

TRIBUNALE DI PALMI

PROC. N. 876/1993

FALLIMENTO

[REDACTED]

RELAZIONE  
DI CONSULENZA  
TECNICA DI UFFICIO

LA PRESENTE RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA SI ARTICOLA NEI SEGUENTI PUNTI:

- 1. Premessa;
- 2. Identificazione dei beni;
- 3. Descrizione dei beni;
- 4. Regolarità urbanistica
- 5. Danni all'unità sub. 1;
- 6. Stima
- 7. Risposte ai quesiti
- 8. Conclusioni

ALLEGATI

<i>A</i>	<i>Verbale di accesso</i>	<i>G</i>	<i>Mappa Catastale</i>
<i>B</i>	<i>Documentazione fotografica</i>	<i>H</i>	<i>C.E. n. 17/1982</i>
<i>C</i>	<i>Visure catastali</i>	<i>I</i>	<i>C.E. n. 5-bis/1984</i>
<i>D</i>	<i>Elaborato planimetrico</i>	<i>J</i>	<i>Tabella costi parametrici</i>
<i>E</i>	<i>Planimetria catastale sub. 1</i>	<i>K</i>	<i>Specifiche competenze e spese</i>
<i>F</i>	<i>Planimetria sub. 8</i>		

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Salvatore Greco

[REDACTED]

## 1. PREMESSA

Io sottoscritto ing. Salvatore Greco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria con il n. 1511 sono stato nominato C.T.U. dal G.D. dott. Mario Cecchini del Tribunale di Palmi nel proc. N. 876/1993 FALLIMENTO [REDACTED]  
[REDACTED]

Dopo uno studio preliminare degli atti ho dato inizio alle operazioni presso i luoghi di causa in data 14.07.2021. In tale occasione ho provveduto a rilevare ogni utile elemento in relazione ai quesiti posti, redigendo opportuna documentazione fotografica.

## 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni oggetto della presente consulenza sono due unità immobiliari ricadenti nel Comune di Parghelia, Villaggio Costa dei Monaci e così distinti in catasto:

- fg. n. 1 part. 299 sub. 8, cat. A3, cl. 2, vani 4;
- fg. n. 1 part. 299 sub. 1, cat. A3, cl. 2, vani 4

Tali beni sono nella disponibilità degli intestatari catastali e cioè [REDACTED] per il sub. 8 ed A [REDACTED] per il sub. 1.

## 3. DESCRIZIONE DEI BENI

Di seguito è riportata la descrizione analitica dei due immobili.

Si tratta di due villette a schiera ricadenti in un villaggio turistico denominato Costa dei Monaci. Esso è situato lungo la SS 522, con accesso diretto dalla stessa, a circa 3.5 km. a nord dell'abitato di Parghelia. Il villaggio si affaccia sul mare e le villette in esame si trovano a circa 150 ml. dalla spiaggia. Ad esse si accede grazie a delle strade private interne.

### 3.1 UNITÀ IMMOBILIARE FG- 1 PART. 299 SUB. 8

L'unità in esame si trova al piano terra di un edificio in c.a. a due piani f.t. L'accesso avviene

attraverso una veranda coperta (*foto n. 7*) che immette in un ambiente di soggiorno-cucina (*foto n. 4, 5, 6*) dal quale si accede a due camere da letto (*foto n. 8, 11*) ed un bagno (*foto n. 14*).

Le caratteristiche costruttive sono sinteticamente le seguenti:

- pavimenti in cotto;
- intonaco civile su pareti e soffitto e sovrastante pitturazione di colore bianco;
- infissi esterni in legno, con scuri anch'essi in legno;
- porte interne in legno;
- rivestimento bagno in ceramica;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento non presente

Si evidenzia la presenza di armadi a muro (*foto n. 7*).

Il livello di finitura può definirsi medio, in linea con quello tipico di casa per le vacanze.

Le condizioni di conservazione sono in generale discrete. Si evidenzia solo un punto in cui il pavimento mostra un cedimento con distacco della piastrella, (*foto n. 13*) e nel bagno alcune piastrelle si sono distaccate (*foto n. 14*).

La distribuzione planimetrica si può evincere dalla planimetria riportata all'allegato F.

Si evidenzia che non è disponibile la planimetria catastale del bene a causa di un problema relativo al codice fiscale dell'intestatario [REDACTED] che non consente il rilascio della stessa da parte della piattaforma telematica dell'Agenzia delle Entrate. L'intestatario sta provvedendo alla soluzione del problema presso l'ufficio preposto.

Fanno parte dell'unità immobiliare due piccole aree cortilizie poste sul fronte e sul retro dell'unità.

La consistenza è appresso riportata:

	SLP (mq)
alloggio	54.42
veranda	12.27
spazi esterni	65.12

3.2 UNITÀ IMMOBILIARE FG- 1 PART. 299 SUB. 1

L'unità in esame si trova al piano terra di un edificio a due piani f.t.

Tale edificio versa in pessime condizioni di conservazione come le foto mostrano chiaramente (*foto n. 17-24*). Tutte le finiture sono in pratica distrutte, rimanendo solo la struttura portante e le tamponature. Queste ultime, come pure i solai e le strutture portanti si presentano visibilmente ammalorate (*foto n. 20, 21, 22*).

E' stato ispezionato il piano superiore, non interessato dalla procedura, per avere piena contezza del vistoso fenomeno di degrado. Il solaio di copertura è visibilmente danneggiato. Si evidenzia l'intonaco crollato ed i travetti con ferri totalmente scoperti (*foto n. 25, 26*).

Il degrado di tutto l'edificio è iniziato da infiltrazioni dal solaio di copertura, che non risolte per tempo, hanno determinato la rovina di tutti gli interni e poi hanno danneggiato il solaio di interpiano finendo per distruggere anche le finiture del piano terra. Risulta agli atti di causa che l'unità immobiliare versa da anni in condizioni di abbandono perché sottoposta a sequestro da parte dell'Autorità Giudiziaria. Questo stato di abbandono ha determinato la rovina dell'immobile.

Si evidenzia una tecnica costruttiva non usuale, con l'utilizzo di polistirene sia per le tamponature che per i solai. Tale tecnica costruttiva ed i materiali utilizzati non si sono rivelati efficaci. In particolare si evidenziano intonaci di grosso spessore che non hanno aderito efficacemente alle superfici in polistirene, determinando distacchi e successivi ammaloramenti delle armature.

La consistenza dell'unità in esame è la stessa di quella della villetta descritta al punto precedente, e la distribuzione planimetria è speculare rispetto ad essa (*v. Planimetria catastale all. E*)

Anche questa unità si compone, o forse è meglio dire si componeva, di soggiorno-cucina, due camere da letto, bagno, veranda e spazi esterni.

Anche le caratteristiche costruttive sono le medesime, trattandosi di un intervento unitario,

[REDACTED]

ma in questo caso tutte le finiture sono totalmente distrutte.

La consistenza è appresso riportata:

	SLP (mq)
alloggio	54.42
veranda	12.27
spazi esterni	65.12

#### 4. REGOLARITA' URBANISTICA

Agli atti del fallimento sono disponibili i titoli abilitativi sulla scorta dei quali è stato realizzato a suo tempo l'intero villaggio, e precisamente:

- Concessione edilizia n. 17 del 18.05.1982 relativa alla costruzione di un villaggio turistico in località "Costa dei Monaci" rilasciata all'impresa Romeo Costruzioni s.r.l. (all. H);
- Concessione Edilizia n. 5/bis del 05.04.1984 in variante alla precedente concessione edilizia (all. I).

#### 5. DANNI ALL'UNITÀ SUB. 1

Come riferito al precedente punto 3.2 , l'unità distinta dal sub. 1 versa in condizioni pessime. I danni sono ingenti e coinvolgono l'edificio nel suo complesso: strutture portanti principali, solai, tamponature, finiture, impianti.

I danni alle strutture ed ai solai devono essere verificati con attenzione mediante specifiche attività di indagine strutturale, mentre riguardo le finiture e gli impianti occorre un totale rifacimento.

In queste condizioni, più che parlare di danni all'edificio, sarebbe più corretto parlare di una ricostruzione, che lascia "in piedi" solo le strutture portanti e, forse, le tamponature.

Una quantificazione analitica dei costi presuppone una attenta attività di progettazione, supportata da indagini strutturali. Attività queste che esulano dall'alveo degli accertamenti oggetto della presente CTU. E' allora più opportuno procedere ad una stima dei costi per il ripristino del bene attraverso l'utilizzo di costi parametrici desumibili dal prezziario regionale di recente pubblicazione, utilizzando le quote parametriche riferite ai singoli elementi

[REDACTED]

costruttivi su cui intervenire. La tabella parametrica più confacente all'edificio in esame è quella degli edifici residenziali classe A2 (all. J). Essa prevede un costo globale di costruzione di 1.403,23 €/mq. La tabella che segue espone le categorie di lavorazioni da effettuare, includendo una aliquota di ponderazione ove necessario, per conseguire il ripristino dell'unità in esame e consentire l'utilizzo della stessa, avuto riguardo all'effettiva consistenza del bene.

	OPERE	%	COSTI	ALIQUOTA	
1	Scavi e rinterrati	2,50%	€ 2 124,31	0,00	€ 0,00
2	Sondaggi, fondazioni e fondazioni speciali	5,40%	€ 4 588,52	0,00	€ 0,00
3	Opere in c.a.	16,15%	€ 13 723,07	0,30	€ 4 116,92
4	Vespai sottofondi e massetti	8,37%	€ 7 112,21	1,00	€ 7 112,21
5	Isolamento e impermeabilizzazioni	4,12%	€ 3 500,87	1,00	€ 3 500,87
6	Murature e tavolati	3,40%	€ 2 889,07	1,00	€ 2 889,07
7	Intonaci	6,15%	€ 5 225,81	1,00	€ 5 225,81
8	Scarichi e fognature	3,50%	€ 2 974,04	0,50	€ 1 487,02
9	Pavimenti, rivestimenti e zoccolini	8,80%	€ 7 477,59	1,00	€ 7 477,59
10	Opere in alluminio e ferro	5,60%	€ 4 758,47	1,00	€ 4 758,47
11	Serramenti	9,60%	€ 8 157,37	1,00	€ 8 157,37
12	Impianto di riscaldamento	8,61%	€ 7 316,14	0,00	€ 0,00
13	Impianto idrosanitario	4,03%	€ 3 424,40	1,00	€ 3 424,40
14	Impianti elettrici e speciali	9,60%	€ 8 157,37	1,00	€ 8 157,37
15	Impianto ascensori	3,32%	€ 2 821,09	0,00	€ 0,00
16	Impianti gas e antincendio	0,85%	€ 722,27	0,50	€ 361,13
		100,00%	€ 84 972,59		<b>€ 56 668,22</b>
	Costo parametrico complessivo a mq.		€ 1 403,23		

Dunque si stima un costo di ripristino di € 56.668,22 oltre iva, ai quali occorre aggiungere gli oneri di progettazione e direzione lavori. Il costo complessivo è riportato nella tabella che segue.

Costo lavori di ripristino	€ 56 668,22
Iva 22%	€ 12 467,01
	<b>€ 69 135,23</b>
Oneri tecnici	€ 8 000,00
<i>Progetto e direzione lavori</i>	
C.I.	€ 160,00

[REDACTED]

Iva	€ 1 795,20
Totale	<b>€ 9 955,20</b>
Costo complessivo ripristino	<b>€ 79 090,43</b>

## 6. STIMA

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile si è proceduto innanzitutto ad una indagine tendente ad accertare i prezzi di compravendita di immobili simili.

Il villaggio ove sono ubicate le unità immobiliari in esame è ubicato nella costa tirrenica della provincia di Vibo Valentia, a 3.5 km. di distanza dall'abitato del Comune di Parghelia. Il detto villaggio si trova dal lato mare della strada SS522 ed i villini in esame si trovano a circa 150 ml. dalla spiaggia.

L'area in esame è caratterizzata da numerosi villaggi simili a quello in esame, in considerazione della forte vocazione turistica dell'area e dal pregio ambientale della costa.

I prezzi di compravendita riscontrati per immobili simili in condizioni ordinarie si attestano su una media di 2.100 €.

La tabella che segue determina il valore dei beni in considerazione della consistenza, applicando opportuni correttivi per tener conto delle caratteristiche specifiche.

LOTTO N. 1				FG- 1 PART. 299 SUB. 8			
	SL (MQ)	COEFF. SUP.	SUP. COMM. (MQ)	VALORE ORDINARIO UNITARIO (€/MQ.)	CORRETTIVO % PER LIVELLO DI FINITURE E STATO DI CONSERVAZIONE	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE DEL BENE (€)
Alloggio	54,42	1	54,42				
veranda	12,27	0,5	6,14				
spazi esterni	65,12	0,1	6,51				
			<b>67,07</b>	<b>€ 2 100,00</b>	-10%	<b>€ 1 890,00</b>	<b>€ 126 756,63</b>

[REDACTED]

LOTTO N. 2				FG- 1 PART. 299 SUB. 1			
	SL (MQ)	COEFF. SUP.	SUP. COMM. (MQ)	VALORE ORDINARIO UNITARIO (€/MQ.)	CORRETTIVO % PER LIVELLO DI FINITURE E STATO DI CONSERVAZIONE	VALORE UNITARIO (€/MQ)	VALORE DEL BENE (€)
Alloggio	54,42	1	54,42				
veranda	12,27	0,5	6,14				
spazi esterni	65,12	0,1	11,61				
			<b>67,07</b>	<b>€ 2 100,00</b>	---	<b>€ 2 100,00</b>	<b>€ 140.840,70</b>
Costo ripristino							<b>79.090,43</b>
Valore residuo del bene							<b>61.750,27</b>

Riguardo l'unità immobiliare distinta dal sub. 1 si è proceduto alla stima del bene, ipotizzando che questo possa essere portato in condizioni ordinarie da un radicale intervento di ripristino, del quale si sono stimati i costi. A tale valore si sono detratti tali costi, che dovranno essere sopportati da un ipotetico acquirente.

E' però d'obbligo una precisazione.

Non ha alcun senso tecnico procedere in concreto al ripristino se non si provvede **preliminamente** al medesimo ripristino dell'unità immobiliare posta al piano superiore. Se così non fosse qualunque intervento al piano terra sarebbe vanificato e si finirebbe per arrivare nuovamente alla rovina del bene.

Poiché l'intervento al piano superiore è legato ad aspetti che esulano dal presente procedimento, si può concludere che **l'unità immobiliare in esame può assumere un effettivo valore economico, se e solo se si interviene radicalmente sia sul piano terra che sul primo piano.** Diversamente non ha senso attribuire un valore economico ad un bene in rovina sul quale non è, allo stato, possibile intervenire.

## 7. RISPOSTE AI QUESITI

Sulla base degli elementi scaturiti dallo studio dei documenti disponibili, delle informazioni acquisite e dello studio dei luoghi di causa, si ritiene di dover rispondere ai quesiti posti nel modo che segue:

*.... per la stima del valore di mercato attuale degli immobili siti nel comune di Parghelia Villaggio Costa dei Monaci identificati in catasto al fg. 1 part. 299 sub. 1 cat. A/3 cl. 2 vani 4 e al fg. 1 part. 299 sub. 8 cat. A/3 cl. 2 vani 4 e per la stima dei danni arrecati all'immobile al fg 1part. 299 sub.8 cat. A/3cl 2 vani 4 e dei costi necessari per il ripristino del bene.*

Al precedente punto 6. è riportata la chiesta stima.

Riguardo i danni rilevabili sull'unità identificata al foglio n. 1 part. 299 sub. 1, gli stessi sono ingenti, versando l'immobile in stato di rovina, come la documentazione fotografica (all. B) dimostra. L'utilizzo del bene comporta un radicale intervento di ripristino, i cui costi sono stati stimati per via parametrica, sulla scorta del prezzario regionale di recente pubblicazione ed ammontano ad **€ 79 090,43**.

L'immobile si trova però in una peculiare condizione che rende, allo stato, impossibile procedere ai lavori di ripristino se non si interviene anche sull'unità sovrastante posta al primo piano, estranea alla presente procedura.

## 8. CONCLUSIONI

Con quanto sopra esposto e con i relativi allegati il sottoscritto ritiene di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatogli.

Si rimane a completa disposizione del G.I. per tutti i chiarimenti e le integrazioni che dovesse ritenere necessari ai fini del procedimento in esame.

Taurianova 07.10.2021

Il C.T.  
Ing. Salvatore Greco

