

TRIBUNALE DI SALERNO - TERZA SEZIONE CIVILE

FALLIMENTO "ALVI SpA in liquidazione " – n.81/2009 RG

- Ill.mo sig.Giudice Delegato dott.Giorgio JACHIA
- Ill.mo sig.Curatore Fallimentare dott.Tommaso NIGRO

Il sottoscritto ing.Paolo Tabacco,nominato con provvedimento del l'8.2.2010,notificatogli il 24.2.2010, esperto per la stima di taluni beni immobili oggetto della procedura di cui in epigrafe,ha proceduto ad espletare – con l'assistenza di collaboratore dotato di apparecchiature elettroniche per i rilievi – in data 4,5 e 6 Marzo 2010 in Ferrandina (MT) ed il 10.3.10 in Praia a Mare (CS) le operazioni peritali e pertanto avendo espletato il mandato conferitogli,rassegna la seguente relazione di perizia che si articola nei seguenti punti :

A) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI.....	pag.1
B) CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE.....	pag.10
C) RIEPILOGO.....	pag.17

>><<

A) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Gli immobili oggetto d'interesse sono i seguenti :

- a)- Appezamento di terreno con opificio industriale sito nella Zona Industriale di Ferrandina (MT) ;**
- b)- Appartamento per vacanze in via Fortino di Praia a Mare (CS).**

Passando alla descrizione particolareggiata degli stessi :

-a) Terreno con capannone industriale in Ferrandina (MT)

Si tratta di un appezzamento di terreno a configurazione tetragolare irregolare – approssimativamente romboidale – della superficie complessiva di 20.150 mq sul quale insistono due corpi di fabbrica distinti : una cabina elettrica (1) ed un capannone industriale con struttura prefabbricata corredato di alcune pertinenze in lamiera metallica (2).

L'intero fondo è catastalmente individuato al NCT di Ferrandina al fol.50 part.340 ed è sito alla periferia settentrionale dell' " Agglomerato industriale della valle del Basento", comunemente denominata Zona Industriale di quel comune.

(V.Mappa e visure catastali)

Quest'ultima è un'ampia ma disordinata ed in parte degradata ed abbandonata area di sviluppo industriale a configurazione allungata Nord-Sud, compresa tra la fondamentale arteria di grande comunicazione tra il capoluogo regionale (PZ) ed il mare Ionio (Metaponto) – SS.407 Basentana - ad Ovest dalla quale si accede e la linea ferroviaria (PZ-Metaponto) ed il greto del fiume Basento che la costeggiano e ne delimitano l'estensione ad Est .

Il lotto e' perimetralmente recintato in piccola parte con muretti in lastre di cls prefabbricato, in piccola parte (sul fronte meridionale) da un muro e per la parte restante (la quali totalità) con rete metallica sorretta da paletti.

Confina a Nord ed Ovest con un uliveto individuato dalla part.40 (N) e part.432 (O) ; a Sud con la part.779 ed un fosso di scolo delle acque che, con andamento Ovest-Est, lo separa dall'impianto consortile per il trattamento delle acque ed infine ad Est ancora con la part.779, piccolo fazzoletto di terra che lo separa da un insediamento per il trattamento oli ormai da tempo in disarmo.

L'accesso al complesso avviene per mezzo di una strada asfaltata – catastalmente individuata dalla part.431 - che si diparte dalla strada consortile che corre parallela e sottoposta ad oriente alla corsia Nord della SS.407 (Basentana) e con un percorso in lieve

declivio di circa 350 ml raggiunge lo spigolo Sud-Ovest dell'insediamento industriale.

(V.foto Google Maps)

L'accesso carrabile avviene attraverso un ampio cancello metallico scorrevole su ruote in binario mentre quello pedonale è possibile grazie ad un cancelletto laterale ad un'anta di dimensioni ridotte.

(V. foto 1)

Nelle immediate vicinanze dell'ingresso, sulla destra (Sud), a ridosso del muro perimetrale di separazione con il fosso delle acque che corre verso il fiume Basento, è posta la cabina elettrica.

(1)- Cabina elettrica

Si tratta di un piccolo edificio in muratura monopiano a configurazione rettangolare regolare disposto in verso Est-Ovest con il lato lungo meridionale posto a ridosso della muratura perimetrale dell'insediamento industriale.

Occupava una superficie di 62.70 mq ca. ed è realizzato in blocchi di cls non intonacato con copertura piana non praticabile.

E' diviso in tre vani, di cui uno dedicato alla cabina Enel, con accesso dall'esterno per mezzo di porte metalliche a due ante.

(V.foto 2,3)

(2)- Capannone industriale

Il capannone industriale ha configurazione rettangolare regolare ed occupa in pianta una superficie di 6.196,58 mq ca.

Fungeva da centro di deposito e di smistamento delle derrate alimentari trattate dal gruppo per l'area lucana-pugliese.

E' posto in posizione all'incirca baricentrica rispetto al lotto ed è circondato su tutti i lati da aree libere.

(V.foto 4,5,6,7)

Queste ultime possono essere distinte in aree verdi perimetrali e piazzali asfaltati di parcheggio e manovra per gli autoveicoli.

Le aree verdi – tutte aiuole incolte ivi compresa quella rettangolare regolare posta a ridosso della palazzina uffici (lato meridionale del capannone) – circondano, con varia consistenza, i quattro lati del lotto ed occupano una superficie complessiva di 3.735 mq ca.

La parte rimanente (9.415 mq ca.) consiste in aree asfaltate (tranne il vialone sul fronte occidentale che è ormai praticamente sterrato) nelle quali oggi si trovano depositate alla rinfusa rimorchi di autoveicoli, piccole macchine di sollevamento, scarti di lavorazione, resti di apparecchiature, materiali da costruzioneetc , ma che, allorchè l'insediamento era funzionante, erano adibite a parcheggio ed aree di manovra degli autoveicoli necessari al trasporto delle derrate alimentari trattate.

(V.foto 8,9.....13)

Il capannone ha struttura portante in c.a.p. a tre campate disposte in verso Nord-Sud con elementi verticali ed orizzontali prefabbricati (pilastri e travi triangolari di grande luce) con tamponature perimetrali anch'esse in pannelli prefabbricati rivestiti esternamente (tranne la parete settentrionale nella quale il muro di tamponamento è in blocchi di lapillo non intonacato) e copertura con travi prefabbricate a "pi greco" intervallate da lucernari in plexiglass.

Gli accessi veicolari avvengono da tre ampi varchi metallici d'accesso su ognuno dei lati Est ed Ovest e l'illuminazione naturale è assicurata da una ampia finestra a nastro continuo che corre lungo i due fronti paralleli ad altezza di 5,00 ml ca. dal suolo e da lucernari a fasce continue posti a distanza regolare sulle coperture.

L'illuminazione elettrica esterna è assicurata da fari posti a distanza regolare in testa ai fronti del capannone e quella interna da numerosi fari e da neon disposti in maniera regolare a reticolo al di sotto dell'intradosso delle travi di copertura.

Può essere suddiviso in tre aree funzionalmente e fisicamente distinte : **l'Area meridionale (palazzina uffici), il Corpo centrale e l'Area settentrionale.**

L'Area meridionale individua la palazzina uffici ed è formata da un rettangolo regolare (639,45 mq) composto di piano terra (h= 4,00 ml) e primo piano (h= 3,20 ml) collegati tra loro da una scala a due rampe sita nella parte occidentale (vi è anche una seconda scala,identica alla prima,nella parte orientale ma allo stato attuale è murata e non accessibile).Le strutture e le finiture sono le medesime del capannone (c.a.p.) ma è dotata di pavimentazione con piastrelle ceramiche 30x30 cm e le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate (non così i soffitti che lasciano a nudo i solai prefabbricati in c.a.p.).E' dotata di impianto elettrico ed idrico e l'illuminazione naturale è garantita da una finestra a nastro continuo lungo tutte le pareti perimetrali,con vetrate scorrevoli.

Al piano terra,con ingresso da una porticina sul fronte occidentale, si trovano,da Ovest verso Est,alcuni uffici con i servizi igienici, un ampio deposito,la mensa,gli spogliatoi con servizi igienici per le maestranze, il deposito carrelli ed infine la cella per i prodotti avariati ed il primo piano – attualmente privo di tramezzature – è,in buona sostanza,un enorme deposito di oggetti di ogni genere gettati alla rinfusa.

(V.foto 14,15.....21)

Il **corpo centrale** (4.864,10 mq ca.) è l'area di stoccaggio (row materials) delle derrate alimentari.

L'altezza utile è di 6,00 ml col colmo delle travi ad h= 8,20 ml ed è dotato di pavimentazione industriale in cemento.Nel reticolo dei pilastri sono posti in essere,per buona parte della superficie e fino a raggiungere in altezza l'intradosso delle travi, le incastellature metalliche fissate sia al suolo che in testa,atte a sorreggere i "pallets" disposte ordinatamente ed intervallate dai corridoi di servizio.

(V.foto 22,23,24,25)

L'area settentrionale del capannone (693,03 mq ca.) individua quella parte del complesso – avente strutture e caratteristiche

uguali al corpo centrale – con una altezza maggiorata (colmo h = 12,00 ml - utile 10,80 ml) e tre lucernari sopraelevati rispetto alle falde di copertura.

Proprio alle estremità NE e NO del capannone – quindi occupando parzialmente le parti estreme dell'area settentrionale altrimenti vuota - sono allocate le celle frigorifere.

Quella allo spigolo NE è disposta parallelamente al fronte orientale del capannone ed è composta da due celle rettangolari regolari addossate l'una all'altra per il lato corto (S-N), aventi altezza 5,00 ml ed occupanti una superficie complessiva di 400,78 mq ca.

Quella allo spigolo NO è disposta parallelamente al fronte occidentale del capannone ed è composta da due celle rettangolari regolari addossate l'una all'altra per il lato lungo (E-O), aventi altezza 3,20 ml ed occupanti una superficie complessiva di 172,45 mq ca.

Le macchine termiche al servizio delle celle sono poste all'esterno del capannone su ambo i lati.

(V. foto 26.....31)

(PS : Le celle frigorifere e le macchine termiche non saranno oggetto di stima perché beni mobili).

La dotazione di servizi e di pertinenze funzionali del capannone comprende poi la "**torre dei fumi**", alcune "**aree di carico**", una "**tettoia metallica**" ed una "**officina meccanica**" che occupano complessivamente la superficie di 740,48 mq ca.

La "**torre dei fumi**" è un corpo di fabbrica quadrato in muratura della superficie di 26,50 mq ca. posto allo spigolo NE del capannone privo di una qualunque attuale connotazione utile (si tratta infatti della torre di smaltimento fumi dell'originario insediamento industriale).

(V.foto 32)

Le due "**aree di carico**", sono poste la prima sul fronte orientale con le bocche di carico rivolte a Sud e la seconda sul fronte settentrionale con le bocche di carico rivolte ad Ovest .

La "**tettoia**" realizzata con pilastri e copertura metallica è addossata al fronte orientale del capannone.

La "officina meccanica" è a configurazione praticamente quadrata posta a ridosso del capannone in prossimità dello spigolo NE.

Le aree di carico sono corpi addossati per un solo lato al capannone aventi struttura portante metallica (quella orientale invero malconcia) composta da travi e pilastri in acciaio con pareti perimetrali e copertura in lamiera grecata e con piano di calpestio realizzato con un solaio in c.a. rinforzato rilevato rispetto al piano dei piazzali per favorire e rendere agevole l'ingresso-uscita dei containers.

La prima area di carico (sup.270,33 mq ca.) è posta nel piazzale orientale, subito dopo la palazzina uffici, ed è addossata al lato orientale del capannone – cui è collegata da ampia porta metallica a due ante - per il lato occidentale.

La struttura è metallica con altezza max 8,00 ml ca. e minima 6,00 ml ca. con copertura monofalda in lamiera inclinata verso oriente. E' dotata di una finestra continua (senza vetri) per i tre lati liberi e sul fronte meridionale si aprono tre bocche di carico/ scarico delle merci.

La seconda area di carico (sup. 324,50 mq ca.) è posta a ridosso del fronte settentrionale del capannone cui è collegata con ampia porta metallica a due ante.

Ha la medesima struttura e caratteristiche della precedente con altezza max di 8,00 ml ca. e min. di 6,00 ml ca. con copertura monofalda in lamiera inclinata verso settentrione. E' dotata di una finestra continua a vetrato fisso per i tre lati liberi.

Sul fronte occidentale si aprono tre bocche di carico per le merci.

(V.foto n.33,34)

La tettoia metallica occupa una superficie di 48 mq ca. del piazzale orientale ed è una semplice copertura in lamiera appoggiata per il lato Ovest al capannone, per il lato Sud alla prima area di carico ed è sorretta da alcuni paletti in profilato metallico.

(V.foto n.35)

L'officina meccanica è un corpo quadrato addossato per il lato occidentale al capannone in prossimità della torre dei fumi, sul lato orientale dello stesso. Ha superficie di 71,15 mq ca. con altezza di

6,00 ml ca. avente struttura metallica e copertura metallica monofalda inclinata verso Est.E' dotata di ingresso verso Sud sul piazzale e di due finestre di ridotte dimensioni sugli altri due lati.

(V.foto n.36,37)

(V.Planimetrie di rilievo : Tavv.1-2-3-4)

-b) Appartamento per vacanze in Praia a mare (CS)

Si tratta di un appartamento (91 mq ca.) composto di tre stanze oltre disimpegno,cucina e due bagni,distribuite su due livelli sito alla via Fortino,101 loc.Fortino di Praia a mare.

L'immobile è parte integrante di un complesso edilizio residenziale composto da tre fabbricati autonomi.

Ogni fabbricato,posto a mezza costa della collina denominata appunto "Fortino", è formato da unità a schiera distribuite su tre livelli e precisamente n.7 unità immobiliari al PSI e n.7 unità immobiliari al PT-PP.

L'insediamento si trova in un'area isolata,posta sul versante occidentale di una collina sita a Sud al di fuori del centro abitato, realizzata ed urbanizzata intorno alla fine degli anni '70 e raggiungibile con un'erta e tortuosa (a tornanti) salita di circa 800 ml dal bivio posto sulla strada provinciale che corre parallela al mare.

Su quest'area,con successivi interventi autonomi,sono stati realizzati numerosi altri insediamenti abitativi-residence per vacanze la cui peculiare caratteristica è quella di essere affacciati verso il mare (Ovest,Sud-Ovest) e verso l'isola di Dino che dista solo alcuni chilometri in linea d'aria.

(V.stralcio mappe e foto n.38-39)

L'immobile oggetto d'interesse fa parte del secondo dei tre fabbricati che compongono il complesso residenziale e quest'ultimo è separato sia dal fabbricato che lo precede che da quello che lo

segue da una cancellata metallica cosicchè ognuno dei corpi di fabbrica risulta essere autonomo ed indipendente dagli altri due.

Il fabbricato, a configurazione rettangolare allungata è disposto in verso Nord-Sud, parallelo e sottoposto al rettilineo della strada (via Fortino) sito ad Est che raccorda due tornanti ascendenti ed è realizzato con strutture portanti verticali ed orizzontali in c.a., muri di compagno e tetto di copertura a due falde inclinate in verso Est-Ovest.

(V. foto n.40,41)

Con una scaletta in muratura che si diparte dalla strada soprastante si raggiunge pedonalmente l'ampio (da 5,00 a 7,00 ml) viale posto ad Est del fabbricato (lato monte).

Il viale (part. 576) è sottoposto di circa 3.00 ml rispetto la sede stradale, è sterrato e la parte ad immediato ridosso del muro di sostegno della strada è adibita a parcheggio a pettine per le auto vetture dei condomini. Quello indicato col n.101 è di pertinenza dell'UI in oggetto d'indagine.

(V. foto 42,43,44)

Viceversa il viale ad Ovest del fabbricato, parallelo al precedente e sterrato anch'esso (lato mare) , è di dimensioni trasverse molto più ridotte (3,50 ml) del precedente e consente l'accesso alle unità abitative del PSI che si affacciano su quel fronte.

I due viali sono tra loro collegati da strada solo sul lato meridionale dell'edificio (mentre sul lato settentrionale l'area di separazione con il terzo fabbricato dell'insediamento ha destinazione privata) e le autovetture possono raggiungerli per mezzo di una bretella che si diparte dalla via Fortino prima del tornante.

L'unità immobiliare è catastalmente individuata al NCEU di Praia a mare alla contrada Fortino PT-1P, fol.52, part.244/4 , cat.A/3, cl.3 , 6 vani, Rendita €.526,79 con annessa la corte part.572 di 26 mq.

(V. Mappa e visura catastali)

L'appartamento in analisi – il n.4 dell'edificio, ovvero quello centrale del complesso (compreso tra il n.99 a Sud ed il n.103 a Nord) – presenta l'accesso al Piano Terra sul fronte orientale attraverso una

piccola corte privata rettangolare pavimentata e dotata di impianto doccia della sup.di 26 mq ca. delimitata da cancelletto metallico d'ingresso a due ante e separata con una bassa ringhiera dalle analoghe corti che la precedono a Sud e lo seguono a Nord.

Su questa corte esclusiva si aprono l'ingresso all'appartamento e due finestre (cucina e bagno).

(V.foto 45,46,47,48)

Il Piano Terra è composto di ingresso, cucina, bagno, soggiorno, balcone-veranda sul lato mare (ma la cui vista frontale è preclusa dal fabbricato frontistante) per una sup.complessiva di ca. 52,10 mq. Allo spigolo NO del soggiorno si diparte la scala che porta al Primo piano.

Quest'ultimo si compone di disimpegno, due camere da letto ed un piccolo bagno per una superficie di ca. 38,70 mq.

Vi sono, altresì, due balconi, il primo di 7,50 mq ca. per tutto il fronte orientale, prospiciente l'ingresso ed il secondo, di circa 3,50 mq prospiciente ad occidente, verso il mare.

L'appartamento, pavimentato, intonacato e tinteggiato è dotato di impianti idrico ed elettrico sotto traccia e di impianto di climatizzazione.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono normali.

(V.Planimetrie di rilievo 1-2)

B) CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE

Il valore dei beni in oggetto di analisi è il probabile prezzo che essi spunterebbero se fossero messi in vendita sul libero mercato, ovvero il più probabile prezzo di scambio dei beni messi in vendita così come sono, senza processi di trasformazione.

Per l'attività produttiva/industriale, l'immobile ha un ruolo secondario rispetto all'importante funzione che, invece, ha nell'attività commerciale e l'idoneità del fabbricato al ciclo produttivo non è il fattore principale che determina la validità economica dell'impresa. Ovvero

è possibile prendere in considerazione il suo valore di mercato sia in previsione che l'immobile possa essere utilizzato per il medesimo uso attuale sia prevedendosi una trasformazione produttiva compatibile con le finalità urbanistiche dell'area.

Per l'unità immobiliare ad uso abitativo sono invece determinanti sia le caratterizzazioni tipologiche del complesso edilizio e del fabbricato che quelle topologiche oltre, naturalmente al trend ed alle condizioni generali del mercato immobiliare locale.

Per il primo, attesa la collocazione dell'insediamento in un'area industriale del territorio (Agglomerato industriale della valle del Basento) il metodo di stima non può che essere quello di confronto o sintetico, ovvero quello nel quale si fa riferimento al valore di mercato del metro quadrato di superficie coperta od utile che si esegue confrontando la sintesi delle caratteristiche del bene da stimare con l'analoga sintesi delle caratteristiche di beni simili dei quali si conosce il prezzo di vendita. Il valore dell'immobile verrà quindi tratto da fattori di confronto che lo rende indipendente dall'attuale impiego e rappresenta, con l'introduzione di coefficienti correttivi emergenti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche (statiche, architettoniche, costruttive, impiantistiche) ed estrinseche (climatiche, igieniche, sociali, urbanistiche industriali, economiche) , una variabile economica indipendente dall'uso.

Analogo metodo di stima è applicabile all'unità immobiliare ad uso residenziale pur con gli opportuni distinguo.

Tanto premesso (con arrotondamento) :

- Immobile a) : superficie complessiva 20.150 mq :
=====

Superficie coperta totale : 7.000 mq (35 %)

- Sup.cabina elettrica.....mq 63
- Sup.capannone (h=6.00/8.20 ml).....mq 4.864
- Sup.capannone (h=10.80/12.00 ml)....mq 693

- Sup.zona uffici:
 - PT (h=4.00ml).....mq 639
 - PP (h=3.20 ml).....mq 639
- Sup.torre fumi.....mq 27
- Sup. aree di carico :
 - Area Est.....mq 270
 - Aea Nord.....mq 325
- Sup.officina meccanica.....mq 71
- Sup.tettoia.....mq 48

Superficie scoperta totale : 13.150 mq (65%)

- a verde.....mq 3.735
- asfaltata.....mq 9.415

- Immobile b) : superficie complessiva 91 mq

=====

- Sup.corte esterna.....mq 26
- Sup.Piano Terra.....mq 52
- Sup.Primo Piano.....mq 39
- Balconi.....mq 11
- Sup.area parcheggio.....mq 12

>><<

- Stima dell'immobile a)

Il valore dell'immobile è diverso a seconda delle caratteristiche strutturali, dell'uso e delle condizioni dello stesso. Per quanto concerne le dimensioni è stato usato come riferimento la superficie commerciale mentre per quanto concerne i valori di mercato occorre precisare che essi sono stati tratti mediando i dati assunti da informazioni in zona, i dati dell'Agenzia del Territorio ed infine consultando le (poche) agenzie immobiliari esistenti.

I valori ottenuti sono stati pesati in considerazione delle caratteristiche strutturali e di finitura dell'immobile, delle condizioni del mercato immobiliare in generale ed infine dello specifico mercato immobiliare della zona.

A questo proposito è necessario chiarire che il ridente abitato di Ferrandina – poco meno di 10.000 ab. – posto nell'area di Sud-Est della Basilicata prossima alla Puglia e molto noto per il suo "cultivar" olivicolo, conosce ora un periodo di grave stagnazione economica dopo il fiorire della industrializzazione sorta sul finire degli anni '60 e poi progressivamente scemata dopo il tentativo di reindustrializzazione degli anni '80 (post-terremoto).

Una tale crisi, scaturita dal progressivo disimpegno delle aziende a partecipazione statale, ha raggiunto nell'ultimo quinquennio alti valori di disimpegno delle industrie insediate che hanno minato le fonti di sviluppo – in particolare quelle ad indirizzo specificatamente industriale – procedendo ad un, diciamo così, naturale trapasso e trasformazione da area di sviluppo industriale ad area mista commerciale-industriale con forte preponderanza della prima rispetto la seconda.

In poche parole perdendo la sua connotazione originaria – fonte degli entusiasmi sia della classe imprenditoriale che di quella operaia per la nuova e progressiva industrializzazione del Sud – per trasformarsi, con involuzione anche immobiliare, da area per insediamenti produttivi ad area più specificatamente commerciale-terziaria, scarsamente produttiva.

Insomma l'area industriale di Ferrandina è in costante e progressivo stato di abbandono e l'investimento immobiliare non è decisamente remunerativo.

Il capannone Alvi rappresenta, con esempio sintetico calzante, la genesi, lo sviluppo e la conclusione dell'iter appena illustrato.

Realizzato agli inizi degli anni '80 per l'originario insediamento produttivo del "Gruppo Industriale Isolanti", il cui logo ancora oggi ben visibile appare sulla parte più alta del capannone (quella in precedenza definita Area settentrionale – **V.foto 49**), agli inizi degli anni 2000, all'incirca alla metà del suo ciclo di vita utile, stimato convenzionalmente in un quarantennio, allorché la parabola industriale del

comprensorio era già in forte declino, è stato acquistato dal gruppo Alvi.

L'insediamento è ricompreso, con Delibera n.2404 del 16.12.2002 ai sensi e per gli effetti della L.179/02 nel sito di interesse nazionale della Area industriale della Val Basento e, nella Variante al comparto "C" (Ferrandina) del Piano dei Nuclei di industrializzazione approvato dalla Regione Basilicata con provvedimento n.55 del 10.12.09, insiste in "Zona industriale esistente".

(V.Allegati 1-2)

Dagli inizi degli anni 2000, di pari passo col valore del suolo, che pur ricadente in Zona industriale oggi si attesta in un intorno compreso tra €/mq 10,00-20,00, il valore commerciale dell'immobile, che si presenta, contrariamente alle aree esterne degradate, in buone condizioni di manutenzione e conservazione, ha continuato la sua parabola discendente sino a toccare, all'attualità, valori compresi tra 350,00 e 550,00 €/mq.

Le pertinenze metalliche - di cui quella dell'area Est così come la officina meccanica e la tettoia sono prive di autorizzazione amministrativa (non previste nel progetto originario del 1980 né nella variante del 1982 e per le quali non sono state fornite istanze di condono-sanatoria) - sono quotabili intorno a €/mq 200 le aree di carico mentre l'officina meccanica che è poco più di una baracca non può superare gli €/mq 100 e la tettoia non più di 30 €/mq. La cabina elettrica in muratura come la torre fumi non valgono più €/mq 150.

Gli uffici al PT sono per buona parte realizzati con tramezzature mobili - tranne le zone mensa e servizi - mentre il primo piano (accatastato A/3 : abitazione di tipo economico ed A/10 : uffici e studi privati) è, invece, un enorme e vuoto (inteso come rifiniture, perché, invece, com'è ben visibile dalle foto allegate nn.19,20,21 è occupato da materiali disordinatamente alla rinfusa) deposito nel quale avevano avuto inizio (e alcune separazioni con pannelli in fieri lo lascerebbero presumere) lavori di ristrutturazione mirata. Il valore del primo si aggira sugli 650 €/mq mentre quello del secondo non può superare i 500 €/mq.

Quindi, in conclusione, comprendendo nel valore dell'area scoperta asfaltata anche le opere di urbanizzazione (impianto fognante, im

pianto elettrico e di illuminazione esterna,recinzione esterna) l'im mobile è così stimato :

Area scoperta :

- area verde.....mq 3.735 x €/mq 15 =.....€56.025
- area asfaltata.....mq 9.415 x €/mq 25 =.....€235.375

Area coperta :

- cabina elettrica.....mq 63 x €/mq 150 =€9.450
- capannone (h=6 ml)mq 4.864 x €/mq 350=.....€1.702.400
- capannone (h=10.80 ml)...mq 693 x €/mq 450 =.....€311.850
- ufficio PT.....mq 639 x €/mq 650 =.....€415.350
- ufficio PP.....mq 639 x €/mq 500 =.....€319.500
- torre fumi.....mq 27 x €/mq 150 =.....€4.050
- area di carico Est.....mq 270 x €/mq 200=.....€54.000
- area di carico Nord.....mq 325 x €/mq 200=.....€65.000
- officina meccanica.....mq 71 x €/mq 100 =.....€7.100
- tettoia
mq 48 x €/mq 30 =.....€1.440

Totale a) : €3.181.540,00

ed in cifra tonda :

€3.180.000,00 (tremilionicentoottantamila/00)

=====

- Stima dell'immobile b)

Il centro abitato di Praia a mare è,notoriamente,sito per vacanze estive.

Fa parte di quel gruppo di cittadine costiere dell'area tirrenica settentrionale della Calabria (Tortora,San Nicola Arcella,Scalea,Santa Maria del Cedro.....) servite dalla SS.18 che non viene ricompreso tra i siti di vacanza d'elite - piuttosto un approccio alla vacanza economica di massa - ma che pur ha rappresentato ed ancora rappresenta un discreto veicolo economico per lo sviluppo turistico del mezzogiorno.

Ne è riprova il fatto che la costa tirrenica della Calabria (così come, invero, quella campana ma non quella lucana) è costellata di insediamenti residenziali (seconde case) privi di qualsiasi qualità edilizia e spesso realizzati in spregio ad ogni convenienza urbanistica e/o pianificazione territoriale che sono stati fonte di ispirazione, sin dagli anni '70-'80, per fenomeni di turismo di massa che hanno, in certa qual misura, migliorato il volto economico delle aree investite.

I piccoli centri costieri, impreparati ad arginare il fenomeno, hanno impegnato numerosi anni per adeguarvisi ed arginarlo con risultati non sempre brillanti.

Da dati seri ed attendibili appresi da fonte autorevole, emerge che Praia a mare, con una popolazione residente di poco più di 6.000 abitanti, nel periodo estivo ne accoglie oltre 30.000.

La quintuplicazione dei residenti, a prescindere dai problemi logistici/strutturali/ambientali di cui in precedenza e dai coefficienti di affollamento e sovrappopolazione dimostra, in modo evidente, che l'edilizia che accoglie questo rilevante surplus abitativo è stata ed è, di tutta evidenza, di tipo residenziale di medio/bassa fattura.

L'immobile in oggetto d'analisi è parte integrante di questo sistema-vacanze ed anzi è compreso in un edificio/complesso residenziale realizzato agli inizi del fenomeno turistico di massa (Licenza edilizia n.42 del 20.8.1977) che, per l'epoca, rappresentava uno standard edilizio di qualità.

Lo scorrere del tempo, la variazione dei gusti, l'evoluzione degli stili ed in certa qual misura gli scarsi interventi di manutenzione hanno portato l'immobile nelle attuali condizioni di manutenzione e conservazione definibili mediocri/sufficienti.

Il mercato immobiliare locale – pur in un momento di stasi generale – non presenta particolari motivi di regressione e si mantiene su valori medio/bassi costanti.

I valori tratti dalle informazioni locali, dalle agenzie immobiliari, dai siti informatici pubblicitari e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia del Territorio portano ad un range di valori unitari compresi tra €/mq 850 e 1100.

Attese la posizione del sito (isolato e abbastanza tranquillo, arioso e parzialmente panoramico) le condizioni e le caratteristiche tipologiche generali dell'immobile (fattura dozzinale, rifiniture mediocri, condizioni di manutenzione generiche) da un lato e l'innegabile vantaggio di un'area di parcheggio esclusiva di pertinenza dell'UI, il valore unitario più attendibile risulta essere il valore massimo del mercato, €/mq 1100, che, per le pertinenze (corte pavimentata ed attrezzata, balconi ed area di parcheggio) verrà ridotto mediante l'uso di opportuni coefficienti di riduzione convenzionali.

Pertanto :

- PT : 52 mq x €/mq 1100 =€ 57.200
- PP : 39 mq x €/mq 1100 =€ 42.900
- Corte : 26 mq x 0,15 x €/mq 1100 = € 4.290
- Balconi : 11 mq x 0,25 x €/mq 1100 = € 3.025
- Area park.: 12 mq x 0,10 x €/mq 1100 = € 1.320

Totale b) : € 108.735,00

ed, in cifra tonda :

€ 108.700,00 (centoottomilasettecento/00)

=====

C) CONCLUSIONI

Sulla scorta delle ricerche, dei rilievi e delle indagini effettuati è possibile rappresentare, sinteticamente, la stima degli immobili nella seguente maniera :

- a) Appezamento di terreno sito nella Zona Industriale di Ferrandina (MT) (Agglomerato industriale della Valle del Basento) catastalmente individuato dalla part.340 del fol.50 Catasto Terreni della superficie complessiva di 20.150 mq e partt.340/1-340/2-340/3 e 340/4 Catasto Fabbricati ,nel quale si trovano una cabina elettrica in muratura della sup.63

mq ca. ed un capannone industriale che occupa in pianta una superficie complessiva di 6.223 mq ,distinto in : area meridionale (palazzina uffici su due livelli - 639 mq) ; corpo centrale di altezza utile 6,00 ml (4.864 mq) ; area settentrionale di altezza utile 10,80 ml (693 mq); torre fumi (27 mq).Fungono da pertinenze alcuni corpi realizzati in aderenza sui vari fronti del capannone aventi strutture metalliche (area di carico orientale (270 mq) ; area di carico settentrionale (325 mq) ; officina meccanica (71 mq) ; tettoia (48 mq)) della superficie complessiva di 714 mq. Pertanto,in conclusione, l'area complessiva del lotto coperta è di 7.000 mq (35 %) e l'area scoperta (piazzali, aiuole) è di 13.150 mq (65 %).

Confini del complesso :

Nord - part.40 (uliveto)

Sud - part.779 e fosso di scolo delle acque

Est - part.779

Ovest - part.432 (uliveto) - part.431 (viale d'accesso)

VALORE COMPLESSIVO STIMATO : €.3.180.000,00

=====

(Tremilionicentoottantamila)

- b) Appartamento per vacanze sito in via Fortino,101,loc.Fortino di Praia a mare (CS) disposto su due livelli (PT e PP) collegati da scala interna e composto di tre vani ed accessori (sup. 91 mq ca.) oltre due balconate,una corte esclusiva ed un'area di parcheggio pertinenziale.Individuato al Catasto Fabbricati al foglio 52,part.244/4,cat.A/3 cl.3 ,6 v. con annessa la part.572 del fol.52 di 26 mq del Catasto Terreni.

Confini dell'immobile nel suo complesso :

Nord - appartamento n.103 (n.5)

Sud - appartamento n.99 (n.3)

Est - part.585 (viale d'ingresso e parcheggio)

Ovest - part.567

VALORE COMPLESSIVO STIMATO : €.108.700,00

=====

(Centototomilasettecento)

Salerno, Aprile 2010

(ing. Paolo Tabacco)

- Allegati :

- Planimetrie di rilievo degli immobili
- Mappe catastali
- Certificati catastali
- Foto Google Maps
- Allegati urbanistici
- n.49 fotografie
- n.2 CD contenenti l'elaborato peritale e le planimetrie.