite di sicurezza che sono in lamiera di acciaio pressopiegata, muniti di maniglione antipánico.

- Il piano seminterrato, (composto dai sub 5 e 6, originariamente era formato da due grandi vani, nello stato di fatto risulta un unico locale), anch'esso adibito a magazzino commerciale delle dimensioni similari al piano terra, ha accesso sia

dall'interno dal piano terra attraverso il vano ascensore, che dall'esterno; ha una superficie di mq 1.985,00 circa ed altezza di mt 4,80 ed è stato realizzato con la stessa tipologia, caratteristiche e materiali del piano terra; ed è così distribuito: ampio vano destinato ad attività commerciale, servizi igienici, vie di fuga attraverso le uscite di sicurezza, zona deposito; si rilevano tracce di umidità diffusa lungo le pareti perimetrali e sui solai di copertura

- Al piano primo trovano posto l'appartamento ad uso abitazione (sub 3) e l'appartamento ad uso ufficio (sub 4) in atto trasformato in zona esposizione.

L'ingresso al primo piano, avviene attraverso due scale in c.a. della superficie complessiva di circa mq. 58.00, rivestite in marmo tipo "Travertino".

Si accede al primo piano destinato a sala espositiva, sia dalla scala interna che comunica col soppalco, sia dalla scala con accesso esterno dalla corte (prospetto nord lato destro).

L'ingresso al piano primo destinato ad abitazione è garantito dalla scala con accesso esterno dalla corte (prospetto nord lato sinistro)

- Il piano primo (sub 4) allo stato attuale risulta area destinata ad esposizione, con servizi annessi, priva di tramezzature interne se non quelle esclusive di pannelli in cartongesso per delineare gli spazi espositivi, sviluppa una superficie utile netta pari a circa mq. 263.00 più mq. 14.80 circa di balconi, superficie lorda mq. 300.00, balconi mq. 16.80 circa ed un'altezza interna di mt. 3.00.

I pavimenti di tutti gli ambienti sono in gres porcellanato in discreto stato di conservazione, delle dimensioni di cm. (40x40) ad eccezione del pavimento del bagno che è in piastrelle di ceramica delle dimensioni cm. (20x20) e rivestimento sempre in ceramica delle dimensioni cm. (20x25). Il portoncino d'ingresso in metallo è munito di maniglione antipanico, le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni di forma rettangolare, sono in alluminio anodizzato di colore nero e tapparelle in pvc, in mediocre stato di conservazione.

- Il piano primo (sub 3); abitazione ubicata al piano primo, del fabbricato con esposizione a nord/ovest, con affaccio sulla corte/parcheggio, disposta su un unico piano, comprendente: ingresso/salone, cucina/pranzo, camera 1, camera 2, camera 3, bagno 1, bagno 2, ripostiglio, disimpegno, balcone 1, balcone 2.

La superficie utile dei vari vani è di: ingresso/salone mq. 47.20; cucina/pranzo mq. 31.80; camera 1 mq. 22.70; camera 2 mq. 17.50; camera 3 mq. 19.20; bagno 1 mq. 6.60; bagno 2 mq. 5.50; ripostiglio mq. 2.50; disimpegno mq. 16.10; balcone 1 mq. 4.50; balcone 2 mq. 10.30.

La superficie lorda è di circa mq. 209.00, quella utile totale di mq. 185.00, balconi superficie netta mq. 14.80; altezza utile di piano mt. 3.00.

Finiture Appartamento: all'ingresso si accede attraverso un portoncino in legno, gli infissi esterni sono costituiti da finestre e porte/finestre in alluminio anodizzato di colore nero e tapparelle in pvc,, le porte interne in legno tamburato colore noce chiaro; la pavimentazione dell'appartamento è realizzata in piastrelle di ceramica cm. (30x30), ad esclusione della pavimentazione dei servizi igienici che è in piastrelle di ceramica cm. (20x20), il rivestimento dei bagni, anche esso in ceramica di cm. (20x25). Il bagno 1 è dotato di: vaso, bidet, lavabo, piatto doccia attacco lavatrice e lavatoio; il bagno 2 è dotato di: vaso, bidet, lavabo, vasca e non avendo luce diretta ha la predisposizione per l'aspirazione forzata.

Il rivestimento della cucina è su tre pareti, costituito da piastrelle di ceramica cm. (20x25) per una altezza di mt. 2.80 circa.

La tinteggiatura interna delle pareti e del soffitto è a tinta unita di colore chiaro.

Impianti appartamento:

Impianto elettrico sotto traccia, impianto di adduzione del gas, impianto citofonico, impianto idrotermosanitario sotto traccia e alimentato da caldaia murale posta nel balcone 2; si rilevano tracce di umidità diffuse in tutto l'appartamento

Non essendo stato possibile recuperare le certificazioni degli impianti, non viene garantita la conformità degli stessi, sia alla normativa vigente che a quella dell'epoca della costruzione.

L'immobile presenta le caratteristiche costruttive tipiche degli edifici di tipo industriale, delle quali conserva esternamente le caratteristiche tipologiche; si tratta infatti di un edificio di fine anni ottanta (1987), già adibito a fabbricato industriale per esposizione di prodotti alimentari e si caratterizza per uno stato manutentivo scadente, essendo da parecchi anni in disuso e oggetto di saccheggi e ruberie.

Circonda l'immobile sui quattro lati una corte esclusiva, con pavimentazione in

conglomerato bituminoso (asfalto).

Le superfici laterali della corte, sono caratterizzate da percorsi carrabili che servono le aree poste sul fronte e sul retro dell'edificio destinate a: parcheggio sul fronte, e occupate dai macchinari, attrezzature e impianti destinati a servizi in genere, sul retro.

L'accesso principale all'immobile avviene attraverso la corte, antistante la S.S. 107 Silana-Crotonese.

La recinzione della corte è realizzata su tutti e quattro lati dell'edificio con muretto in cls, con soprastante ringhiera in ferro. Sul prospetto principale insistono due cancelli in ferro, uno scorrevole, che serve per l'ingresso carrabile e un cancelletto a battuta esclusivo per il passaggio pedonale, adiacente al cancello principale.

La superficie scoperta della corte di mq 4.268,00 circa, viene calcolata in base all'area catastale del mappale che è di mq 6.334,00 dedotta l'area coperta, che è di mq. 2.066,00

## **2.6 Destinazione urbanistica**

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, il Piano Regolatore Generale della Città di Rende (CS), classifica l'immobile in "unità edilizia in zona industriale" (tipo D).

## **2.7 Stato locativo**

L'immobile identificato al foglio di mappa 29, particella 282, sub 1-3-4-5-6 come individuato nella planimetria allegata, risulta libero.

## **2.8 Consistenza**

La consistenza del fabbricato destinato ad attività commerciale ammonta 4.963.30 mq. di superficie lorda, come risulta dalla tabella seguente.

TABELLA (Sup. Commerciale)

Piani	Destinazione	Sup. Lorda mq	Coeff. Ragguaglio	Sup. Ragguagl.
Piano seminterrato	commerciale	1.985,00	1,00	1.985,00
Piano terra	commerciale	1.930,00	1,00	1.930,00
Piano terra	Magaz./Dep	77,00	0.50	38.50
P.T. soppalco	commerciale	583,00	1.00	583,00
corte		4.268,00	0.10	426,80
				<b>4.963,30</b>

La predetta superficie del fabbricato è stata calcolata al lordo dei muri. Sono stati applicati coefficienti di ragguaglio secondo gli usi commerciali. La superficie commerciale rappresenta il parametro tecnico di riferimento per la stima del valore di mercato del bene oggetto di valutazione. La determinazione della superficie commerciale è avvenuta con riferimento alle superfici definite dal DPR n. 138/1998 e dalla norma UNI EN 15733/2011.

TABELLA (Sup. Residenziale e Terziaria)

Piani	Destinazioni	Sup. Lorda	Coeff.	Sup.
P.T.	vano scala (sub 4)	29,00	1,00	29,00
P.1.	ufficio	300,00	1,00	300,00
P.1.	balconi ufficio	16.80	0,10	1.70
				<b>330.70</b>
P.T	vano scala (sub 3)	29,00	1,00	29,00
p.1	abitazione	209,00	1.00	209.00
P.1.	balconi residenziali	16.80	0,30	5.00
				<b>243.00</b>

## 2.9 Stato di conservazione

Lo stato di conservazione e manutentivo, inerente l'interno, sia del magazzino commerciale al piano terra che del seminterrato, che delle altre unità abitative poste al piano primo è da considerarsi scadente, sono presenti infatti tracce di umidità in alcuni punti della copertura del soppalco e negli appartamenti adibiti a civile abitazione e a uffici.

Al piano terra si riscontrano danni alle murature, controsoffittature e agli impianti provocati da ignoti. Le facciate esterne dell'edificio mancano di manutenzione. I pavimenti di tutti i piani si presentano in discreto stato di conservazione.

Gli infissi esterni serrande (avvolgibili in metallo) del piano terra e seminterrato necessitano di opportuna manutenzione così come tutte le inferriate esterne.

Impianti: allo stato attuale non è stato possibile fare una valutazione degli impianti in quanto gli stessi risultano alcuni asportati (impianto elettrico) altri danneggiati (impianto di rilevazione dei fumi, impianto antincendio, impianto citofonico, impianto di allarme, impianto di riscaldamento e raffrescamento).

## 2.10 Regolarità edilizia

Si evidenzia che lo stato di fatto è conforme al progetto approvato con le seguenti autorizzazioni:

- **Concessione Edilizia** n. 22 del 05 marzo 1987 per la costruzione di un capannone industriale;
- **Concessione Edilizia** n. 2 del 07 gennaio 1989 per la costruzione di un fabbricato industriale, composto da un piano terra con soppalco oltre parziale piano primo e piano seminterrato e muro di sostegno;
- **Concessione Edilizia** n. 169 del 17 novembre 1989, variante alle Concessioni Edilizie 22/97 e 2/89 per realizzazione tetto di copertura e ulteriori modifiche per adeguamento prescrizioni VV.FF.;
- **Concessione Edilizia** in Variante n. 138 del 20 giugno 1990 per modifiche della distribuzione interna e realizzazione recinzione del perimetro dell'intero lotto;
- **Concessione Edilizia** in Variante n. 5 del 12 gennaio 1991 per variazione distribuzione interna;

**ad eccezione della difformità dovuta alla tamponatura** della pensilina al piano terra lato ovest realizzata con serramenti in alluminio e vetro, lungo tutto il perimetro; la stessa risulta adibita a zona commerciale

- Risulta in essere una richiesta di cambio di destinazione d'uso, presentata nel 2008 al comune, al prot. gen. n° 17694/08 prog. 164/08, tuttora inevasa.
- **Certificato di agibilità** rilasciato dal Sindaco di Rende in data 11 agosto 1993, prot. n 661.

### **Regolarizzazione edilizia**

Occorre precisare infine che per la regolarità edilizia, il manufatto di che trattasi salvo qualche piccola variazione corrisponde a quanto autorizzato con le concessioni sopra elencate.

Per quanto concerne la tamponatura della pensilina occorre presentare richiesta per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria o ripristinare lo stato dei luoghi come originariamente autorizzati.

L'aggiudicatario dovrà provvedere, a proprie cure e spese, a regolarizzare le difformità edilizie, conseguentemente all'aggiudicazione

### **2.11 Conformità catastale**

Lo stato attuale delle unità immobiliari è difforme all'impianto catastale del 2015 che comprendeva originariamente: due unità immobiliari (sub 5 - 6) al piano seminterrato, una al piano terra (sub 1), due al piano primo (sub 3 - 4);

attualmente al piano seminterrato l'unità immobiliare è una; e al piano terra vi è un ampliamento lato ovest di circa 130,00 mq. non riportato in mappa.

Nella visura del F. 29 Part. 282 sub 4, risultano 454,00 mq. catastali, mentre nello stato di fatto sono stati accertati mq 330,00 circa.

L'aggiudicatario dovrà provvedere, a proprie cure e spese, a regolarizzare l'anomalia catastale conseguentemente all'aggiudicazione.

### 3. INDAGINI DI MERCATO

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte indiretta che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dalle maggiori fonti accreditate quali: Osservatorio quotazioni immobiliari 2017 "Borsino immobiliare servizi e valutazioni immobiliari Nazionali" si avvale di una rete di selezionati professionisti ed imprese legati alla filiera della compravendita e gestione degli immobili e (OMI) osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle entrate del Ministero dell'Economia e delle Finanze; la seconda mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nel comune di Rende.

### 4. STIMA DEL VALORE

#### 4.1 Metodologia estimativa

La metodologia si basa sul metodo comparativo di stima mediante individuazione del più probabile valore di mercato dell'uso residenziale, commerciale, rilevato per immobili assimilabili per tipologia e zona di ubicazione.

Il calcolo si determina dall'applicazione del prezzo medio alla superficie "convenzionale".

#### **Determinazione della superficie convenzionale**

La superficie "convenzionale" rappresenta la somma delle superfici commerciali misurate per le superfici principali e per quelle accessorie, quest'ultime opportunamente rese omogenee alle prime mediante applicazione di coefficienti, desunti dal D.P.R. 138/98.

Nel caso di specie vengono rilevate distintamente la superficie del magazzino ad uso commerciale, comprensiva delle superfici accessorie, deposito, e l'area esterna della corte, quelle degli appartamenti al piano primo ad uso residenziale e terziario uffici.

## 4.2 Stima del più probabile valore di mercato

### Determinazione del prezzo unitario

Il prezzo medio individuato viene desunto mediante indagine di mercato con particolare riguardo alle quotazioni del mercato immobiliare: dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare 2017, riportanti per la tipologia residenziale, terziario e commerciale nel Comune di Rende, da Settimo a Cutura, Santo Stefano, via Rocchi Dattoli, Università Arcavacata

le seguenti tabelle:

*Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze (Secondo semestre 2016);*

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq.)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo civile	NORMALE	1.250,00	1.650,00
Uffici	NORMALE	920,00	1.350,00
Magazzini	NORMALE	470	600

*Borsino immobiliare servizi e valutazioni immobiliari Nazionali" si avvale di una rete di selezionati professionisti ed imprese legati alla filiera della compravendita e gestione degli immobili*

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq.)		
		Min	Med	Max
Abitazioni di tipo civile	NORMALE	1.044	1.284	1.523
Uffici	NORMALE	1.218	1.501	1.784
Magazzini	NORMALE	444	509	574

Considerando la media dei valori minimi, delle due tabelle si avrà:  
 residenziale, abitazioni di tipo civile, in normale stato conservativo,  
 valore medio (1.250 - 1.044) = €/mq 1.147,00  
 terziario, uffici, in normale stato conservativo,  
 valore medio (920 - 1.218) = €/mq 1.069,00  
 commerciale, magazzini, in normale stato conservativo,  
 valore medio (470 - 444) = €/mq 457,00

Tenuto conto: delle caratteristiche costruttive, dei materiali adoperati, dello stato di conservazione/manutenzione, della vetusta dell'immobile, degli impianti obsoleti e danneggiati, dell'assenza di certificazioni a garanzie del buon funzionamento degli impianti esistenti, della posizione decentrata dell'immobile rispetto al centro della città, si ritiene congruo adottare, il valore medio delle rispettive tabelle OMI e Borsino immobiliare, per ogni tipologia, decurtato del 10%, per quanto sopra considerato, risulta così una nuova tabella per la valutazione dell'immobile;

**4.3 Valutazione finale:**

Immobile	Sup. Conv. Mq.	Valore €/mq. Medio OMI/B.I.	Deprezzamento 10%	Valore complessivo €.
Abitazione tipo civile (A2)	243.00	1.147.00	1.032,30	250.848.90
ufficio	330.70	1.069,00	962.10	318.166.47
Magazzino, accessori, corte	4.963,30	457.00	411.30	2.041.405.29
			SOMMANO	<b>2.610.420.66</b>

**Fonti di informazione:**

Agenzia delle entrate di Cosenza ufficio del territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, Ufficio Edilizia di Rende, settore Urbanistica, Agenzie immobiliari e osservatori del mercato immobiliare quotazioni dell' Agenzia delle Entrate

**PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni

nello stato di fatto in cui si trova:

**€. 2.610.420.66**

**5. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

Sulla base degli elementi tecnici ed economici espressi in precedenza, il più probabile valore di mercato del bene immobile in parola viene stimato in **€. 2.610.000.00** (euro **duemilioneisecentodiecimila/00**).

Tale valutazione riflette tutte le caratteristiche del fabbricato, considerato libero da vincoli, ipoteche e diritti reali di terzi diversi da quelli segnalati in perizia, nonché libero da persone e cose.

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
LOTTO 4  
Unità Immobiliare sita in  
Bovalino (RC), c.da S. Nicola n. 3**

**PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

UNITA' IMMOBILIARE SITA IN BOVALINO (RC)

C.DA S. NICOLA SNC



**SOMMARIO**

**1. PREMESSA**

**2. RELAZIONE TECNICA**

2.1 Proprietà e provenienza

2.2 Vincoli e oneri giuridici

2.2.a Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

2.2.b Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

2.3 Ubicazione e confini

2.4 Estremi catastali

- 2.5 Descrizione del bene
- 2.6 Destinazione urbanistica
- 2.7 Stato locativo
- 2.8 Consistenza
  
- 2.9 Stato di conservazione
- 2.10 Regolarità edilizia
- 2.11 Conformità catastale

### **3. INDAGINI DI MERCATO**

### **4. STIMA DEL VALORE**

- 4.1 Metodologia estimative;
- 4.2 Stima del più probabile valore di mercato
- 4.3 Valutazione finale

### **5. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

### **6. ELENCO ALLEGATI ALLA PERIZIA**

- 6.1 Documentazione Fotografica
- 6.2 Planimetrie

### **7. ELENCO ALLEGATI DEL FASCICOLO A PARTE**

- 7.1. Visure Catastali
- 7.2. Estratto di mappa
- 7.3 Elaborato Planimetrico
- 7.4. Copia atto di provenienza
- 7.5. Documentazione Edilizia
- 7.6. Elenco e formalità ipotecarie

## 1. PREMESSA E SCOPO DELLA STIMA

Quanto qui di seguito esposto si riferisce alla stima del più probabile valore di mercato di un fabbricato (facente parte di un centro commerciale più ampio) sito nel Comune di Bovalino (RC), in località San Nicola, posto lungo la S.S. 106 al Km 84 e l'incrocio con strada Provinciale SP74 Bovalino – San Luca.

Dai sopralluoghi effettuati per acquisire una approfondita conoscenza del bene oggetto di stima, nel mese di giugno 2017, si è potuto accertare che trattasi di un fabbricato di tipo commerciale (denominato "La Galleria") avente più destinazioni d'uso: attività commerciali quali negozi e supermercati al piano terra terziaria, laboratori arte e mestieri al piano primo.

Ad assolvimento dell'incarico ricevuto, dopo aver esaminato la documentazione reperita presso le amministrazioni e gli uffici preposti, acquisita la conoscenza dei valori espressi dal mercato immobiliare locale, lo scrivente ha maturato il giudizio di stima che viene esposto ed argomentato nella presente relazione.

## 2. RELAZIONE TECNICA

### 2.1 Proprietà e provenienza

Contratto di compravendita di immobile condotto in locazione finanziaria a seguito di esercizio di opzione del 24.02.2012 Rep. N° 37582 Raccolta N° 18736 del Notaio Luigi De Santis di Cosenza, registrato a Cosenza il 16.02.2012 al N° 3132 serie 1T; proveniente da contratto di locazione finanziaria n° 60251 ora contratto n° 1042559, del 29.04.2003 con autentica firme del Notaio Raimondo Zagami di Locri in data 29.04.2003 Rep. 1180, registrato a Locri in data 13.05.2003 al n° 125 serie 2, tra la (Leasing Roma S.P.A. con sede in Roma, Via A. Specchi, 10 iscrizione al registro delle imprese di Roma n° 01066340587, P. IVA n° 00957951007) ora **Unicredit Leasing S.P.A. e "Centers Cross SRL"** con sede legale in Roma via San Nicola da Tolentino, 50; iscrizione al registro delle imprese di Roma n° 01353090804, P. IVA n° 02097210807; contratto successivamente modificato con atto a rogito Notaio Raimondo Zagami di Locri in data 29.04.2003 Rep. 1181 raccolta 360, registrato a Locri e trascritto presso la Conservatoria dei RR II in data 6.05.2003 ai nn° 6611 di RG e 5224 RP; successivo atto di rettifica sempre Notaio Raimondo Zagami di Locri in data 8.06.2004 ai nn° 9504 RG e 7035 RP, dove ha acquistato dalla società

“ [REDACTED] con sede in Bovalino (RC), il terreno ove sorge l'immobile oggetto di stima

## **2.2 Vincoli e oneri giuridici**

**2.2 a** *Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente*  
nessuno

**2.2 b** *Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:*  
nessuno

## **2.3 Ubicazione e confini**

Le unità immobiliari (magazzino commerciale, negozi, uffici, laboratori, sala convegni), sono ubicate lungo la SS. 106 Jonica al Km 84, C.da S. Nicola snc del Comune di Bovalino su edificio a due piani fuori terra realizzato in due distinte fasi. Confina sul lato ovest con proprietà [REDACTED] lato est con strada Statale 106 Reggio Calabria - Taranto , lato nord con proprietà stessa ditta, lato sud con strada SP n. 74 Bovalino - S. Luca. Il fabbricato è raggiungibile facilmente con i mezzi meccanici essendo posizionato all'incrocio tra ss.106 Jonica e la SP 74 Bovalino - S. Luca a pochi Km dall'innesto dalla SS 682 Jonio-Tirreno (strada di collegamento con l'autostrada A/2 Salerno - Reggio Calabria), in zona periferica rispetto al centro abitato di Bovalino, sufficientemente edificata considerato che nelle vicinanze sono presenti sia delle attività produttive/commerciali che delle abitazioni. La zona di che trattasi si è sviluppata all'inizio degli anni 90 circa.



#### 2.4 Estremi catastali

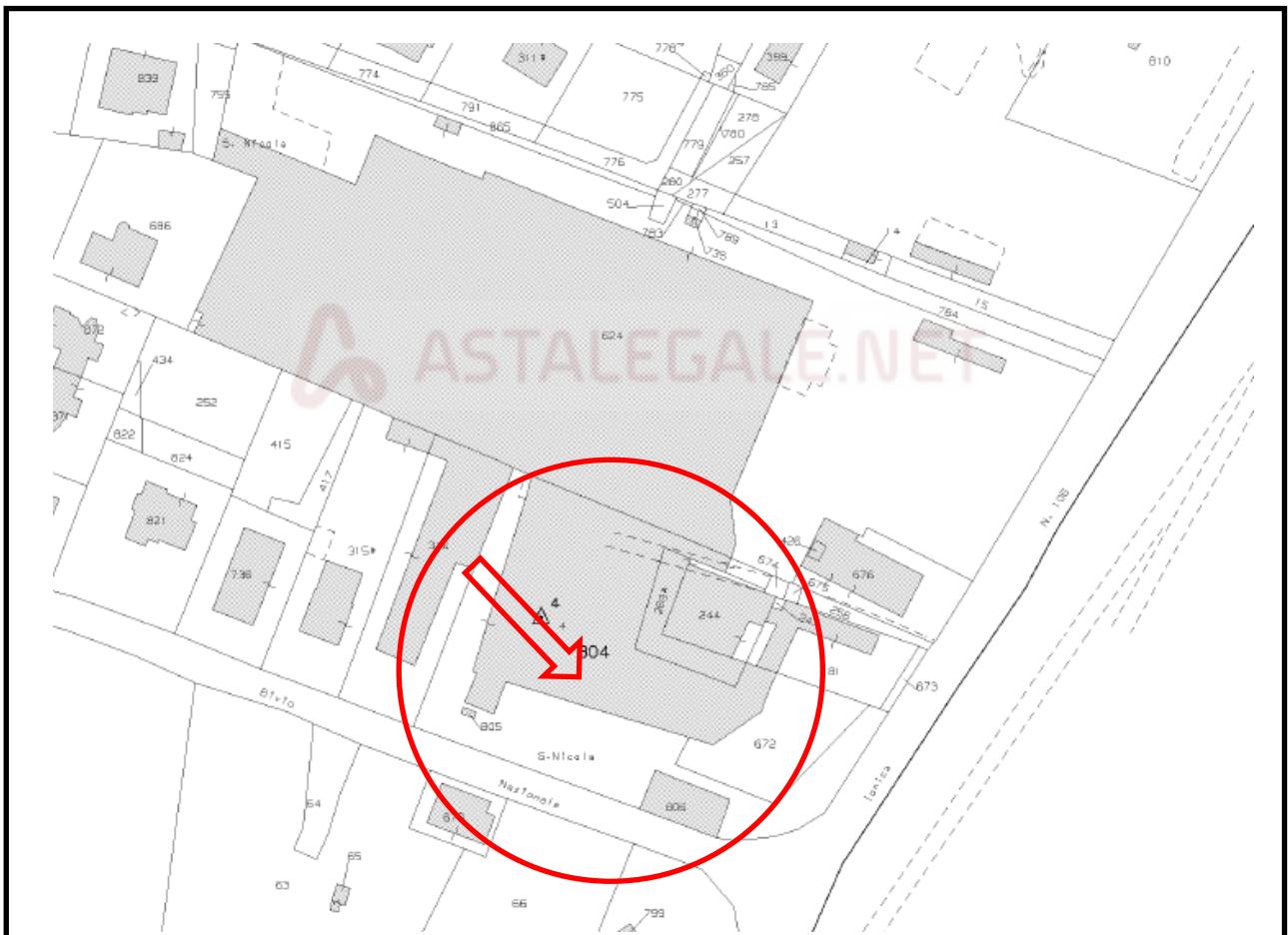
L'immobile oggetto di perizia è censito all'Agenzia delle Entrate ufficio territorio della Città Metropolitana di Reggio Calabria N.C.E.U. del Comune di Bovalino:

- F. 23 Part. 804 sub: (3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-17-18-19-20-26-33-34-38)

sono beni comuni non censiti

- F. 23, Part. 804. Sub 13 Cat. D/8, piano T, rendita € 3.560,00;
- F. 23, Part. 804. Sub 14 Cat. D/8, piano T, rendita € 16.000,00;
- F. 23, Part. 804. Sub 15 Cat. C/1, piano T, Sup.C. 33 mq. rendita € 308,12;
- F. 23, Part. 804. Sub 16 Cat. D/8, piano T, rendita € 3.590,00;
- F. 23, Part. 804. Sub 21 Cat. C/1, piano 1, Sup.C 102 mq, rendita € 635,86;
- F. 23, Part. 804. Sub 22 Cat. A/10, piano 1, Sup.C. 106 mq, rendita € 635,86;
- F. 23, Part. 804. Sub 23 Cat. A/10, piano 1, Sup.C. 23 mq, rendita € 139,44;
- F. 23, Part. 804. Sub 24 Cat. A/10, piano 1, Sup.C. 30 mq, rendita € 139,44;
- F. 23, Part. 804. Sub 25 Cat. A/10, piano 1, Sup.C. 29 mq, rendita € 139,44;
- F. 23, Part. 804. Sub 27 Cat. D/8, piano 1, rendita € 6.670,00;
- F. 23, Part. 804. Sub 28 Cat. A/10, piano 1, Sup.C. 176 mq, rendita € 790,18;

- F. 23, Part. 804. Sub 29 Cat. A/10 , piano 1, Sup.C. 118 mq, rendita € 511,29;
- F. 23, Part. 804. Sub 30 Cat. A/10 , piano 1, Sup.C. 108 mq, rendita € 511,39;
- F. 23, Part. 804. Sub 31 Cat. A/10 , piano 1, Sup.C. 108 mq, rendita € 418,33;
- F. 23, Part. 804. Sub 32 Cat. C/3 , piano 1, Sup.C. 105 mq, rendita € 135,57;
- F. 23, Part. 804. Sub 35 Cat. A/10 , piano 1, Sup.C. 183 mq, rendita € 790,18;
- F. 23, Part. 804. Sub 36 Cat. A/10 , piano 1, Sup.C. 54 mq, rendita € 232,41;
- F. 23, Part. 804. Sub 37 Cat. A/10 , piano 1, Sup.C. 68 mq, rendita € 325,37;
- F. 23, Part. 804. Sub 39 Cat. A/10 , piano 1, Sup.C. 26 mq, rendita € 139,44;
- F. 23, Part. 804. Sub 40 Cat. A/10 , piano 1, Sup.C. 32 mq, rendita € 139,44;



( STRALCIO CATASTALE; F. 23 Part. 804-805-672)

## 2.5 Descrizione del bene

L'immobile di che trattasi è composto da un corpo di fabbrica, a due piani fuori terra, con corte esclusiva, ed ha struttura portante in c.a. gettata in opera, formata da travi e pilastri opportunamente dimensionati, solai in c.a., copertura in parte piana con solaio in cls e parte a falde inclinate, con copertura in lamiera coibentata, tamponatura in blocchetti di calcestruzzo a faccia vista su tutti i prospetti esterni.

Gli intonaci interni sono del tipo civile a due strati con tinteggiatura colorata di completamento; ha una superficie coperta complessiva di circa **3.515** mq. ed una altezza media del piano terra di circa mt. 4.00, mentre al piano primo è di mt 3,00 circa.

-Il piano terra è adibito a: grandi magazzini commerciali, negozi, (sub 13 con accesso part. 782 altra proprietà) deposito, servizi igienici spazi comuni di camminamento (galleria), ed è dotato di scale e di ascensore per il collegamento tra il piano terra e il primo.

I pavimenti di tutti gli ambienti sia del piano terra che al piano primo sono in gres porcellanato cm. (30X30), ad eccezione dei servizi igienici che sono muniti di pavimenti e rivestimenti in ceramica delle dimensioni cm. (20x20), gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni di forma rettangolare sono in alluminio anodizzato con vetro/camera, il portone d'ingresso è munito di vetro antisfondamento.

Tutte le uscite di sicurezza e le porte di servizio sono in lamiera di acciaio con maniglione antipánico.

La tipologia dell'immobile è coerente al periodo di costruzione, il fabbricato presenta le caratteristiche costruttive tipiche degli edifici di tipo commerciale, dei quali conserva esternamente le caratteristiche tipologiche; si tratta infatti di un edificio di inizio millennio (2002), già adibito a centro commerciale e si caratterizza per uno stato manutentivo buono.

- Al piano primo trovano collocazione gli uffici, la sala conferenze, alcuni laboratori per arti e mestieri, servizi igienici e spazi comuni.

- La corte è destinata a: camminamenti pedonali, percorsi carrabili, percorsi verticali costituiti da scale di sicurezza (antincendio) in acciaio, parcheggi, zone a verde, dove trovano posto aiuole e alberi, spazi destinati ad impianti e a manufatti in muratura destinati a locali tecnici per impiantistica in genere e cabina elettrica.

La recinzione della corte è realizzata: **lato est** muretto basso in calcestruzzo con sovrastanti paletti in ferro e rete metallica, confinante con S.S. 106 Jonica, dalla quale si accede alla corte attraverso un cancello carrabile in ferro doppia anta di adeguate dimensioni, sorretto da due pilastri in c.a.; **lato sud** muro in cls alto circa mt, 1,00 con sovrastanti paletti in ferro e rete metallica confinante con S.P. 74 Bovalino/San Luca; **lato ovest** muro in c.a. alto circa mt. 2.00, lato confinante con altra proprietà;

La pavimentazione della corte è per la maggior parte in conglomerato bituminoso e la restante parte in battuto cementizio ed è munita di idoneo impianto di illuminazione, è sviluppata una superficie complessiva di circa mq 3.178

## 2.6 Destinazione urbanistica

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, il Piano Regolatore Generale, per il Comune di Bovalino, classifica l'area come zona "D1" artigianale, industriale, commerciale.

## 2.7 Stato locativo

L'immobile attualmente risulta **non libero** ma dato in:

- **comodato d'uso gratuito** (scrittura privata) del 2.01.2013 alla società "██████████ ██████████" sita presso la CCIAA di Bologna al REA 498822 con sede legale a Bologna in Via Coticella n° 181/3 P. IVA e C.F. n° 02072920800, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Locri (RC) il 28.04.2016 al n. 434, parte del fabbricato identificato al NCEU di Bovalino F. 23 part. 804 ex sub 2 (corrispondente al Piano Primo);
- **affitto con contratto locativo** ad uso commerciale del 4.03.2015 alla "CENTER GROSS SRL (INTERSPAR) P. IVA 01181300805, registrato presso l'Agenzia delle

Entrate di Locri (RC) il 30.04.2015 al n. 511 serie 3T; inerente l'immobile identificato al NCEU di Bovalino F. 23 part. 804 sub 14 (Piano Terra) cat. D/8

*(art. 3.3 del contratto d'affitto: in caso di vendita dell'immobile a terzi o di estinzione per qualsiasi causa della procedura di concordato preventivo n° 1/2013 il contratto si risolverà automaticamente)*  
in virtù di questo articolo ai fini estimativi, l'immobile si ritiene libero da persone e cose.

- **affitto con contratto locativo** del 16.10.2014 alla " [REDACTED] [REDACTED], registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Locri (RC) il 29.10.2014 al n. 836 serie 3T; inerente l'immobile identificato al NCEU di Bovalino F. 23 part. 804 sub 32 (Piano Primo) cat. C/3

*(art. 3.3 del contratto d'affitto: in caso di vendita dell'immobile a terzi o di estinzione per qualsiasi causa della procedura di concordato preventivo n° 1/2013 il contratto si risolverà automaticamente)*  
in virtù di questo articolo ai fini estimativi, l'immobile si ritiene libero da persone e cose.

- **affitto con contratto locativo (edicola e tabacchi)** del 25.02.2013 alla " [REDACTED] [REDACTED] ISCRITTA ALLA CAMERA DI COMMERCIO di Reggio Calabria n° RC [REDACTED], sede legale in Bovalino (RC) via [REDACTED] [REDACTED] registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Locri (RC) il 13.03.2013 al n. 462 serie 3°; inerente l'immobile identificato al NCEU di Bovalino F. 23 part. 804 ex sub 2 (Piano Terra e Primo) come da allegata piantina al contratto:

**unità 5 Piano Terra (allegato A)** corrispondente al sub 15; **unità 5b Piano Primo (allegato B)**

- **affitto con contratto locativo** del 11.01.2016 alla società " [REDACTED] [REDACTED]ta presso la CCIAA di Bologna al REA [REDACTED] con sede legale a Bologna in [REDACTED] P. IVA e C.F. n° [REDACTED], registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Locri (RC) il 10.02.2016 al n. 190 serie 3T; inerente l'immobile identificato al NCEU di Bovalino F. 23 part. 804 sub 13 cat. D/8; sub 16 cat. D/8 (Piano terra);

*(art. 3.3 del contratto d'affitto: in caso di vendita dell'immobile a terzi o di estinzione per qualsiasi causa della procedura di concordato preventivo n° 1/2013 il contratto si risolverà automaticamente)*  
in virtù di questo articolo ai fini estimativi, l'immobile si ritiene libero da persone e cose.

- Scrittura privata di comodato del 1.02.2013 al Sig. ██████████ nato a ████████ il ████████, residente in ████████ (RC) in via ██████████ C.F. ██████████ titolare della ditta ██████████. IVA ██████████, inerente parte del fabbricato identificato al NCEU di Bovalino F. 23 part. 804 ex sub 2 come da allegata piantina al contratto, corrispondente al sub 21(Piano Primo);

## 2.8 Consistenza

La consistenza dell'intero immobile ammonta a mq. **5.931.50** di superficie lorda commerciale, come risulta dalla tabella seguente.

**TABELLA (Sup. commerciale, terziaria)**

Piani	Destinazione	Sup. lorda mq	Coeff. ragguglio	Sup. raggugl.
<b>P.T.</b>	Mag./Comm.	2.574	1.00	2.574.00
	Pertin. Dirett. Mag/Comm.	22	0.50	11.00
			Sommano	<b>2.585.00</b>
<b>P.T.</b>	Negozi	439	1.00	439.00
	Pertin. Dirett. Negozi	4	0.50	2.00
	Pertinenze Indirette Loc. Tec. Negozi	7	0.25	1.75
			Sommano	<b>442.75</b>
<b>P.1°</b>	Uffici	953	1.00	953
P.1°	Pertinenze Indirette Loc. Tec.	27.90	0.25	7
	Pertin. Dirett. uffici	244.80	0.50	122.40
			sommano	<b>1.082.40</b>
<b>P.1°</b>	Laboratori	315	1.00	315

	Pertin. Dirett. laboratori	52	0.50	26
			sommano	<b>341.00</b>
<b>P.1°</b>	Sala Convegni*	843	1.00	843
	Pertin. Dirett. Sala Convegni	139.40	0.50	69.70
			sommano	<b>912.70</b>
<b>P.T./1°</b>	Pertin. Dirett. Mag/Comm.	252.90	0.50	126.45
	Pertin. Dirett. Negozi	43.15	0.50	25.60
	Pertin. Dirett. uffici	93.65	0.50	46.80
	Pertin. Dirett. laboratori	31.00	0.50	15.50
	Pertin. Dirett. Sala Convegni	82.90	0.50	41.45
<b>Corte</b>	Mag./Comm.	2.711.45	1.00	2.711.45
	Quota/Corte	1.535	0.10	153.50
				<b>2.864.95</b>
	Negozi	468.35	1.00	468.35
	Quota/Corte	265.30	0.10	26.50
				<b>494.85</b>
	Uffici	1.129.20	1.00	1.129.20
	Quota/Corte	635.60	0.10	63.60
				<b>1.192.80</b>
	Laboratori	356.50	1.00	356.50
	Quota/Corte	201.80	0.10	20.20
				<b>376.70</b>
	Sala Convegni	954.15	1.00	954.15
	Quota/Corte	540.30	0.10	54.00
				<b>1.008.15</b>

**Quadro Riepilogativo (Magazzini Commerciali\*\*)**

Piani	Destinazione	Sup. lorda mq	Coeff. ragguglio	Sup. raggugl.
P.T.	Mag./Comm.	2.574	1.00	2.574.00
P.T.	Pertin. Dirett.	22	0.50	11.00
P.T./1°	Pertin. Dirett	252.90	0.50	126.45
Corte	Quota Corte	1.535	0.10	153.50
			<b>totale</b>	<b>2.864.95</b>

**Quadro Riepilogativo (Negozzi)**

Piani	Destinazione	Sup. lorda mq	Coeff. ragguglio	Sup. raggugl.
P.T.	Negozi	439	1.00	439
P.T.	Pertinenze Indirette Loc. Tec.	7	0.25	1.75
P.T.	Pertin. Dirett.	4	0.50	2
P.T./1°	Pertin. Dirett	43.15	0.50	25.60
Corte	Quota Corte	265.30	0.10	26.50
			<b>totale</b>	<b>494.85</b>

**Quadro Riepilogativo (Uffici)**

Piani	Destinazione	Sup. lorda mq	Coeff. ragguglio	Sup. raggugl.
P.1°	Uffici	953	1.00	953
P.1°	Pertinenze Indirette Loc. Tec.	27.90	0.25	7
P.1°	Pertin. Dirett.	244.80	0.50	122.40
P.T./1°	Pertin. Dirett	93.65	0.50	46.80
Corte	Quota Corte	635.60	0.10	63.60
			<b>totale</b>	<b>1.192.80</b>

**Quadro Riepilogativo (Laboratori)**

Piani	Destinazione	Sup. lorda mq	Coeff. ragguglio	Sup. raggugl.
P.1°	Laboratori	315	1.00	315
P.1°	Pertin. Dirett.	52	0.50	26
P.T./1°	Pertin. Dirett	31	0.50	15.50
Corte	Quota Corte	201.80	0.10	20.20
			totale	<b>376.70</b>

**Quadro Riepilogativo (Sala Convegni)**

Piani	Destinazione	Sup. lorda mq	Coeff. ragguglio	Sup. raggugl.
P.1°	Sala Convegni	843	1.00	843.00
P.1°	Pertin. Dirett.	139.40	0.50	69.70
P.T./1°	Pertin. Dirett	82.90	0.50	41.50
Corte	Quota Corte	540.30	0.10	54.00
			totale	<b>1.008.20</b>

La predetta superficie del fabbricato è stata calcolata al lordo dei muri e dei vani scala. Le pertinenze dirette/indirette/accessorie e la corte, sono state suddivise proporzionalmente alle superfici occupate delle singole tipologie di attività, sono stati applicati i coefficienti di ragguglio secondo gli usi commerciali. La superficie commerciale rappresenta il parametro tecnico di riferimento per la stima del valore di mercato del bene oggetto di valutazione. La determinazione della superficie è avvenuta con riferimento alla superficie commerciale definite dal DPR n. 138/1998 e dalla norma UNI EN 15733/2011

**2.9 Stato di conservazione**

Lo stato di conservazione e manutentivo sia del centro commerciale, degli uffici, dei laboratori, della sala convegni è da considerarsi discreto. I pavimenti del centro commerciale si presentano in buono stato di conservazione, come pure gli infissi

interni ed esterni. Si precisa infine che è stata riscontrata la presenza di umidità in alcuni punti del piano primo dovuta probabilmente all'infiltrazione d'acqua dal tetto di copertura.

Impianti presenti sono: impianto elettrico e forza motrice, impianto di rilevazione fumi e allarme antincendio, impianto idrico-sanitario e di scarico fognario, impianto antintrusione e videosorveglianza, impianto di condizionamento, impianto di alimentazione elettrica ausiliaria mediante gruppo elettrogeno, impianto di spegnimento a rete di idranti, ascensore oleodinamico .

certificazioni:

risultano i **certificati di agibilità**, con le citate certificazioni di: impianti, pareri e autorizzazioni varie, rilasciati dal Comune di Bovalino del:

- **3.12.2003**, relativo al piano terra
- **01.02.2007 N° 879/07** relativo al piano primo uffici e servizi (che si allega al fascicolo)
- **10.08.2007 prot. 6469/07** relativo al piano terra galleria aperta (che si allega al fascicolo)
- **6.07.2016 prot. n° 8295; autocertificazione di agibilità edilizia del** e cambio di destinazione d'uso da uffici a centro estetico cat. C3 del F. 23 Part. 804 sub 32° firma Ferrigno Barbara C.F. FRRBBR70A50D976W, con allegata dichiarazione del D.L. Ing. Racco Claudio iscritto ordine degli ingegneri di RC al n° 1387 (che si allega al fascicolo)
- **Certificazione energetica**, redatta dall'ing. Claudio Racco del 1.02.2012 (*citata nel contratto di compravendita di immobile condotto in locazione finanziaria a seguito di esercizio di opzione del 24.02.2012 Rep. N° 37582 Raccolta N° 18736 del Notaio Luigi De Santis di Cosenza, registrato a Cosenza il 16.02.2012 al N° 3132 serie 1T*)

## 2.10 Regolarità edilizia

Si evidenzia che lo stato di fatto è conforme al progetto del titolo autorizzativo inerente:

- Concessione Edilizia n. 3408 del 03 luglio 2001 per la costruzione di una struttura in c.a. e acciaio al solo piano terra, costituita da due corpi di fabbrica collegati da una galleria aperta;
- Concessione n. 3512 del 14.01.2002, progetto di variante per la realizzazione di una

struttura commerciale; (citata nel certificato agibilità del 3.12.2003)

- Concessione Edilizia n. 3675 del 15.07.2004 per la sopraelevazione di una struttura commerciale esistente;
- Concessione Edilizia n. 3755 del 16.08.2004 relativa al piano terra, galleria e negozi (citata art. 5 nel contratto di compravendita di immobile condotto in locazione finanziaria a seguito di esercizio di opzione del 24.02.2012 Rep. N° 37582 Raccolta N° 18736 del Notaio Luigi De Santis di Cosenza, registrato a Cosenza il 16.02.2012 al N° 3132 serie 1T)

### **Regolarizzazione edilizia**

Occorre precisare infine che per la regolarità edilizia il manufatto di che trattasi salvo qualche piccola variazione interna corrisponde a quanto autorizzato con le concessioni sopra elencate.

#### **2.11 Conformità catastale**

Lo stato di fatto dell'immobile non è conforme alla variazione catastale presentata nel 2015 per i seguenti motivi:

- le planimetrie dei sub 14 e 16 inviate all'Agenzia dell'Entrate ufficio del territorio non sono state accettate con la seguente motivazione "planimetria non corrispondente allo stato di fatto";
- è stata accertata una difformità sul confine lato ovest dove la linea di confine reale non corrisponde al quello catastale (vedi planimetria allegata).
- Nell'estratto di mappa risulta un piccolo corpo di fabbrica aggiunto lato sud (prospetto principale) che nello stato di fatto non esiste.

### **Regolarizzazione catastale**

Bisogna normalizzare le planimetrie catastali dei sub 14 e 16, rettificare il confine catastale lato ovest e l'estratto di mappa.

L'aggiudicatario dovrà provvedere, a proprie cure e spese, a regolarizzare l'anomalia catastale, conseguentemente all'aggiudicazione.

### 3. INDAGINI DI MERCATO

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte indiretta che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dalle maggiori fonti accreditate quali: **Osservatorio quotazioni immobiliari 2017 "Borsino Immobiliare servizi e valutazioni immobiliari Nazionali"** si avvale di una rete di selezionati professionisti ed imprese legati alla filiera della compravendita e gestione degli immobili e **(OMI) osservatorio dei valori immobiliari** dell'Agenzia delle entrate del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

La seconda mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nella fascia jonica.

### 4. STIMA DEL VALORE

#### 4.1 Metodologia estimativa

La metodologia si basa sul metodo comparativo di stima mediante individuazione del più probabile valore di mercato dell'uso commerciale, rilevato per immobili assimilabili per tipologia e zona di ubicazione.

Il calcolo si determina dall'applicazione del prezzo medio alla superficie "convenzionale".

#### **Determinazione della superficie convenzionale.**

La superficie "convenzionale" rappresenta la somma delle superfici commerciali misurate per le superfici principali e per quelle accessorie, quest'ultime opportunamente rese omogenee alle prime mediante applicazione di coefficienti, desunti dal D.P.R. 138/98.

Nel caso di specie vengono rilevate distintamente la superficie del magazzino ad uso commerciale, degli uffici, dei laboratori, e della sala convegni, comprensiva delle superfici accessorie quali: deposito, bagni, ufficio e della corte.

## 4.2 Stima del più probabile valore di mercato

### Determinazione del prezzo unitario

Il prezzo medio individuato viene desunto mediante indagine di mercato con particolare riguardo alle quotazioni del mercato immobiliare: dell’Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare 2017, riportanti per la tipologia commerciale nel comune di Bovalino (RC), della zona periferica/zone urbanizzate limitrofe al centro urbano; le seguenti tabelle:

*Osservatorio dei valori immobiliari dell’Agenzia del Territori del Ministero dell’Economia e delle Finanze (Secondo semestre 2016); zona periferica/zone urbanizzate limitrofe al centro urbano Bovalino D3*

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq.)	
		Min	Max
Uffici	NORMALE	610	900
Negozi	NORMALE	630	920
Laboratori	NORMALE	430	630
Magazzini	NORMALE	350	530

*“Borsino immobiliare servizi e valutazioni immobiliari Nazionali” si avvale di una rete di selezionati professionisti ed imprese legati alla filiera della compravendita e gestione degli immobili zona turistica, località Lacchi di Travia, San Nicola*

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq.)		
		Min	Med	Max
Uffici	NORMALE	439	546	652
Negozi	NORMALE	454	560	666
Laboratori	NORMALE	312	383	454
Magazzini	NORMALE	280	338	397

Considerando la media dei valori massimi, delle due tabelle, avendo il fabbricato delle caratteristiche estrinseche e intrinseche buone quali: posizione non distante dal centro abitato, facile raggiungimento con mezzi meccanici essendo posizionato nelle vicinanze della S.S. 106 e della S.P. 74, caratteristiche costruttive e materiali adoperati, stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, essendo un fabbricato di recente costruzione, dotato delle varie certificazioni necessarie etc. si avranno così i nuovi valori per la valutazione

uffici, in normale stato conservativo; valore medio ( 900 - 652) = €/mq 776

negozi, in normale stato conservativo; valore medio ( 920 - 666) = €/mq 793

laboratori, in normale stato conservativo; valore medio ( 630 - 454) = €/mq 542

magazzini, in normale stato conservativo; valore medio( 530- 397)=€/mq463.50

**4.3 Valutazione finale:**

Immobile	Sup. Conv. Mq.	Valore €/mq. Medio OMI/B.Imm.	Valore complessivo €.
Magazzino, pertin./accessori, corte	2.864.95	463.50	1.327.904.30
Negozi, pertin./accessori, corte	494.85	793	392.416.00
Uffici, pertin./accessori, corte	1.192.80	776	925.612.80
Laboratori, pertin./accessori, corte	376.70	542	204.171.40
Sala Conv. pertin./accessori, corte	1.008.20	463.50	467.300.70
		SOMMANO	<b>3.317.405.20</b>

**Fonti di informazione:**

Agenzia delle entrate di Reggio Calabria Ufficio del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria, Ufficio Edilizia di Bovalino, settore Urbanistica, e Commercio, Agenzie immobiliari e osservatori del mercato immobiliare quotazioni dell' Agenzia delle Entrate

**PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO:**

Valore immobile al netto

nello stato di fatto in cui si trova:

**€. 3.317.405.20**

**5. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

Sulla base degli elementi tecnici ed economici espressi in precedenza, il più probabile valore di mercato del bene immobile in parola viene stimato (arrotondato) in €. **3.317.000.00** (euro tremilione trecento diciassettemila/00).

Tale valutazione riflette tutte le caratteristiche del fabbricato, considerato libero da vincoli, ipoteche e diritti reali di terzi diversi da quelli segnalati in perizia, nonché libero da persone e cose.

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
LOTTO 5  
Unità Immobiliare sita in  
Siderno(RC), C.da Misserianni snc**

**PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO  
UNITA' IMMOBILIARE SITA IN SIDERNO(RC)  
C.DA MISSERIANNI SNC**



**SOMMARIO**

**1. PREMESSA**

**2. RELAZIONE TECNICA**

- 2.1 Proprietà e provenienza
- 2.2 Vincoli e oneri giuridici
  - 2.2.a Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
  - 2.2.b Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente
- 2.3 Ubicazione e confini
- 2.4 Estremi catastali
- 2.5 Descrizione del bene
- 2.6 Destinazione urbanistica

- 2.7 Stato locativo
- 2.8 Consistenza
- 2.9 Stato di conservazione
- 2.10 Regolarità edilizia
- 2.11 Conformità catastale
- 3. INDAGINI DI MERCATO**
- 4. STIMA DEL VALORE**
- 4.1 Metodologia estimative;
- 4.2 Stima del più probabile valore di mercato
- 4.3 Valutazione finale
- 5. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**
- 6. ELENCO ALLEGATI ALLA PERIZIA**
- 6.1 Documentazione Fotografica
- 6.2 Planimetrie
- 7. ELENCO ALLEGATI DEL FASCICOLO A PARTE**
- 7.1 Visure Catastali
- 7.2 Estratto di mappa
- 7.3 Elaborato Planimetrico
- 7.4 Copia atto di provenienza
- 7.5 Documentazione Edilizia
- 7.6 Elenco e formalità ipotecarie

## 1. PREMESSA E SCOPO DELLA STIMA

Quanto qui di seguito esposto si riferisce alla stima del più probabile valore di mercato di un fabbricato sito nel Comune di Siderno (RC), posto in “zona residenziale, direzionale, commerciale, artigianale ed industriale, turistica e turistica ricettiva” in C.da Misserianni snc, nelle vicinanze della strada grande comunicazione Jonio-Tirreno (SS 682).

Dai sopralluoghi effettuati nel mese di maggio 2017, si è potuto accertare che trattasi di un fabbricato di tipo commerciale avente destinazione d’uso eterogenea comprendente: attività commerciale e terziaria etc...

Sono stati compiuti tutti i rilievi del caso, comprensivi di dettagliato dossier fotografico, per immortalare lo stato dei luoghi, fatte le verifiche della consistenza dell’immobile esistente, attraverso le misurazioni delle superfici, delle altezze, la descrizione dei materiali e tutto quello utile alla stima del fabbricato, nonché l’accesso agli atti negli enti e negli uffici preposti, per verificare l’esistenza dei vari titoli autorizzativi per la realizzazione e la destinazione d’uso dell’immobile.

## 2. RELAZIONE TECNICA

### 2.1 Proprietà e provenienza

La superficie dove sorge l’immobile oggetto di stima è di proprietà della società “CENTER CROSS s.r.l.” con sede in Bovalino (RC), alla via SS. 106 Km 84, P. I.V.A 00778930800, ed è stato acquistato con atti pubblici di compravendita del Notaio Luigi De Santis da Cosenza: **del 30.12.2004** Rep. 20179 raccolta n°7400; registrato in data 18.01.2005 al n. 374. Serie 17; **del 13.12.2006**, repertorio n. 26254, registrato in data 10.01.2007 al n. 353

### 2.2 Vincoli e oneri giuridici

#### 2.2 a Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

nessuno

#### 2.2 b Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

nessuno

### 2.3 Ubicazione e confini

Le unità immobiliari (magazzino commerciale, negozi, uffici e depositi), sono posizionate all'interno del centro commerciale " [REDACTED] Jonica al Km 106+400, C.da Misserianni snc del Comune di Siderno, su edificio a due piani fuori terra.

Confina su tutti i lati con proprietà " [REDACTED] fabbricato è raggiungibile facilmente con i mezzi meccanici essendo posizionato nelle vicinanze dell'incrocio tra ss.106 Jonica e la SS 682 Jonio - Tirreno (strada di collegamento per l'autostrada A/2 del Mediterraneo). La zona di che trattasi è sufficientemente edificata considerato che nelle vicinanze sono presenti sia delle attività produttive/commerciali che numerose abitazioni e si è sviluppata alla fine degli anni 90 circa

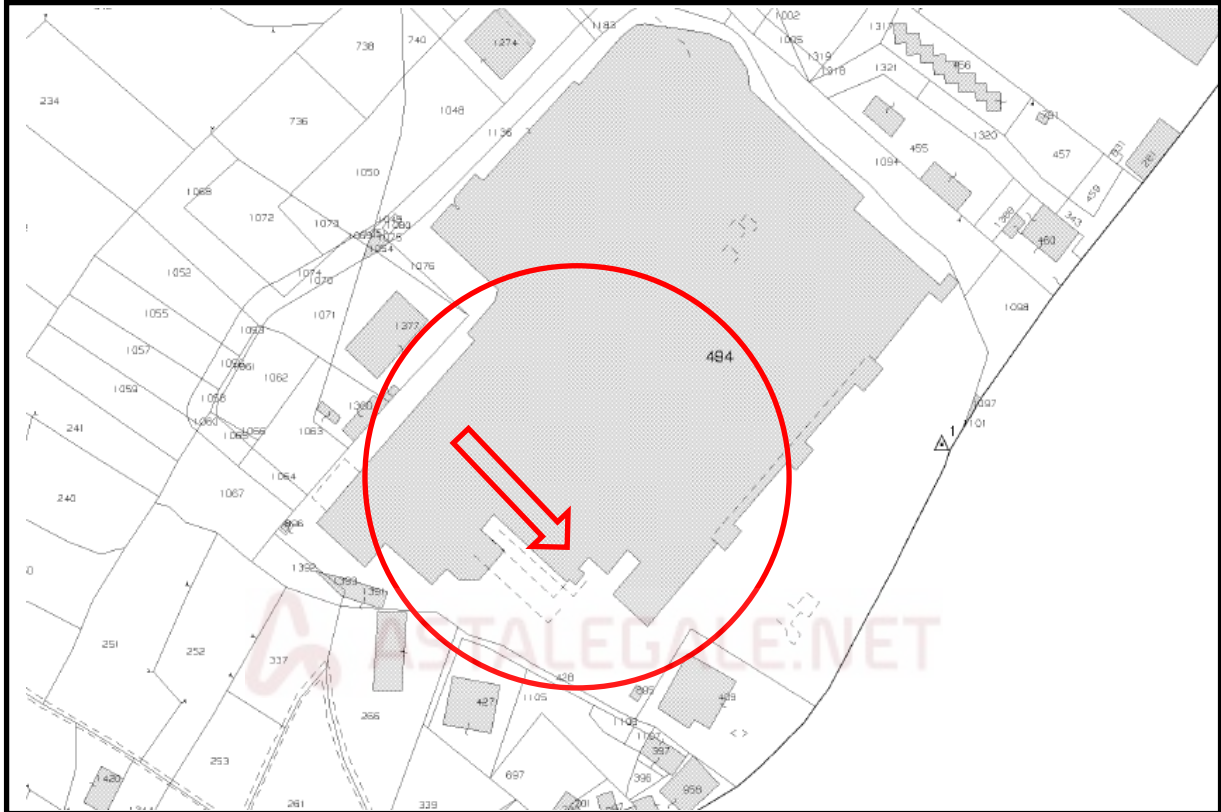


### 2.4 Estremi catastali

L'immobile oggetto di perizia è censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio della Città Metropolitana di Reggio Calabria N.C.E.U. Comune di Siderno:

- F. 18, Part. 494. Sub 15 Cat. D/8, piano T-1, Cons. rendita € 18.296,00;

- F. 18, Part. 494. Sub 23 Cat. D/8 , piano 1, Cons. rendita € 3.570,00;
- F. 18, Part. 494. Sub 24 Cat. piano 1,
- F. 18, Part. 494. Sub 25 Cat. D/8 , piano 1, Cons. rendita € 1.540,00;
- F. 18, Part. 494. Sub 26 Cat. D/8 , piano 1, Cons. rendita € 6.580,00;



( STRALCIO CATASTALE; F. 18 Part. 494)

## 2.5 Descrizione del bene

La porzione dell'immobile di che trattasi è posizionato all'interno del "Centro Commerciale La Gru" ed è composto da cinque unità immobiliari, sub 15 posizionato al piano primo e al piano terra.

Il piano terra è destinato a magazzino scarico merci-deposito al quale si accede dall'esterno ed è munito di ascensore/montacarichi che porta al piano primo.

Al primo piano sono ubicati i sub 15, 23, 24, 25 e 26 composti da negozi, galleria, depositi, uffici, percorsi per le uscite di emergenza e vani tecnici. A queste unità si accede per il pubblico da vari corpi scala e tappeti mobili comuni all'intero del complesso commerciale, mentre per il collegamento tra magazzino/scarico merci del piano terra ed il primo piano avviene tramite un ascensore/montacarichi posizionato

all'interno del suddetto deposito. L'immobile è un tipico esempio di edilizia commerciale di livello medio di età moderna, posizionato su lotto prospiciente la strada Statale Jonica 106 con ampio parcheggio antistante i prospetti principale e laterali.

Il centro commerciale "La Gru" è stato realizzato in più fasi con struttura in c.a. a due piani f.t., solai in lastre predalles in c.a., tamponatura in muratura di mattoni forati opportunamente intonacati sia all'esterno che all'interno. Il prospetto principale ed uno laterale sono stati rivestiti con pannellature in alluminio e/o grigliato metallico opportunamente sorretti da adeguata struttura portante ancorata alle facciate. Gli intonaci interni sono del tipo civile a due strati con tinteggiatura colorata di completamento, la copertura risulta essere in parte a solaio piano in cls opportunamente isolato, in parte a tetto con copertura il lamiera coibentata e sottostante controsoffittatura. Le unità immobiliari di che trattasi hanno una altezza media, al piano terra di circa mt. 4,10, mentre al piano primo è di mt 3,80 circa. Il piano terra è composto da un ampio locale deposito-scarico merci dove si accede mediante un'ampia apertura con infisso in ferro a due ante, ha pavimenti in gres porcellanato delle dimensioni di cm (30x30), intonaci interni ed esterni al solo rustico. In fondo a tale vano è posizionato l'ascensore/montacarichi che porta al piano primo. Al piano primo si accede attraverso scale e tappeti mobili comuni ove sono collocati due blocchi di negozi con le relative pertinenze separati da un'ampia galleria pedonale (sub 24) della larghezza di mt. 7,45. Sulla parte sinistra della galleria trovano collocazione n. 6 negozi ed un locale deposito censiti nel N.C.E.U. con il sub (23), mentre sul lato destro vi sono posizionati n. 3 negozi, n. 4 magazzini, locali deposito, uffici e vie di fuga, censiti nel N.C.E.U. con i sub 25, 26. I pavimenti di tutti gli ambienti del piano primo sono in gres porcellanato smaltato delle dimensioni di cm (40x40). I servizi igienici delle varie attività sono muniti di pavimenti e rivestimenti in ceramica. Gli infissi interni sono in legno tamburato ad eccezione delle uscite di sicurezza che sono in lamiera di acciaio muniti di

maniglione antipánico, gli infissi esterni di forma rettangolare sono in alluminio anodizzato con vetri-camera di adeguato spessore.

La tipologia dell'immobile è coerente al periodo di costruzione, il fabbricato presenta le caratteristiche costruttive tipiche degli edifici di tipo commerciale, dei quali conserva esternamente le caratteristiche tipologiche; si tratta infatti di un edificio di inizio millennio (2005), già adibito a centro commerciale e si caratterizza per uno stato manutentivo buono.

L'area esterna, destinata a camminamenti, parcheggi e strada di accesso all'immobile è di pertinenza di tutto il centro commerciale.

## **2.6 Destinazione urbanistica**

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica, il Piano Regolatore Generale, per il Comune di Siderno, classifica l'area come zona "B5" (adeguamento e sostituzione edilizia dei centri e nuclei minori), nella quale è consentita la destinazione commerciale.

## **2.7 Stato locativo**

Le unità immobiliari attualmente risultano non liberi ma dati in affitto con contratto locativo e precisamente:

- Contratto di affitto società ██████████ con sede in Roma alla via Padova, 13, P.IVA 02702550803, iscritta al registro delle imprese di Roma al n. 1324407, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Locri (RC) il 22.05.2012 al n. 1096 serie 3;
- Contratto di affitto società ██████████ con sede in Siderno alla via Nazionale 106, Km 106+400, iscritta al registro delle imprese di Reggio Calabria al n. 151426, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Locri (RC) il 23.02.2007 al n. 293 serie 3;
- Contratto di affitto società ██████████ con sede in Siderno alla via Nazionale 106, Km 106+400, P.IVA 002250170800, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Locri (RC) il 03.11.2014 al n. 887 serie 3;

Solo per il contratto stipulato con La Gru srl è stata inserita la clausola: *(art. 3.3 del contratto d'affitto: in caso di vendita dell'immobile a terzi o di estinzione per qualsiasi causa della procedura di concordato preventivo n° 1/2013 il contratto si risolverà automaticamente)* in virtù di questo articolo ai fini estimativi, la parte dell'immobile riguardante quest'ultimo contratto si ritiene libero da persone e cose

## 2.8 Consistenza

La consistenza dell'intero immobile ammonta a mq. **3.538.20** di superficie lorda commerciale, come risulta dalla tabella seguente.

**TABELLA (Sup. Commerciale)**

Piani	Destinazione	Sup. lorda mq	Coeff. ragguaglio	Sup. Ragguagli.
P.1°	Negozi	1.079	1,00	1.079.00
P.1°	Magazzini comm.	1.523	1.00	1.523.00
P.1°	uffici	227	1.00	227.00
P.1°	Galleria	604	0.50	302.00
P. 1°	Dep./scorta merci	58	0,50	29.00
P. T/P. 1°	Deposito	424	0.25	106.00
P. 1°	Locali di sgombero	669	0.25	167.20
P.1°	Percorsi e uscite	408	0.25	102.00
P.1°	Locale tecnico	12	0.25	3.00
				<b>mq. 3.538.20</b>

La predetta superficie del fabbricato è stata calcolata al lordo dei muri. Sono stati applicati coefficienti di ragguaglio secondo gli usi commerciali. La superficie commerciale rappresenta il parametro tecnico di riferimento per la stima del valore di mercato del bene oggetto di valutazione. La determinazione della superficie è

avvenuta con riferimento alla superficie commerciale definite dal DPR n. 138/1998 e dalla norma UNI EN 15733/2011

## 2.9 Stato di conservazione

Lo stato di conservazione e manutentivo sia del centro commerciale che degli uffici è da considerarsi buono. I pavimenti del centro commerciale si presentano in buono stato di conservazione, come pure gli infissi interni ed esterni.

Impianti. Sono presenti : impianto elettrico e forza motrice, impianto di rilevazione fumi e allarme antincendio, impianto idrico-sanitario e di scarico fognario, impianto antintrusione e videosorveglianza, impianto di condizionamento, impianto di alimentazione elettrica ausiliaria mediante gruppo elettrogeno, impianto di spegnimento a rete di idranti, ascensore oleodinamico.

### certificazioni:

- **certificato di agibilità** ad uso commerciale, rilasciato dal Comune di Siderno del 27.07.2009, dove si attesta che gli impianti di cui sopra sono muniti di idonea certificazione ai sensi della normativa in materia:
- **dichiarazione di conformità** degli impianti di cui all'art. 9 della legge 5 marzo 1990, n. 46, recante "Norme per la sicurezza degli impianti a firma rispettivamente della ditta " [REDACTED] entrambe con sede in Siderno;
- **parere favorevole** circa la conformità del progetto alla normativa antincendio emesso dal Comando provinciale dei Vigili del Fuoco di Reggio Calabria in data 13.12.2006, prot. 24806, ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. n. 37/98.

## 2.10 Regolarità edilizia

Si evidenzia che lo stato di fatto è conforme al progetto autorizzato col:

- Permesso di Costruire n. 123 del 01 dicembre 2005 per la sopraelevazione (realizzazione di un parziale piano primo da destinare ad uso commerciale) del fabbricato esistente destinato a centro Commerciale, previa sanatoria (accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001) delle porzioni di opere già

realizzate;

- Permesso a Costruire n. 108 del 22 novembre 2006 per variante in corso d'opera ed ampliamento del centro commerciale e direzionale;

- Concessione Edilizia del 02.11.2001 prot. 27030, pratica edilizia n. 5054/2001 rilasciata dal Responsabile Area Tecnica del Comune di Siderno. *(citata art. 6 nell'atto di compravendita dell'immobile del 13.12.2006 Rep. N° 26254 Raccolta N° 10664 del Notaio Luigi De Santis di Cosenza, registrato a Cosenza il 10.01.2007 al N° 353)*

### **Regolarizzazione edilizia**

Occorre precisare infine che per la regolarità edilizia non sono state riscontrate anomalie a quanto realizzato, salvo piccole variazioni interne.

#### **2.11 Conformità catastale**

Lo stato di fatto dell'immobile non è conforme all'impianto catastale del 2015 (variazione), perché risulta una diversa distribuzione interna per i sub 15, 25 e 26.

#### **Regolarizzazione catastale**

Lo stato attuale delle unità immobiliari (sub 15, 25 e 26) è difforme all'impianto catastale del 2015 considerato la diversa distribuzione interna dei negozi.

L'aggiudicatario dovrà provvedere, a proprie cure e spese, a regolarizzare l'anomalia catastale riguardante la porzione del fabbricato al piano primo, conseguentemente all'aggiudicazione.

### **3. INDAGINI DI MERCATO**

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte indiretta che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dalle maggiori fonti accreditate quali: **Osservatorio quotazioni immobiliari 2017 "Borsino Immobiliare servizi e valutazioni immobiliari Nazionali"** che si avvale di una rete di selezionati professionisti ed imprese legati alla filiera della compravendita e gestione degli

immobili e **(OMI) Osservatorio dei Valori Immobiliari** dell’Agenzia delle Entrate del Ministero dell’Economia e delle Finanze.

La seconda mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nella jonica.

#### **4. STIMA DEL VALORE**

##### **4.1 Metodologia estimativa**

La metodologia si basa sul metodo comparativo di stima mediante individuazione del più probabile valore di mercato dell’uso commerciale, rilevato per immobili assimilabili per tipologia e zona di ubicazione.

Il calcolo si determina dall’applicazione del prezzo medio alla superficie “convenzionale”.

##### **Determinazione della superficie convenzionale**

La superficie “convenzionale” rappresenta la somma delle superfici commerciali misurate per le superfici principali e per quelle accessorie, quest’ultime opportunamente rese omogenee alle prime mediante applicazione di coefficienti, desunti dal D.P.R. 138/98.

Nel caso di specie vengono rilevate distintamente la superficie dei negozi e uffici ad uso commerciale, e le superfici accessorie/pertinenze quali: deposito, bagni, locali di sgombero, locali tecnici,.

##### **4.2 Stima del più probabile valore di mercato**

##### **Determinazione del prezzo unitario**

Il prezzo medio individuato viene desunto mediante indagine di mercato con particolare riguardo alle quotazioni del mercato immobiliare: dell’Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare 2017, riportanti per la tipologia commerciale nel Comune di Siderno (RC), della zona vie Caldara, Delle Industrie, Dromo Nord, Vallone San Filippo zona D2 le seguenti tabelle:

Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze (Secondo semestre 2016);

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq.)	
		Min	Max
Uffici	NORMALE	540	790
Magazzini	NORMALE	315	455
Negozi	NORMALE	550	820

*"Borsino immobiliare servizi e valutazioni immobiliari Nazionali" si avvale di una rete di selezionati professionisti ed imprese legati alla filiera della compravendita e gestione degli immobili*

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq.)		
		Min	Med	Max
Uffici	NORMALE	567	709	851
Magazzini	NORMALE	308	377	447
Negozi	NORMALE	638	780	921

Considerando la media dei valori massimi, delle due tabelle, avendo il fabbricato delle caratteristiche estrinseche e intrinseche buone quali: posizione non distante dal

centro abitato, facile raggiungimento con mezzi meccanici essendo posizionato nelle vicinanze della S.S. 106, e della SS 682 Jonio - Tirreno strada di collegamento per l'autostrada A/2 del mediterraneo, caratteristiche costruttive e materiali adoperati, stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, essendo un fabbricato di recente costruzione, dotato delle varie certificazioni necessarie etc. si avranno così i nuovi valori per la valutazione

uffici, in normale stato conservativo; valore medio ( 851 - 790) = €/mq 820.50

magazzini , in normale stato conservativo; valore medio ( 447- 455) = €/mq 451.00

negozi, in normale stato conservativo; valore medio ( 921- 820) = €/mq 870.50

#### 4.3 Valutazione finale:

Immobile	Sup. Conv. Mq.	Valore €/mq. Medio OMI/B.Imm.	Valore complessivo €.
Uffici, pertinenze e accessori	284	820.50	233.022.00
Magazzini, pertinenze e accessori	1.904.70	451.00	859.019.70
Negozi, pertinenze e accessori	1.349.50	870.50	1.174.739.70
		SOMMANO	<b>2.266.781.40</b>

#### Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate di Reggio Calabria Ufficio del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria, Ufficio Edilizia di Siderno, settore Urbanistica, Agenzie immobiliari e osservatorio del mercato immobiliare quotazioni dell'Agenzia delle Entrate

#### PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO:

Valore immobile al netto

nello stato di fatto in cui si trova:

€. **2.266.781.40**

## 5. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base degli elementi tecnici ed economici espressi in precedenza, il più probabile valore di mercato del bene immobile in parola viene stimato (arrotondato) in €. **2.266.000,00** (eurodueemilioniduecentosessantaseimila/00).

Tale valutazione riflette tutte le caratteristiche del fabbricato, considerato libero da vincoli, ipoteche e diritti reali di terzi diversi da quelli segnalati in perizia, nonché libero da persone e cose.

### CONCLUSIONE PERITALE

Il sottoscritto perito, concludendo, viste le risultanze dei conteggi istituiti, considerate le risultanze dei sopralluoghi eseguiti e da quanto emerso dall'esame e riscontro dei documenti esaminati nonché la considerazione delle caratteristiche degli immobili in questione, avuto riguardo delle notizie attinte, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e a ogni altra circostanza nota influente, stima il più probabile valore complessivo di mercato degli immobili meglio descritti in precedenza come segue:

**Lotto n.1** - unità immobiliari site nel Comune di Reggio Calabria, via Padova n. 8-10, distinta nel N.C.E.U al F.di mappa n. 120, particella 597 sub 2- 3 - 4;

**VALORE STIMATO** €. **1.043.000**

**Lotto n. 2** - unità immobiliari site nel Comune di Maierato (VV), in via Provinciale per Maierato, distinto al N.C.E.U al F.di mappa n. 29, particelle 395 e 415 ;

**VALORE STIMATO** €. **1.383.000**

**Lotto n. 3** - unità immobiliari site nel Comune di Rende (CS) in C.da Cutura snc, distinta al N.C.E.U al F. di mappa n. 29, particella 282 sub 1 - 3 - 4 - 5 - 6;

**VALORE STIMATO** €. **2.610.000**

**Lotto n. 4** - unità immobiliari site nel Comune di Bovalino (RC), in località San Nicola, distinta al N.C.E.U al F. di mappa n. 23, particella 804 sub 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, Part, 805 e Part. 672.

**VALORE STIMATO** €. **3.317.000**

**Lotto n. 5** - unità immobiliari site nel Comune di Siderno (RC),  
in C.da Misserianni, distinta al N.C.E.U al F. di mappa n. 18,  
particella 494 sub 15 - 23 - 24 - 25 - 26.

**VALORE STIMATO** €. **2.266.000**

**VALORE COMPLESSIVO** €. **10.619.000**

pertanto il più probabile valore di mercato degli immobili, ottenuto attraverso le analisi descritte in precedenza di proprietà della ditta "Center Cross srl" con sede a Bovalino (RC) ammonta ad un valore complessivo di € **10.619.000,00** dicono (euro **diecimilioneisecentodiciannovemila/00**).

Ardore, 20.09.2017

 ASTALEGALE.NET

Il Perito

Arch. Gianfranco Bova

