

## SOMMARIO

<b>1 PREMESSA</b>	<b>Pag. 2</b>
<b>2 ELENCO DEI BENI ACQUISITI AL FALLIMENTO E RICOSTRUZIONE STORICA IPOCATASTALE DELL'ULTIMO VENTENNIO</b> (risposta quesito n.1, 2 e 3)	<b>Pag. 3</b>
<b>3 INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO</b> (risposta quesito n.4)	<b>Pag. 5</b>
<b>4 INFORMAZIONI SULLA CONFORMITA' DEI BENI IMMOBILI ALLE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE E SUI COSTI DA SOSTENERE PER L'EVENTUALE RIPRISTINO DI UNO STATO DI LEGGITTIMITA' (risposta (risposta quesito n.5)</b>	<b>Pag. 6</b>
<b>5 INFORMAZIONI CIRCA L'ESISTENZA DI VINCOLI SUI BENI IMMOBILI.</b> (risposta quesito n.6)	<b>Pag. 15</b>
<b>6 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI</b> (risposta quesito n.7)	<b>Pag. 15</b>
<b>6.1 CRITERI DI STIMA</b>	<b>Pag. 15</b>
<b>6.2 COSTI DI SATNDARDIZZAZIONE</b>	<b>Pag. 18</b>
<b>6.3 CALCOLO ESTIMATIVO</b>	<b>Pag. 19</b>
<b>7 CONCLUSIONI</b>	<b>Pag. 21</b>

## **1 PREMESSA**

Con provvedimento del Giudice Delegato, dott. Piero Viola, datato 23/9/2015, il sottoscritto ing. Maurizio Cento, iscritto all'ordine della Provincia di Reggio Calabria con il n. A2300, domiciliato presso lo studio tecnico ubicato in Gioia Tauro (RC), alla via Nazionale 18, n°400, è stato nominato CTU con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) Descriva il CTU, previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile acquisito al fallimento (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni;*
- 2) Acquisisca la documentazione relativa i beni o, ove non possibile, provveda a ricostruire la documentazione del ventennio antecedente effettuando le dovute visure presso il servizio di pubblicità immobiliare;*
- 3) Accerti la conformità tra i dati riportati nelle trascrizioni effettuate dal curatore e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, le trascrizioni delle domande giudiziali;*
- 4) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 5) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato, o sia sanabile, ai sensi del DPR n.380 del 2001 (T.U. dell'edilizia) ed indichi il presumibile costo della sanatoria.*
- 6) Indichi l'esistenza sui beni acquisiti al fallimento di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità, o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge;*
- 7) Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima usato.*

Pertanto, dopo aver notificato, a mezzo e-mail-pec, l'accettazione dell'incarico al Curatore Fallimentare Avv. Vincenzo Parrello (*vedi allegato 1*) si è dato inizio alle operazioni peritali effettuando i sopralluoghi che si sono resi necessari per l'esecuzione di opportuni rilevamenti metrici e fotografici dei beni acquisiti alla massa fallimentare e compiendo tutti

gli accertamenti necessari presso gli uffici del Comune di Palmi, dell’Agenzia del Territorio della Provincia di Reggio Calabria, dell’ex Genio Civile, oggi Servizio Regionale di Vigilanza e Controllo OO.PP. e Sismiche.

Infine, analizzati i dati reperiti e rilevati si è provveduto a redigere la relazione che segue, non prima di avere chiesto ed ottenuto una proroga per la consegna in cancelleria della stessa.

## **2 ELENCO DEI BENI ACQUISITI AL FALLIMENTO E RICOSTRUZIONE STORICA IPOCATASTALE DELL’ULTIMO VENTENNIO**

*(risposta quesiti n.1, 2 e 3)*

Come appreso dal Curatore avv. Vincenzo Parrello, per scelta concordata dagli Organi della curatela, la sentenza del fallimento non è ancora stata trascritta. I beni rientranti nel fallimento, come risultante dagli atti del procedimento, saranno dettagliatamente descritti ed analizzati nel corso di questa trattazione e sono di seguito genericamente individuati:

<b>Bene n. 1</b>	
<b>Comune:</b> Palmi (RC)	<b>Confini:</b> a Ovest con via B. Buoizzi; a Nord con part. 763 sub 3 stessa ditta; a Est con part. 761 sub 1 stessa ditta.
<b>NCEU:</b> foglio 30, part. 763, sub.2	
<b>Categoria:</b> C1 – Negozio	
<b>Località:</b> Pille	
<b>Via:</b> B. Buoizzi n. 218	
<b>Piano:</b> Terra	
<b>Sup. Lorda:</b> 65 mq	
<b>Titolo di proprietà:</b> <i>(vedi allegati 2 e 3)</i> 1/9/1993 → TRASCRIZIONE A FAVORE: ATTO DI COMPRAVENDITA del 11/8/1993, repertorio n. 13297, rogante Reni Marcella Clara, notaio in Palmi.	
<b>Elenco ipoteche e pignoramenti aperti:</b> Nessuno	

<b>Bene n. 2</b>	
<b>Comune:</b> Palmi (RC)	<b>Confini:</b> a Ovest con via B. Buoizzi; a Nord con part. 1731 sub 14, stessa ditta; a Est con part. 761 sub 1 della stessa ditta.
<b>NCEU:</b> foglio 30, part. 763, sub.3	
<b>Categoria:</b> C1 – Negozio	
<b>Località:</b> Pille	
<b>Via:</b> B. Buoizzi n. 218	
<b>Piano:</b> Terra	
<b>Sup. Lorda:</b> 76 mq	
<b>Titolo di proprietà:</b> <i>(vedi allegati 2 e 4)</i> 17/3/1994 → TRASCRIZIONE A FAVORE: ATTO DI COMPRAVENDITA del 23/2/1994, repertorio n. 14248, rogante Reni Marcella Clara, notaio in Palmi	
<b>Elenco ipoteche e pignoramenti aperti:</b> Nessuno	

<b>Bene n. 3</b>	
<b>Comune:</b> Palmi (RC)	<b>Superficie parcheggio: 850</b>
<b>NCEU:</b> foglio 30, part. 761, sub.1	<b>Confini:</b> a Sud con stradina di accesso part. 42 di proprietà stessa ditta per 1/6; a Ovest con le unità immobiliari part. 763 sub 2-3 e part. 1731 sub 14, tutte di proprietà della stessa ditta; a Nord con terreno di [REDACTED], part. 317.
<b>Categoria:</b> D8 – Fabbricato adattato per le speciali esigenze di un'attività commerciale	
<b>Località:</b> Pille	
<b>Via:</b> B. Buoizzi	
<b>Piano:</b> Primo	
<b>Sup. Lorda Coperta:</b> 1030 mq	
<b>Bene n. 4</b>	
<b>Comune:</b> Palmi (RC)	<b>Superficie Terrazzata: 240 mq</b>
<b>NCEU:</b> foglio 30, part. 761, sub.2	<b>Confini:</b> a Sud con stradina di accesso part. 42 di proprietà stessa ditta per 1/6; a Ovest con le unità immobiliari part. 763 sub 4 di proprietà [REDACTED]; a Nord con terreno di [REDACTED], part. 317.
<b>Categoria:</b> F3 – Fabbr. in corso di costruzione	
<b>Località:</b> Pille	
<b>Via:</b> B. Buoizzi	
<b>Piano:</b> Primo	
<b>Sup. Lorda Coperta:</b> 285 mq	
<b>Titolo di proprietà:</b> <i>(vedi allegati 2,5,6,7 e 8)</i>	
Le unità immobiliari di questa scheda costituiscono un fabbricato che è stato costruito dalla ditta proprietaria su i seguenti terreni: foglio 30 part. 759, 760, 761,762, 925, 835, 836. <i>(Vedi allegato 3)</i>	
Si elencano per ciascuna i titoli di proprietà:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Part. 760, 761, 762 → già di proprietà di [REDACTED] per averli ricevuti con ATTO DI DONAZIONE del 28/9/1984, repertorio n. 2575, rogante Pulejo Domenico, notaio in Palmi, sono conferiti nel capitale sociale della [REDACTED] con ATTO DI COSTITUZIONE del 15/10/1984, repertorio n. 2630, rogante Pulejo Domenico, notaio in Palmi;</li> <li>- <b>Part. 835</b> → ATTO DI COMPRAVENDITA del 20/5/1989, repertorio n. 6481, rogante Domenico Pulejo, notaio in Palmi;</li> <li>- <b>Part. 836</b> → ATTO DI COMPRAVENDITA del 19/12/1988, repertorio n. 9385, rogante Domenico Pulejo, notaio in Palmi;</li> <li>- <b>Part. 759 e 925</b> → TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/9/1990 - ATTO DI COMPRAVENDITA del 7/9/1990, repertorio n. 7127, rogante Reni Marcella Clara, notaio in Palmi;</li> </ul>	
<b>Elenco ipoteche e pignoramenti aperti:</b> Nessuno	
<b>Bene n. 5</b>	
<b>Comune:</b> Palmi (RC)	<b>Confini:</b> a Nord con stradina di accesso part. 42 di proprietà stessa ditta per 1/6; a Ovest con Fabbricato part. n.168 di [REDACTED]; a Est con Fabbricato, part. 1588 di [REDACTED].
<b>NCEU:</b> foglio 30, part. 1318, sub.3	
<b>Categoria:</b> C2 – Magazzino di deposito	
<b>Località:</b> Pille	
<b>Via:</b> B. Buoizzi	
<b>Piano:</b> Terra	
<b>Sup. Lorda:</b> 597 mq	
<b>Titolo di proprietà:</b> <i>(vedi allegati 2 e 9)</i>	
17/3/1994 → TRASCRIZIONE A FAVORE: ATTO DI COMPRAVENDITA del 8/6/2001, repertorio n. 66488, rogante Rita Tripodi, notaio in Sant'Eufemia d'Aspromonte.	
<b>Elenco ipoteche e pignoramenti aperti:</b> Nessuno	

<b>Bene n. 6</b>	
<b>Comune:</b> Palmi (RC)	<b>Confini:</b> a Ovest con via B. Buozzi; a Est con part. 761 sub 1 della stessa ditta; a sud con part. 763 sub 3 stessa ditta.
<b>NCEU:</b> foglio 30, part. 1731, sub.14	
<b>Categoria:</b> C2 – Magazzino di deposito	
<b>Località:</b> Pille	
<b>Via:</b> B. Buozzi n. 218	
<b>Piano:</b> Terra	
<b>Sup. Lorda:</b> 113 mq	
<b>Titolo di proprietà:</b> <i>(vedi allegati 10 e 11)</i>	
Le indagini effettuate hanno svelato che nella visura catastale c'è un errore di attribuzione. Infatti, questa unità immobiliare risulta intestata alla ditta [REDACTED] per effetto dell'atto di costituzione della società <i>(vedi allegato 5)</i> , ma il contenuto di tale atto non riferisce in nessun punto del suo sviluppo di tale circostanza.	
Inoltre, nella storia della società [REDACTED] non è stato trovato nulla che possa ricondurre ad essa la proprietà dell'unità immobiliare.	
Ne deriva che la proprietà è in testa alla persona fisica [REDACTED] ([REDACTED]), per effetto dei seguenti atti che riguardano i suoli su cui, dallo stesso [REDACTED], è stato edificato il fabbricato di cui l'unità immobiliare esaminata rappresenta il paio terra:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- ATTO DI COMPRAVENDITA del 7/7/1967, repertorio n. 704, rogante Francesco Paolo Menonna, notaio in Taurianova – con tale atto il sig. [REDACTED] acquistava dalla sig.ra Scarfò Marina una porzione di terreno pari a 77 mq, corrispondente alla particella 317/b per come è indicata nel tipo di frazionamento riportato nell'atto. <i>(vedi allegato 10)</i></li> <li>- ATTO DI PERMUTA del 14/2/1968, repertorio n. 3078, rogante Francesco Paolo Menonna, notaio in Taurianova – con tale atto il sig. [REDACTED] riceveva in permuta dal padre [REDACTED] una porzione di terreno pari a 138 mq, limitrofa a quella acquistata con l'atto precedente e corrispondente alla particella 294/a per come è indicata nel tipo di frazionamento riportato nell'atto. <i>(vedi allegato 11)</i></li> </ul>	
<b>Elenco ipoteche e pignoramenti aperti:</b> Nessuno	

Come emergente dalle schede che precedono, frutto di attente indagini e ricerche dei titoli di proprietà, si sottolinea che il bene n. 6, coincidente con il subalterno n. 14 della particella n. 1731 del foglio 30 (nel passato utilizzato per la vendita di mobili d'antiquariato) non è di proprietà della società di [REDACTED] come erroneamente riportato nella visura catastale, ma è di proprietà del sig. [REDACTED], in quanto proprietario dei suoli su cui è stato, da lui stesso, edificato.

### 3 INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO

*(risposta quesito n.4)*

Attualmente il territorio del Comune di Palmi è in fase avanzata di modifica dello strumento urbanistico, pertanto, la zona ove ricadono tutti gli immobili della massa

fallimentare ha una destinazione urbanistica così certificata dal preposto ufficio comunale:

*(vedi allegati 12)*

- Secondo il vigente Programma di Fabbricazione ci troviamo in Zona omogenea “B”, avente norme e prescrizioni risultanti dall’art. 129 del vigente Regolamento Edilizio, per cui sono ammesse le utilizzazioni per abitazione, ufficio, negozio, magazzino, bottega, deposito, piccoli laboratori artigiani compatibili con le residenze, edifici per lo svago ed il tempo libero, alberghi etc. nel rispetto dei parametri ivi indicati;
- Secondo il Piano Strutturale Comunale, di recente adozione (Delibera di consiglio comunale n.40 del 31/7/2014 e successiva delibera n. 18 del 28/4/2015), ci troviamo all’interno dell’ambito urbanistico individuato dalla sigla “BR” – Ambito residenziale con intervento indiretto normato dall’art. 108 delle Norme tecniche di Attuazione. Cosicché gli incrementi di volume e le nuove costruzioni sono attuabili mediante strumenti di pianificazione particolareggiata che non potranno eccedere il 10% della cubatura media già esistente nel comparto ove si collocano.

#### **4 INFORMAZIONI SULLA CONFORMITA’ DEI BENI IMMOBILI ALLE AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE E SUI COSTI DA SOSTENERE PER L’EVENTUALE RIPRISTINO DI UNO STATO DI LEGGITTIMITA’.**

*(risposta quesito n.5)*

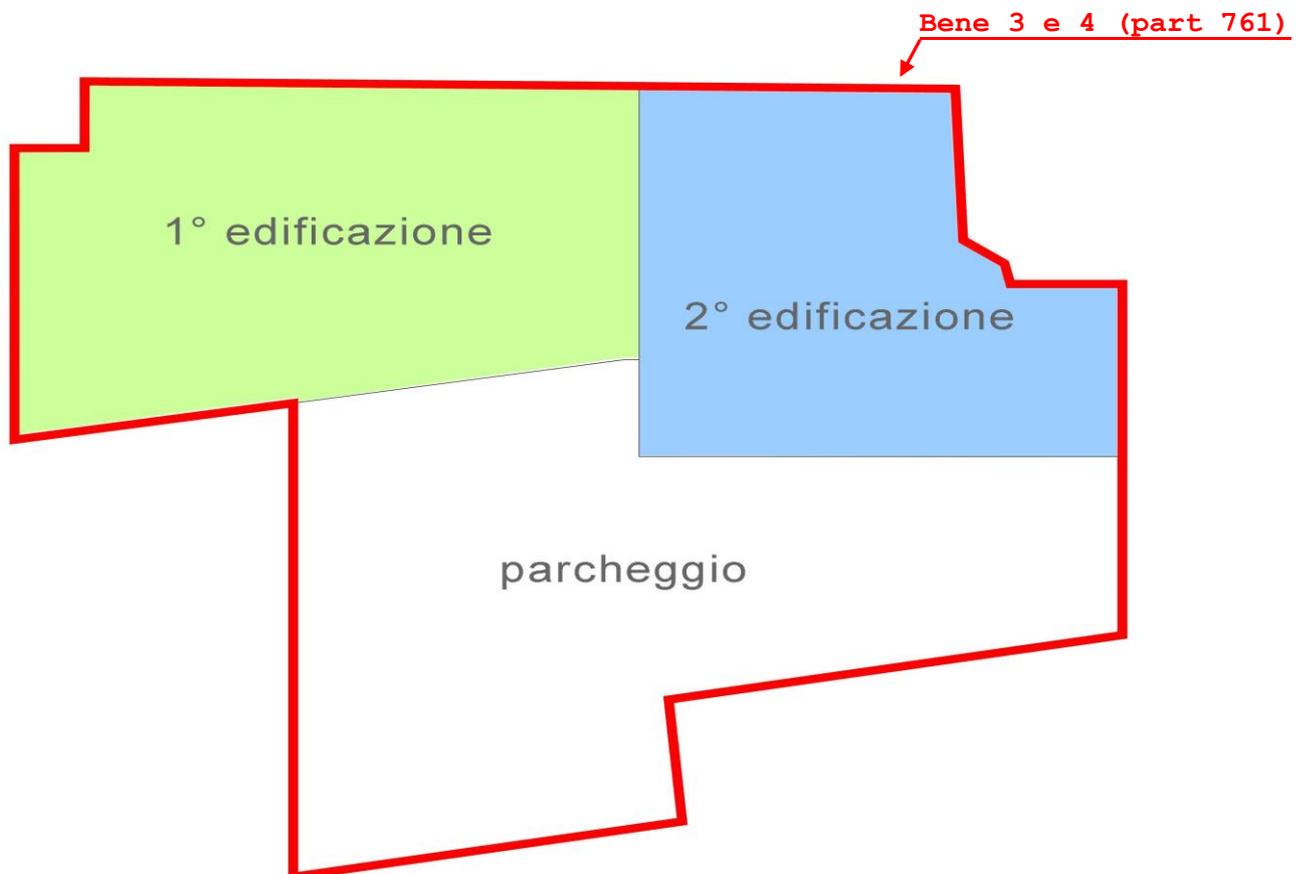
##### **Bene n. 1 e 2**

I beni che in questa trattazione sono stati indicati come bene n. 1 e 2, quindi, identificati rispettivamente dai subalterni n. 2 e 3 della particella 763, al foglio 30, sono parte di un fabbricato di maggiore consistenza che è stato costruito precedentemente all’anno 1967, come si evince dall’atto notarile di compravendita, repertorio n. 13297 del 1993, rogante Reni Marcella Clara, notaio in Palmi. *(vedi allegato 3)*

Tale circostanza è, per cultura e prassi del settore immobiliare, condizione sufficiente, seppure semplificatoria, per dimostrare la legittimazione urbanistica del bene immobile anche ai fini della sua agibilità.

#### **Bene n. 3 e 4**

Dall' indagine effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palmi è scaturito che il fabbricato composto dalle due unità immobiliari costituenti i beni che in questa trattazione sono stati indicati come bene n. 3 e 4, identificate al foglio 30 con le particelle n. 761 sub 1 e 2, è formato da due corpi di fabbrica separati da giunto tecnico ed edificati in tempi diversi. Il subalterno n.1 individua l'intero piano terra costituito dall'unione dei due corpi di fabbrica con annessa corte o parcheggio, mentre il subalterno n.2 ne individua l'intero piano primo. Di seguito è riportato uno schema planimetrico (non in scala) che evidenzia, con colorazione diversa, i due corpi di fabbrica.



**La 1° edificazione** ha riguardato un fabbricato a due elevazioni ed è stata autorizzata (vedi allegato 20) con Concessione Edilizia n. 3223 del 18/12/1984 rilasciata dal Comune di Palmi a cui è seguito il collaudo statico delle opere in c.a. e il certificato di agibilità rilasciato dal Sindaco. Quest'ultimo, seppure non specificato, deve intendersi rilasciato solo per il piano terra, essendo il piano primo ancora allo stato di rustico, cioè mancante di tutte le opere di finitura e di tutte le opere impiantistiche.

Il confronto formale dello stato di fatto con lo stato di progetto (vedi allegato 32) ha evidenziato le differenze che si rilevano nella scheda seguente:

<b>Discordanza Ricontrata</b>	<b>Progetto autorizzato</b>	<b>Costruzione realizzata</b>	<b>Nota</b>
Posizione montacarichi	Interno alla struttura	Esterno alla struttura	(*)
Scala di accesso al piano primo	presente	assente	
Portale d'ingresso	assente	presente	
Tettoia sull'ingresso	assente	presente	
Copertura in lamiera grecata delle terrazze del piano primo	assente	presente	(**)

(\*) – Sono difformità che non incrementano la volumetria già autorizzata e che sono sanabili attraverso SCIA in sanatoria ai sensi del DPR 380/2001, sostenendo un costo minimo che, sulla base dell'esperienza potrebbe porsi presumibilmente pari a:

- sanzione pecuniaria non inferiore a 516 Euro
- onorari professionali pari circa 2.000,00 Euro (iva e cp inclusa)

**TOTALE SANATORIA 1° edificazione ≈ 2.500,00 Euro**

(\*\*) – E' stata rilevata la presenza di una tettoia in lamiera grecata di circa 220 mq, sorretta da una struttura metallica, non prevista in progetto e realizzata per coprire le superfici che, proprio in progetto, erano rappresentate come terrazze scoperte. La manifattura di

queste tettoie è risultata inadeguata strutturalmente, non in linea con i requisiti di sicurezza previsti dalla normativa antisismica in vigore (D.M. 14/1/2008), pertanto improvvisata. Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile è preferibile, quindi, seguire l'ipotesi della eliminazione dell'abuso, piuttosto che una improbabile sanatoria.

**La 2° edificazione** ha riguardato un fabbricato ad un solo piano, che accostato al fabbricato già realizzato (1° edificazione) ne costituisce un ampliamento al piano terra. Esso è stato autorizzato (**vedi allegato 21**) con le Concessioni Edilizie n. 3964 e 3964 Var., l'ultima delle quali rilasciata dal Comune di Palmi il 4/2/1992 a cui è seguito, a costruzione avvenuta, il collaudo statico redatto dall'arch. Nasso e depositato al Genio Civile il 14/10/1991.

Non è stato, invece, rinvenuto il certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Palmi, che, ad avviso del sottoscritto non potrebbe essere accordato se le condizioni dell'immobile continueranno ad essere quelle riscontrate in fase di sopralluogo.

Infatti, il confronto formale dello stato di fatto con lo stato di progetto (**vedi allegato 33**), ha evidenziato sostanziali differenze che di seguito si evidenziano:

<b>Discordanza Ricontrata</b>	<b>Progetto autorizzato</b>	<b>Costruzione realizzata</b>	<b>Nota</b>
Soppalco adibito ad ufficio	assente	presente	(*)
Pozzo Luce	presente	È stato coperto da un solaio alla quota del soppalco	(*)
Intercapedine tra muro di sostegno e fabbricato	Doveva essere riempito di ciottolame	È un volume utilizzato	(**)
Solaio di copertura	Giardino pensile	È stato realizzato un volume nuovo volume	(***)

(\*) – Dal sopralluogo è emersa la presenza di un soppalco con struttura portante in carpenteria metallica, completamente assente negli elaborati di progetto visionati presso gli uffici comunali. Esso è stato realizzato tra il solaio di copertura ed il pavimento della campata più

alta, si sviluppa per una superficie di circa 174 mq ed è risultato essere suddiviso in vani. Probabilmente è stato utilizzato ad uso ufficio nel recente passato, nonostante sono insufficienti a tale scopo sia l'altezza tra pavimento e soffitto (190 cm), che il rapporto aero-illuminante. Questo soppalco si sviluppa anche sul cavedio che in progetto era stato indicato come "pozzo luce" e sulla parte che sarebbe dovuta essere una intercapedine di drenaggio tra il muro di sostegno del terrapieno ed il fabbricato.

(\*\*) – Tra il muro di sostegno del terrapieno ed il fabbricato era stata prevista in progetto una intercapedine della larghezza di circa 300 cm, che riempita di ciottoli avrebbe evitato che l'acqua contenuta nel terreno potesse condurre l'umidità all'interno della costruzione. Di fatto, l'intercapedine è rimasta vuota e risulta, allo stato odierno, annessa al volume della costruzione, quindi utilizzata come superficie lorda di pavimento.

(\*\*\*) – Sui solai piani di copertura dell'unico volume di progetto era prevista la realizzazione di un giardino pensile. Nella realtà dei fatti questa superficie piana è invece stata tamponata lungo il suo perimetro e poi coperta con pannelli in lamiera grecata, in alcuni casi alternati da pannelli in policarbonato, sostenuti da una struttura metallica costituita da travature reticolari realizzate con profili scatolari 30 x 60 mm, saldati in opera e poggianti su travi scatolari 120x120 mm, rette da pilastri HEB 120x120 mm ancorati alla struttura in c.a. sottostante e determinando, dunque, un volume non previsto, in continuità, anche dal punto di vista della manifattura (quindi della precarietà), con la tettoia abusiva della 1° edificazione.

Tali discordanze riscontrate ci pongono di fronte ad una serie di opere abusive che devono essere eliminate o sanate per volgere la situazione ad uno stato di legittimità.

Come noto, l'art. 36 del DPR 380/2001 prevede che tutti gli interventi non rispondenti al progetto autorizzato possono ottenere il permesso in sanatoria se conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

E' però, parere del sottoscritto CTU, senza entrare nel merito della conformità urbanistica, che gli abusi realizzati (soppalco e copertura in lamiera grecata sia della 1° che della 2° edificazione), sono inadeguati dal punto di vista strutturale e non possiedono i requisiti di sicurezza previsti dalla normativa antisismica in vigore (D.M. 14/1/2008).

Pertanto, nel prosieguo della trattazione, finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile nello stato di fatto in cui si trova, sarà presa in considerazione l'ipotesi della eliminazione degli abusi, piuttosto che la loro sanatoria.

Orientando l'analisi in tal senso si giunge alla determinazione del costo complessivo da sostenere per l'eliminazione degli abusi riscontrati per un totale di circa **59.855,00 Euro**.

*(vedi allegato 28)*

Una volta ripristinato lo stato di legittimità, corrispondente allo stato di progetto approvato ed autorizzato all'edificazione, sarà possibile richiedere ed ottenere il certificato di agibilità.

Si specifica che ciascuna voce di costo precedentemente indicata, e così pure nel prosieguo, è stata così determinata:

- se attinente all'esecuzione dei lavori edili è stata determinata da un attento ed opportuno rilievo delle quantità a cui sono stati applicati prezzi unitari con riferimento al Prezziario Ufficiale dei Lavori Edili della Regione Calabria aggiornato all'anno 2013 (*vista la breve distanza dall'attualità, si è ritenuto influente effettuare la rivalutazione dei prezzi*), ribassato, per tenere conto di più coerenti condizioni economiche, di un valore pari a circa il 22,7%, corrispondente al valore medio pubblicato nel rapporto triennale 2007-2009 dall'Osservatorio dell'Autorità Regionale "Stazione Unica Appaltante", ed indicativo del



Al fine di determinare tali costi si ripropone quanto già fatto dal CTU ing. Borgese, nella perizia richiamata dalla sentenza suddetta (*vedi allegato 25*), da cui si sono recuperati gli elaborati estimativi (*vedi allegato 26*) che forniscono le informazioni riguardanti le quantità necessarie a ciascuna lavorazione per l'esecuzione di quanto ivi sommariamente progettato al fine della demolizione e ricostruzione del muro e della realizzazione di una scala zincata. Per cui, senza entrare nel merito delle conclusioni di quella trattazione, né delle analisi che le hanno determinate, contenenti dimensionamenti e verifiche di massima di strutture in c.a. certamente valutate al meglio, si sono prese per buone le stesse lavorazioni e le stesse quantità ritenute necessarie dal CTU Borgese per realizzare quanto, poi, sancito dalla sentenza, per redigere un nuovo computo metrico estimativo (*vedi allegato 28f*) che, però, è stato riferito al Prezziario Ufficiale dei Lavori Edili della Regione Calabria aggiornato all'anno 2013, al fine di aggiornare un lavoro (quello del CTU ing. Borgese) redatto nel 2007.

Questa operazione consente di affermare che il costo derivante dall'ottemperanza della sentenza può essere considerato pari a circa **178.877,00 Euro**

Insomma, i due beni immobili indicati come Bene n. 3 e 4 ed identificati al NCEU al foglio 30, part. 761 sub 1 e 2 presentano una serie di superfetazioni architettoniche e strutturali non autorizzate dalla positiva conclusione di un iter amministrativo e, quindi, devono essere eliminate o sanate affinché non sia pregiudizievole il loro utilizzo.

Il costo stimato per tale adempimento può essere così riepilogato:

Costo Sanatoria piano terra 1° Edificazione	2.500,00 Euro
Costo per ripristino stato di progetto 1° e 2° edificazione	59.855,00 Euro
Costo per l' attuazione della sentenza del tribunale	178.877,00 Euro
<b>TOTALE</b>	<b>241.232,00 Euro</b>

**Bene n. 5**

Il bene che è stato indicato come bene n. 5, quindi identificato dal subalterno n. 3 della particella 1318, al foglio 30, è parte di un fabbricato di maggiore consistenza, costruito dall'odierno proprietario con concessione edilizie n. 3810 e 3810 var., a cui sono seguite le certificazioni di conformità e rispondenza alle norme sismiche rilasciate dall'ufficio del Genio Civile e poi il certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Palmi con prot. n. 4058 del 15/2/1996. Pertanto, è appurata la sua conformità urbanistica. *(vedi allegato 22)*

Allo stato odierno, però, l'immobile si presenta senza pavimentazione e con i muri perimetrali, soprattutto quelli contro terra, intrisi di umidità.

Dai documenti reperiti, si evince che l'immobile, seppure accatastato come magazzino/deposito (coerentemente con il certificato di agibilità rilasciato), è stato approvato con destinazione ad uso commerciale, come si evince dalla relazione Tecnica del Geom. Solano dell'U.T.C. prot. n. 85UT del 29/10/1993 *(vedi allegato 22)*

Al fine della stima immobiliare, pertanto, non si potrà prescindere dal considerare la destinazione che assicura all'immobile il suo Highest and Best Use (HBU), cioè la destinazione maggiormente redditizia in termini di valore o di reddito di trasformazione.

**Bene n. 6**

Il bene che è stato indicato come bene n. 6, quindi identificato dal subalterno n. 14 della particella 1731, al foglio 30, è parte di un fabbricato di maggiore consistenza costruito con licenza edilizia rilasciata dal comune di Palmi con il n. 370 in data 30/9/1967. Lo si evince dal certificato di collaudo *(vedi allegato 23a)* redatto e firmato dall'ing. Adolfo Bagalà e rinvenuto presso l'archivio del Comune di Palmi all'interno della pratica n. 370 relativa al *“Progetto per la costruzione di una casa di civile abitazione da sorgere nel comune di Palmi sulla via Bruno Buozzi per conto della ditta [REDACTED]”* di cui si

allega (*vedi allegato 23b*) uno stralcio rappresentativo ed attestante la coincidenza con la costruzione esaminata.

E' importante riferire che la categoria catastale non è conforme al reale utilizzo del bene. Infatti, catastalmente l'immobile risulta essere un deposito, mentre nella realtà dei fatti, avendo vetrina prospiciente la via Bruno Buozzi, è stato utilizzato come negozio.

Anche in questo caso la stima immobiliare terrà conto della destinazione che assicura all'immobile l' Highest and Best Use.

## **5 INFORMAZIONI CIRCA L'ESISTENZA DI VINCOLI SUI BENI IMMOBILI.**

*(risposta quesito n.6)*

Nessuno dei beni immobili acquisiti alla massa fallimentare è risultata essere una abitazione.

Inoltre, per ciascuno di essi non è stata trovata l'esistenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, né vincoli di inalienabilità, o indivisibilità, né diritti demaniali o civici.

## **6 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI IMMOBILI**

*(risposta quesito n.7)*

### **6.1. CRITERIO DI STIMA**

La valutazione dei beni è stata effettuata sulla base del "più probabile valore di mercato" inteso come quel valore che, in una libera contrattazione e dopo un adeguato periodo di commercializzazione, agli stessi sarebbe attribuito da due soggetti (compratore e venditore) bene informati, non vincolati da particolari rapporti ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Tale valore è stato ricercato attraverso il metodo sintetico – comparativo, a cui si è aggiunta l'applicazione di elementi correttivi di costo, quando il bene da stimare è stato ritenuto suscettibile di un cambiamento necessario per riportare il suo stato alla

legittimità autorizzativa, o necessario per ripristinare adeguate condizioni di sicurezza, igiene e salubrità.

Con riferimento ai criteri generali sopraesposti, le indagini presso agenzie di annunci immobiliari e studi professionali operanti nel settore immobiliare non hanno prodotto risultati, essendo l'offerta di vendita di locali ad uso commerciale nel territorio palmese pressoché inesistente o, poche, tendenti alla trattativa riservata, quindi mancanti di evidenza pubblica.

Per questo motivo si è ritenuto opportuno considerare il “più probabile valore di mercato” dei beni in esame, posto che questi si trovino in buono stato conservativo ed in condizioni tali da poter essere agibili ai fini commerciali, prossimo al valore derivante dall'applicazione dei valori unitari registrati dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), cioè dall'organismo che cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, istituito con D.Lgs. 300/99 e gestito dall'Agenzia delle Entrate.

La ricerca compiuta presso l'OMI (*vedi allegato 30*) ha evidenziato che nel primo semestre del 2015, nel Comune di Palmi, nella zona urbana che comprende la via B. Buozzi, si sono registrati i seguenti valori:

Negoziò:

Valore minimo = 1050 €/mq;                       $\longrightarrow$                       Valore medio = 1300 €/mq  
Valore massimo = 1550 €/mq;

Magazzino:

Valore minimo = 560 €/mq;                       $\longrightarrow$                       Valore medio = 675 €/mq  
Valore massimo = 790 €/mq;

Ufficio:

Valore minimo = 950 €/mq;                       $\longrightarrow$                       Valore medio = 1150 €/mq  
Valore massimo = 1350 €/mq;

dove, secondo le definizioni dell'OMI:

**Negozi** = Unità immobiliare destinata all'esercizio commerciale, con vendita all'ingrosso o al dettaglio e, in parte marginale, all'attività amministrativa di servizio. L'unità, munita per legge di servizi igienici, può essere corredata da eventuali pertinenze accessorie (retronegozio, soppalco, etc.).

**Magazzino** = Struttura a destinazione terziaria, ovvero unità immobiliare generalmente ubicata al piano terra, interrato o seminterrato di edifici residenziali, commerciali o rurali, utilizzata a deposito merci.

**Ufficio** = unità immobiliare a destinazione terziaria ovvero complesso edilizio destinato ad attività direzionale e/o di servizio.

Nel caso di specie, in nessuno dei beni acquisiti alla massa fallimentare è stata rinvenuta la presenza di un servizio igienico, cosicché la stima con riferimento ai valori OMI andrebbe svolta attribuendo a ciascun bene i valori inerenti ai magazzini/depositi.

Tale valutazione, però, poco si sposa con le attività che fino a qualche anno fa venivano svolte all'interno dei locali da stimare, nonché con la destinazione previsionale dei loro progetti regolarmente approvati dal preposto ufficio tecnico comunale.

In considerazione di ciò, coerentemente con le previsioni progettuali e con le utilizzazioni pregresse, oltre che con la già espressa considerazione circa l' Highest and Best Use (HBU), saranno attribuite, a fini della stima, le seguenti destinazioni:

IDENTIFICAZIONE BENE	DESTINAZIONE	CONSISTENZA
<b>Bene n. 1 (Piano Terra)</b>	Negozi	65 mq
<b>Bene n. 2 (Piano Terra)</b>	Negozi	76 mq
<b>Bene n. 3 (Piano Terra)</b>	Negozi	1030 mq
	Area di parcheggio	850 mq
<b>Bene n. 4 (Piano Primo)</b>	Deposito e Uffici	285 mq
	Terrazze scoperte	230 mq
<b>Bene n. 5 (Piano Terra)</b>	Negozi	597 mq
<b>Bene n. 6 (Piano Terra)</b>	Negozi	113 mq

a cui si ritiene congruo attribuire i valori medi dell'OMI per determinarne il più probabile valore atteso o potenziale, che dovrà essere rettificato dai costi necessari per realizzarlo, sia in termini di ripristino delle condizioni di sicurezza, di igiene e salubrità, sia in termini di ripristino delle condizioni di legittimità autorizzativa.

Poiché i costi necessari al ripristino della legittimità autorizzativa sono già stati analizzati e determinati nel capitolo 4, si affronterà, nel capitolo seguente, l'esame dei costi necessari per standardizzare ciascuna delle unità immobiliari da stimare alle destinazioni attribuite.

## **6.2. COSTO DI STANDARDIZZAZIONE**

### **Bene n. 1, 2 e 6**

Ovvero part. 763 sub 2 e 3 e part. 1731 sub 14

Ciascuna di queste unità immobiliari si presenta sufficientemente dotata e rifinita per essere utilizzate come negozio se non fosse per l'assenza del bagno, la cui realizzazione inciderebbe per un costo pari a circa **4.219,00 Euro** cadauna (*vedi allegato 28b*)

### **Bene n. 3**

Ovvero part. 761 sub 1

Questa unità immobiliare ha una superficie commerciale di circa 1030 mq che necessita di importanti lavori di ristrutturazione da aggiungersi a quelli già stimati per ricondurre l'opera alla sua legittimità autorizzativa.

L'abbandono e l'incuria hanno provocato diversi danni ai controsoffitti e alle pareti murarie, cosicché la sua utilizzazione come negozio (supermercato) è condizionata al ripristino di migliori condizioni di salubrità, che non potranno prescindere dalla realizzazione di adeguati locali igienici, oggi mancanti totalmente. Il conseguimento di tali condizioni comporterà costi pari a circa **32.265,00 Euro** (*vedi allegato 28c*)

**Bene n. 4**

Ovvero part. 761 sub 2

Questa unità immobiliare è attualmente completamente a rustico. La sua utilizzazione ai fini del progetto necessita l'esecuzione di lavori di completamento e finitura il cui costo può stimarsi in circa **104.331,00 Euro** (*vedi allegato 28d*)

**Bene n. 5**

Ovvero part. 1318 sub 3

Questa unità immobiliare è assolutamente inagibile ai fini della destinazione per cui è stato edificato. Tant'è che si presenta senza massetto, pavimentazione e servizi igienici. Inoltre, le murature sono state trovate diffusamente intrise di umidità. Il ripristino delle sue funzionalità potrebbe avere un costo pari a circa **63.990,00 Euro** (*vedi allegato 28e*)

### 6.3. CALCOLO ESTIMATIVO

Attraverso il metodo sintetico – comparativo già esposto, sarà determinato, di seguito, il “più probabile valore di mercato” dei beni analizzati, avendo cura di attribuirlo alla loro superficie commerciale, cioè comprensiva della omogeneizzazione delle pertinenze esclusive con riferimento al DPR n 138/98. Pertanto:

**Bene n. 1**

Ovvero part. 763 sub 2 – Negozio

Superficie commerciale = 65 mq

Valore di riferimento = 1.300,00 €/mq

Coefficiente correttivo che tiene conto della visibilità su strada = 1,00

Valore atteso = 65mq x 1.300,00 €/mq x 1,00 = 84.500,00 €

Costo di ripristino stato di progetto = 0,00 €

Costo di standardizzazione = 4.219,00 €

**Probabile valore di mercato all'attualità** = Valore atteso -  $\sum$  Costi =  
= 84.500,00 € - 4.219,00 € =  
circa **80.000,00 €**

**Bene n. 2**

Ovvero part. 763 sub 3 – Negozio

Superficie commerciale = 76 mq

Valore di riferimento = 1.300,00 €/mq

Coefficiente correttivo che tiene conto della visibilità su strada = 1,00

Valore atteso = 76 mq x 1.300,00 €/mq x 1,00 = 98.800,00 €

Costo di ripristino stato di progetto = 0,00 €

Costo di standardizzazione = 4.219,00 €

**Probabile valore di mercato all'attualità = Valore atteso -  $\sum$  Costi =**  
**= 98.800,00 € - 4.219,00 € =**  
**= circa 94.500,00 €**

**Bene n. 3**

Ovvero part. 761 sub 1 – Negozio (supermercato) + area di parcheggio

Superficie commerciale interna = 1030 mq

Superficie commerciale corte (parcheggio) = 2% di 850 mq (rif. DPR n 138/98) = 17 mq

Valore di riferimento = 1.300,00 €/mq

Coefficiente correttivo che tiene conto della visibilità su strada = 0,8

Valore atteso = 1047 mq x 1.300,00 €/mq x 0,80  $\approx$  1.088.880,00 €

Costo di ripristino stato di progetto e sanatoria = 241.232,00 € (*vedi capitolo 4*)

Costo di standardizzazione = 32.265,00 €

**Probabile valore di mercato all'attualità = Valore atteso -  $\sum$  Costi =**  
**= 1.088.880,00 € - 241.232,00 € - 32.265,00 =**  
**= circa 815.000,00 €**

**Bene n. 4**

Ovvero part. 761 sub 2 – Deposito/Uffici + Terrazze

Superficie commerciale interna = 285 mq

Superficie commerciale terrazzata = 10% di 230 mq (rif. DPR n 138/98) = 23 mq

Valore di riferimento = 1/2 x (OMImedio Magazzino + OMImedio Ufficio) = 912,00 €/mq

Coefficiente correttivo che tiene conto della visibilità su strada = 0,8

Valore atteso = 308 mq x 912,00 €/mq x 0,80  $\approx$  224.700,00 €

Costo di ripristino stato di progetto = 0,00

Costo di standardizzazione = 104.331,00 €

**Probabile valore di mercato all'attualità = Valore atteso -  $\sum$  Costi =**  
**= 224,700 € - 104.331,00 =**  
**= circa 120.000,00 €**

**Bene n. 5**

Ovvero part. 1318 sub 3 – Negozio

Superficie commerciale interna = 597 mq

Valore di riferimento = 1.300,00 €/mq

Coefficiente correttivo che tiene conto della visibilità su strada = 0,8

Valore atteso = 597 mq x 1.300,00 €/mq x 0,80 ≈ 620.880,00 €

Costo di ripristino stato di progetto = 0,00 €

Costo di standardizzazione = 63.990,00 €

**Probabile valore di mercato all'attualità** = Valore atteso -  $\sum$  Costi =  
= 620.880,00 € - 63.990,00 € =  
= circa **557.000,00 €**

**Bene n. 6**

Ovvero part. 1731 sub 14 – Negozio

Superficie commerciale = 113 mq

Valore di riferimento = 1300,00 €/mq

Coefficiente correttivo che tiene conto della visibilità su strada = 1,0

Valore atteso = 113 mq x 1300,00 €/mq x 1,00 ≈ 146.900,00 €

Costo di standardizzazione = 4.219,00 €

**Probabile valore di mercato all'attualità** = Valore atteso -  $\sum$  Costi =  
= 146.900 € - 4.219,00 € =  
= circa **143.000,00 €**

## 7 CONCLUSIONI

Alla procedura fallimentare sono stati acquisiti sia immobili appartenenti alla [REDACTED] [REDACTED] con sede in Palmi (RC), che immobili appartenenti a [REDACTED].

I seguenti valori immobiliari sono attribuibili alla Società [REDACTED] con sede in Palmi (RC):

**Bene n. 1** = Porzione pari ad 1/1 di negozio al Piano Terra, della superficie commerciale pari a 65 mq, ubicato sulla via Bruno Buozzi, nel Comune di Palmi (RC), identificato al NCEU al foglio 30, particella 763, sub 2



**Bene n. 2** = Porzione pari ad 1/1 di negozio al Piano Terra, della superficie commerciale pari a 76 mq, ubicato sulla via Bruno Buozzi, nel Comune di Palmi (RC), identificato al NCEU al foglio 30, particella 763, sub 3



**Bene n. 3** = Porzione pari ad 1/1 di negozio per supermercato al Piano terra, della superficie commerciale interna pari a 1030 mq, dotato di piazzale scoperto per parcheggio pertinenziale di 850 mq, con accesso indiretto da via Bruno Buozzi, nel Comune di Palmi (RC), ubicato alle spalle di una piccola stazione di servizio carburanti che ne ostruisce la piena visibilità, identificato al NCEU al foglio 30, particella 761, sub 1



**Bene n. 4** = Porzione pari ad 1/1 di immobile in corso di costruzione, posto al piano primo dell'immobile precedente, con superficie tamponata pari a circa 285 mq e terrazzata pari a circa 230 mq, identificato al NCEU al foglio 30, particella 761, sub 2



**Bene n. 5** = Porzione pari ad 1/1 di negozio al Piano Terra, della superficie commerciale pari a 594 mq, con accesso indiretto da via Bruno Buozzi, nel Comune di Palmi (RC), ubicato alle spalle di una piccola stazione di servizio carburanti che ne ostruisce la piena visibilità, identificato al NCEU al foglio 30, particella 1318, sub 3



per un valore complessivo attribuibile alla [REDACTED] pari a **1.666.500,00**

**Euro**

Mentre, i seguenti valori immobiliari sono attribuibili al sig. [REDACTED]

[REDACTED]:

**Bene n. 6** = Porzione pari ad 1/1 di negozio al Piano Terra, della superficie commerciale pari a 113 mq, ubicato sulla via Bruno Buozzi, nel Comune di Palmi (RC), identificato al NCEU al foglio 30, particella 1731, sub 14



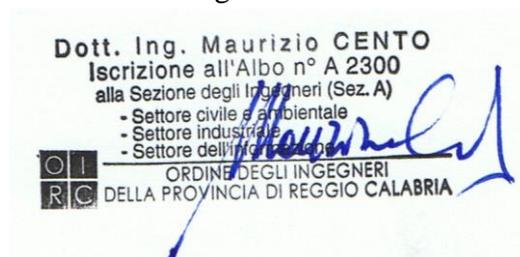
Chiaramente, ciascun bene immobile può essere venduto singolarmente al prezzo del corrispondente valore attuale sopra indicato e quindi, in risposta al quesito posto, può essere affermato che:

**IL VALORE COMPLESSIVO DEI  
BENI ACQUISITI AL FALLIMENTO  
NELL'ATTUALITA' É  
**1.809.500,00 €****

In adempimento all'incarico si ritiene di avere bene e analiticamente proceduto, di non aver avuto altro scopo che quello di rispondere scrupolosamente ai quesiti formulati.

Gioia Tauro, 18 dicembre 2015

Ing. Maurizio Cento



## **Allegati:**

- Allegato 1** – Accettazione dell’incarico di CTU;
- Allegato 1a** – Richiesta e concessione proroga di consegna CTU;
- Allegato 2** – Elenco sintetico delle formalità trascritte presso servizio pubblicità immobiliare;
- Allegato 3** – Provenienza Part. 763 – sub 2;
- Allegato 4** – Provenienza Part. 763 – sub 2;
- Allegato 5** – Atto costitutivo della [REDACTED];
- Allegato 6** – Provenienza Part. 835 (oggi porzione della part. 761);
- Allegato 7** – Provenienza Part. 836 (oggi porzione della part. 761);
- Allegato 8** – Provenienza Part. 759 e 925 (oggi porzioni della part. 761);
- Allegato 9** – Provenienza Part. 1318;
- Allegato 10** – Provenienza Part. 317b (oggi porzione della part. 1731);
- Allegato 11** – Provenienza Part. 294a (oggi porzione della part. 1731);
- Allegato 12** – Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Allegato 13** – Stralcio odierna Mappa Catastale;
- Allegato 14** – Planimetria catastale risalente al 1984 con evidenza della posizione delle part. 835 ,836, 759, 925;
- Allegato 15** – Visura storica e planimetria della part. 763 – sub.2;
- Allegato 16** – Visura storica e planimetria della part. 763 – sub.3;
- Allegato 17** – Visura storica e planimetria della part. 761 – sub.1 e 2;
- Allegato 18** – Visura storica e planimetria della part. 1318 – sub.3;
- Allegato 19** – Visura storica e planimetria della part. 1731 – sub.14;
- Allegato 20** – Documenti inerenti l’ autorizzazione a costruire – part. 761 (1°edificazione);
- Allegato 21** – Documenti inerenti l’ autorizzazione a costruire – part. 761 (2°edificazione);
- Allegato 22** – Documenti inerenti l’ autorizzazione a costruire – part. 1318;
- Allegato 23** – Documenti inerenti l’ autorizzazione a costruire – part. 1731;
- Allegato 24** – Sentenza del Tribunale di Palmi nel procedimento NRG 1376/89;
- Allegato 25** – Relazione di CTU allegata alla sentenza del Tribunale di Palmi nel procedimento NRG 1376/89;
- Allegato 26** – Computi metrici estimativi allegati alla CTU del procedimento civile NRG 1376/89;
- Allegato 27** – Parere favorevole al rilascio di Permesso di Costruire in ottemperanza della sentenza (NRG 1376/89);
- Allegato 28** – Computi metrici estimativi;
- Allegato 29** – Previsioni di onorari professionali;
- Allegato 30** – Rilevazioni OMI;
- Allegato 31** – Rilievo fotografico dei beni acquisiti al fallimento;
- Allegato 32** – Scheda di confronto tra stato di fatto e stato di progetto – part. 761 (1° edificazione);
- Allegato 33** – Scheda di confronto tra stato di fatto e stato di progetto – part. 761 (2° edificazione);