



TRIBUNALE DI PALMI
SEZIONE FALLIMENTARE

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
E STIMA DEI BENI IMMOBILI**

Fallimento di

Procedura n. **876/1993**

Giudice Delegato **dott. Piero VIOLA**

Curatore **avv. Adriana SICLARI**

C.T.U. **arch. Antonino SURACE**



TRIBUNALE DI PALMI
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento di [REDACTED]
Procedura n. **876/1993**
Giudice Delegato **dott. Piero VIOLA**
Curatore **avv. Adriana SICLARI**
C.T.U. **arch. Antonino SURACE**

INDICE

1. PREMESSA	pag. 2
2. ELENCAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA	pag. 2
3. PROVENIENZA E TRASFERIMENTI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO	pag. 4
4. ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI	pag. 7
5. LOTTI DI VENDITA	pag. 8
6. UTILIZZAZIONE STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	pag. 10
7. DESCRIZIONE DEI BENI	pag. 11
	LOTTO 1 pag. 11
	LOTTO 2 pag. 12
	LOTTO 3 pag. 13
	LOTTO 4 pag. 16
8. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	pag. 19
9. CONCLUSIONI	pag. 21
10. ALLEGATI	pag. 22

1. PREMESSA

Io sottoscritto Antonino Suraco, architetto con studio in Cittanova (RC), via Dante n. 112, iscritto all'Ordine Provinciale di Reggio Calabria degli Architetti P.P.C. al numero 1478 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Palmi, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura fallimentare n. 876/1993, fallimento [REDACTED]

[REDACTED] con sentenza dichiarativa di fallimento in estensione del 13/11/1995, rep. 29/1995, trascritta alla C.RR.II. di Reggio Calabria il 30/3/2004, reg. part. 3813, reg. gen. 5160, nominato dalla dott.^{ssa} Giudice Delegato Laura De Rentils con provvedimento del 4/6/2007, dopo aver esaminato gli atti e i documenti acquisiti, a seguito degli accertamenti eseguiti presso i competenti uffici e sulla base dei sopralluoghi effettuati sui beni oggetto della procedura, in evasione al quesiti formulati dal G.D. ho elaborato e redatto la seguente relazione tecnica al fine di stimare il valore di mercato dei beni costituenti la massa fallimentare. Si fa presente che l'incarico di stima ha riguardato anche parte di alcuni beni a completamento della perizia di un precedente C.T.U. (LOTTO 4).

2. ELENCAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Beni in Taurianova (RC) del sig. [REDACTED] in comproprietà, in ragione di $\frac{1}{2}$ ciascuno della nuda proprietà¹ con la moglie [REDACTED], nata a Taurianova (RC) il [REDACTED] con la quale è in comunione legale dei beni:

1. terreno in **Taurianova** (RC) riportato al C.T. al foglio 1 part.^{lla} 6 di m² 18390 qualità uliveto di classe 4 R.D. € 52,24, R.A. € 61,73
2. fabbricato rurale in **Taurianova** (RC) riportato al C.T. al foglio 1 part.^{lla} 7 di m² 38
3. terreno in **Taurianova** (RC) riportato al C.T. al foglio 1 part.^{lla} 8 di m² 6790 qualità uliveto di classe 4, R.D. € 19,29, R.A. € 22,79

Beni in Parghelia (VV) del sig. [REDACTED] in comproprietà, in ragione di $\frac{1}{2}$ ciascuno con la moglie [REDACTED]

4. fabbricato rurale in **Parghelia** (VV) riportato al C.T. al foglio 6 part.^{lla} 38 di m² 170
5. terreno in **Parghelia** (VV) riportato al C.T. al foglio 6 part.^{lla} 89 di m² 2100 qualità uliveto di classe 1, R.D. € 10,85, R.A. € 7,59
6. terreno in **Parghelia** (VV) riportato al C.T. al foglio 6 part.^{lla} 144 (ex 30/B) di m² 6492 qualità seminativo di classe 3, R.D. € 10,06, R.A. € 4,69
7. terreno in **Parghelia** (VV) riportato al C.T. al foglio 6 part.^{lla} 147 (ex 31/B) di m² 2901 qualità pascolo arb. di classe 2, R.D. € 1,95, R.A. € 0,75
8. terreno in **Parghelia** (VV) riportato al C.T. al foglio 6 part.^{lla} 148 (ex 32/B) di m² 9348 qualità uliveto di classe 2, R.D. € 33,79, R.A. € 31,38
9. terreno in **Parghelia** (VV) riportato al C.T. al foglio 6 part.^{lla} 150 (ex 82/B) di m² 7178 seminativo arboreo di classe 2, R.D. € 33,36, R.A. € 11,12
10. terreno in **Parghelia** (VV) riportato al C.T. al foglio 6 part.^{lla} 154 (ex 39/B) di m² 350 qualità pascolo di classe U, R.D. € 0,16, R.A. € 0,11
11. terreno in **Parghelia** (VV) riportato al C.T. al foglio 6 part.^{lla} 155 (ex 83/B) di m² 959 qualità uliveto di classe 2, R.D. € 3,47, R.A. € 3,22
12. terreno in **Parghelia** (VV) riportato al C.T. al foglio 6 part.^{lla} 156 (ex 29/B) di m² 1134 qualità seminativo arboreo di classe 2, R.D. € 5,27, R.A. € 1,76

¹ [REDACTED] nata a Taurianova (RC) il 27/8/1934.

Beni in Vibo Valentia (VV) del sig. [redacted] in comproprietà, in ragione di 1/2 ciascuno con la moglie [redacted]

13. terreno in **Vibo Valentia (VV)** riportato al C.T. al foglio 26 part. ^{1a} 322 di m² 10200
qualità uliveto di classe 2, R.D. € 44,78, R.A. € 42,14

Beni in Vibo Valentia (VV) del sig. [redacted] in comproprietà, in ragione di 1/4 ciascuno con la moglie [redacted] e di [redacted] nato a San Gregorio d'Ippona il 2/6/1954 per la quota di 2/4.

14. fabbricato in **Vibo Valentia (VV)** riportato al C.F. al foglio 26 part. ^{1a} 426 di m² 30
categoria C/2 di classe 3 (a seguito di classamento proposto e validato)
15. terreno in **Vibo Valentia (VV)** riportato al C.T. al foglio 26 part. ^{1a} 328 di m² 300
qualità seminativo di classe 3, R.D. € 0,46, R.A. € 0,23
16. terreno in **Vibo Valentia (VV)** riportato al C.T. al foglio 26 part. ^{1a} 424 (ex 321) di m² 5000
qualità uliveto di classe 2, R.D. € 21,95, R.A. € 20,66
(originata dalla ex 321, dati derivanti da tipo mappale n. 4128 .1/2000 del 26/10/2000)
17. terreno in **Vibo Valentia (VV)** riportato al C.T. al foglio 26 part. ^{1a} 425 (ex 321) di m² 4664
qualità uliveto di classe 2, R.D. € 20,47, R.A. € 19,27
(originata dalla ex 321, dati derivanti da tipo mappale n. 4128 .1/2000 del 26/10/2000)

Beni in Parghella (VV) di proprietà della società [redacted] con sede in Gioia Tauro:

18. alloggio al primo piano di un fabbricato rurale in **Parghella (VV)** riportato originariamente al C.T. al foglio 1 part. ^{1a} 41 e relativo ampliamento ricadente sulla particella 40/B.

Attualmente le particella 41 e 40/B risultano soppresse e gli immobili risultano accorpati alla part. 405 di maggiore consistenza.

3. PROVENIENZA E TRASFERIMENTI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO

Per la ricostruzione del ventennio si fa riferimento alla data di estensione del fallimento.

RELATIVAMENTE A TUTTI I BENI IN TAURIANOVA

1984 A: [redacted] nata a Oppido M. (RC) [redacted]
(quota 1/2 nuda proprieta)
[redacted] nata a Taurianova (RC) il [redacted]
(quota 1/2 nuda proprieta)
[redacted] nata a Taurianova (RC) il [redacted]
(usufrutto vitalizio)
DA: [redacted] nata a Taurianova (RC) [redacted]
(quota 1/1)

Atto di compravendita del 24/5/1984 per notaio Federico del Noce in Gioia Tauro, trascritto alla C.R.R.II. di Reggio Calabria il 5/6/1984, al reg. part. n. 7914 e reg. gen. 8839.

1977 A: [redacted] nata a Taurianova (RC) [redacted]
(quota 1/1)
DA: [redacted] nata a Polistena (RC) [redacted]
[redacted] nata a Taurianova (RC) il [redacted]
[redacted] nata a Taurianova (RC) [redacted]

Atto di divisione del 18/1/1977 per notaio Maria Rosaria Santucci Tozzi in San Calogero, trascritto alla C.R.R.II. di Reggio Calabria ai nn. 1115/77 d'ordine e 1058/77 di formalità.

1975 A: [redacted] nata a Polistena (RC) [redacted]
[redacted] nata a Taurianova (RC) [redacted]
[redacted] nata a Taurianova (RC) [redacted]
[redacted] nata a Taurianova (RC) [redacted]
DA: [redacted] nata a Taurianova (RC) [redacted] padre)

Atto di successione del 20/8/1975 denunciata all'Ufficio del Registro di Palmi al n. 77, vol. 179, trascritta alla C.R.R.II. di Reggio Calabria il 6/7/1976 al nn. 8126 d'ordine e 7547 di formalità.

Al sig. [redacted] beni sono pervenuti con titolo anteriore al ventennio.

RELATIVAMENTE A TUTTI I BENI IN VIBO VALENTIA

- 1994 A: [redacted] nato a Oppido M. (RC) il [redacted]
(quota 1/2 relativamente alla particella 322)
(quota 1/4 relativamente alle particelle 321 e 328)
- [redacted] nata a Taurianova (RC) [redacted]
(quota 1/2 relativamente alla particella 322)
(quota 1/4 relativamente alle particelle 321 e 328)
- DA: [redacted] nato a Vibo Valentia il [redacted]
(quota 1/2 relativamente alla particella 322)
(quota 1/4 relativamente alle particelle 321 e 328)
- [redacted] nata a Vibo Valentia [redacted]
(quota 1/2 relativamente alla particella 322)
(quota 1/4 relativamente alle particelle 321 e 328)

Atto di compravendita del 28/3/1994 per notaio Scordamaglia in Vibo Valentia, rep. n. 38569, trascritto alla C.RR.II. di Catanzaro l'8/4/1994, al reg. part. n. 5490 e reg. gen. 6488.

- 1991 A: [redacted] nato a Vibo Valentia [redacted]
(quota 1/2 relativamente alla particella 322)
(quota 1/4 relativamente alle particelle 321 e 328)
- [redacted] nata a Vibo Valentia il [redacted]
(quota 1/2 relativamente alla particella 322)
(quota 1/4 relativamente alle particelle 321 e 328)
- [redacted] nato a San Gregorio d'Ippona [redacted]
(quota 2/4 relativamente alle particelle 321 e 328)
- DA: [redacted] nato a Vibo Valentia [redacted]
(intera quota di proprietà relativamente a tutte le particelle)

Atti di compravendita del 28/5/1991 per notaio Monteleone Giampiero in Serra San Bruno, rep. n. 4153/2 e 4153/3, trascritti alla C.RR.II. di Catanzaro il 21/6/1991, al reg. part. n. 10536-10537 e reg. gen. 12622-12623.

RELATIVAMENTE A TUTTI I BENI IN PARGHELIA

- 1985 A: [redacted] nato a Oppido M. (RC) [redacted]
[redacted] nata a Taurianova (RC) [redacted]
- DA: [redacted] nato a Rosarno (RC) [redacted]
[redacted] nata a Rosarno (RC) [redacted]
coniugi

Atto di permuta del 27/2/1985 per rogito del notaio Tommaso Miceli di Vibo Valentia, trascritto alla C.RR.II. di Catanzaro il 12/3/1985, al reg. part. n. 4293 e reg. gen. 4805.

1982

A: [redacted] nato a Oppido M. (RC) il [redacted]
G. [redacted] nato a Rosarno (R. [redacted]

DA: [redacted]
sede in Nocera Inferiore, iscritta presso il Tribunale di Salerno al registro società al n. 5274/6356

Atto di compravendita del 19/3/1982 per rogito del notaio Renato Maranca di Nocera Inferiore, trascritto alla C.R.R.II. di Catanzaro il 30/3/1982, al reg. part. n. 5490 e reg. gen. 6091.

Alla [redacted] i beni sono pervenuti con titolo anteriore al ventennio.

[redacted] denominazione a seguito dell'atto di trasformazione della Società in
Accomandita Semplice [redacted] atto del 4/10/1980 per rogito del notaio Maranca in
Nocera Inferiore). [redacted] 6

4. ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio sui beni in questione, ho riscontrato che, oltre al fallimento oggetto della presente, risultano le formalità sotto elencate.

Relativamente ai beni in **Taurianova** riportati al C.T. al foglio 1 part.^{le} 6 e 8:

- **Costituzione di servitù di metanodotto** del 26/3/1993, rep. n. 12643 per notaio Marcella Clara RENI in Palmi, trascritta alla C.R.R.II. di Reggio Calabria il 23/4/1993, reg. part. n. 4388, reg. gen. n. 5125 a favore della **SNAM S.p.a.** con sede in Milano contro [REDACTED]

Relativamente ai beni in **Taurianova** riportati al C.T. al foglio 1 part.^{le} 6, 7 e 8:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da **decreto ingiuntivo**, del 10/3/1993, rep. 176, iscritta alla C.R.R.II. di Reggio Calabria il 4/12/1993, reg. part. n. 1226, reg. gen. n. 15822 a favore della **CASSA di RISPARMIO di CALABRIA e di LUCANIA S.P.A.** con sede in Cosenza contro [REDACTED] sulla propria quota di nuda proprietà di 1/3.
- **Pignoramento immobili** del 28/5/1998, rep. 3109, trascritto alla C.R.R.II. di Reggio Calabria il 5/1/1999, reg. part. n. 78, reg. gen. n. 87 a favore della **CASSA di RISPARMIO di CALABRIA e di LUCANIA S.P.A.** con sede in Cosenza contro [REDACTED] sulla propria quota di nuda proprietà di 1/3.

Relativamente ai beni in **Farghella** (escluso la particella 150) ed ai beni in Vibo Valentia riportati al C.T. al foglio 26 part.^{le} 321 e 328:

- **Pignoramento immobili** del 29/1/2004, rep. 249/2004, trascritto alla C.R.R.II. di Vibo Valentia il 4/5/2004, reg. part. n. 2570, reg. gen. n. 2923 a favore di **E.N.E.L. Distribuzione S.p.a.** con sede in Roma contro [REDACTED]

Relativamente a tutti beni in **Parghella** ed in **Vibo Valentia**:

- **Pignoramento immobili** del 2/6/1998, rep. 198, trascritto alla C.R.R.II. di Catanzaro il 19/6/1998, reg. part. n. 9298, reg. gen. n. 11400 a favore di **E.N.E.L. Distribuzione S.p.a.** con sede in Roma contro [REDACTED]

5. LOTTI DI VENDITA

Al fine di una più agevole vendibilità dei beni ho proceduto alla sotto elencata divisione in lotti.

LOTTO 1 composto da $\frac{1}{2}$ dei beni in **Taurianova (RC)** così riportati in catasto:

1. terreno in **Taurianova (RC)** riportato al C.T. al foglio **1** part. ^{lla} **6** di m² **18390**
qualità uliveto di classe 4, R.D. € 52,24, R.A. € 61,73
2. fabbricato rurale in **Taurianova (RC)** riportato al C.T. al foglio **1** part. ^{lla} **7** di m² **38**
3. terreno in **Taurianova (RC)** riportato al C.T. al foglio **1** part. ^{lla} **8** di m² **6790**
qualità uliveto di classe 4, R.D. € 19,29, R.A. € 22,79

LOTTO 2 composto da $\frac{1}{2}$ dei beni in **Parghella (VV)** così riportati in catasto:

1. fabbricato rurale in **Parghella (VV)** riportato al C.T. al foglio **6** part. ^{lla} **38** di m² **170**
2. terreno in **Parghella (VV)** riportato al C.T. al foglio **6** part. ^{lla} **89** di m² **2100**
qualità uliveto di classe 1, R.D. € 10,85, R.A. € 7,59
3. terreno in **Parghella (VV)** riportato al C.T. al foglio **6** part. ^{lla} **144 (ex 30/B)** di m² **6492**
qualità seminativo di classe 3, R.D. € 10,06, R.A. € 4,69
4. terreno in **Parghella (VV)** riportato al C.T. al foglio **6** part. ^{lla} **147 (ex 31/B)** di m² **2901**
qualità pascolo arb. di classe 2, R.D. € 1,95, R.A. € 0,75
5. terreno in **Parghella (VV)** riportato al C.T. al foglio **6** part. ^{lla} **148 (ex 32/B)** di m² **9348**
qualità uliveto di classe 2, R.D. € 33,79, R.A. € 31,38
6. terreno in **Parghella (VV)** riportato al C.T. al foglio **6** part. ^{lla} **150 (ex 82/B)** di m² **7178**
seminativo arboreo di classe 2, R.D. € 33,36, R.A. € 11,12
7. terreno in **Parghella (VV)** riportato al C.T. al foglio **6** part. ^{lla} **154 (ex 39/B)** di m² **350**
qualità pascolo di classe U, R.D. € 0,16, R.A. € 0,11
8. terreno in **Parghella (VV)** riportato al C.T. al foglio **6** part. ^{lla} **155 (ex 83/B)** di m² **959**
qualità uliveto di classe 2, R.D. € 3,47, R.A. € 3,22
9. terreno in **Parghella (VV)** riportato al C.T. al foglio **6** part. ^{lla} **156 (ex 29/B)** di m² **1134**
qualità seminativo arboreo di classe 2, R.D. € 5,27, R.A. € 1,76

LOTTO 3 composto dai seguenti beni in **Vibo Valentia (VV)** così riportati in catasto:

1. $\frac{1}{2}$ del terreno in **Vibo Valentia (VV)** riportato al C.T. al foglio **26** part. ^{lla} **322** di m² **10200**
qualità uliveto di classe 2, R.D. € 44,78, R.A. € 42,14
2. $\frac{1}{4}$ del fabbricato in **Vibo Valentia (VV)** riportato al C.F. al foglio **26** part. ^{lla} **426** di m² **30**
categoria C/2 di classe 3 (a seguito di classamento proposto e validato)
3. $\frac{1}{4}$ del terreno in **Vibo Valentia (VV)** riportato al C.T. al foglio **26** part. ^{lla} **328** di m² **300**
qualità seminativo di classe 3, R.D. € 0,46, R.A. € 0,23
4. $\frac{1}{4}$ del terreno in **Vibo Valentia (VV)** riportato al C.T. al foglio **26** part. ^{lla} **424 (ex 321)** di m² **5000**
qualità uliveto di classe 2, R.D. € 21,95, R.A. € 20,66
(originata dalla ex 321, dati derivanti da tipo mappale n. 4128 /1/2000 del 26/10/2000)
5. $\frac{1}{4}$ del terreno in **Vibo Valentia (VV)** riportato al C.T. al foglio **26** part. ^{lla} **425 (ex 321)** di m² **4664**
qualità uliveto di classe 2, R.D. € 20,47, R.A. € 19,27

LOTTO 4 composto da un alloggio al primo piano di un fabbricato rurale in **Parghelia** (VV) riportato originariamente al C.T. al foglio **1** part.^{la} **41** e relativo ampliamento ricadente sulla particella **40/B**.

Attualmente le particella 41 e 40/B risultano soppresse e gli immobili risultano accorpati alla part. **405** di maggiore consistenza.

6. UTILIZZAZIONE STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

I beni costituenti il **LOTTO 1** nel comune di **Taurianova** (RC) ricadono nella **Zona territoriale omogenea da destinarsi a Piano di Insediamenti produttivi di competenza regionale**.

I beni costituenti il **LOTTO 2** nel comune di **Parghella** (VV) ricadono nella **Zona territoriale omogenea di tipo E, parti di territorio destinato ad usi agricoli**, dello strumento urbanistico vigente (si consultino gli allegati per gli indici).

I beni costituenti il **LOTTO 3** nel comune di **Vibo Valentia** (VV) ricadono nella **Zona territoriale omogenea di tipo E, zone agricole**, dello strumento urbanistico vigente (si consultino gli allegati per gli indici).

7. DESCRIZIONE DEI BENI

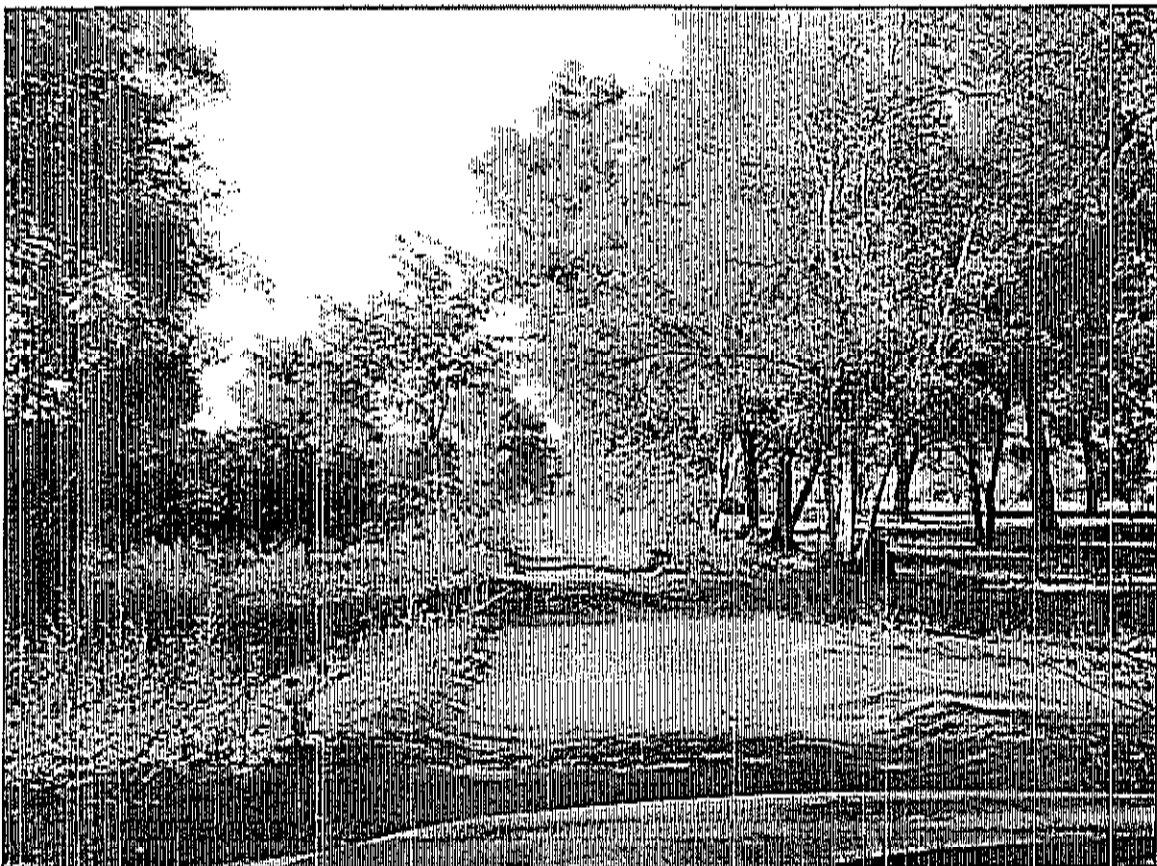
LOTTO 1

Il lotto 1 è formato da $\frac{1}{2}$ dell'appezzamento di terreno agricolo coltivato ad uliveto della superficie catastale di 25180 mq e dalla stessa quota di un fabbricato rurale di 38 mq siti nella periferia del comune di Taurianova (RC) in località Ingarfo. L'accesso avviene tramite una stradella Interpodereale non asfaltata denominata strada vicinale primo Triscino che bisogna percorrere per circa 200 metri dall'imbocco prima di trovarsi i terreni sulla destra.

La destinazione dei terreni, che in precedenza era agricola, è stata modificata con delibera del Consiglio comunale n. 43 del 18/7/2003, con la quale è stata adottata la variante al P.R.G. che ha individuato in tali aree, **zone da destinarsi a Piano di Insediamenti produttivi di competenza regionale**. Tali terreni saranno quindi oggetto di esproprio per la realizzazione di tale piano.

Sulle particelle 6 e 8 vi è la Costituzione di servitù di metanodotto del 26/3/1993 a favore della SNAM S.p.a. e difatti sulla particella 6 vi è una fascia di rispetto lungo l'asse del metanodotto con vincolo di inedificabilità per il passaggio delle condotte.

Al fine di un'eventuale divisione delle quote, non vi sono particolari problemi di frazionamento del terreno in quanto la planimetria consente agevolmente le relative divisioni.



LOTTO 1
La stradella di accesso al fondo.

LOTTO 2

Il lotto 2 è formato da $\frac{1}{2}$ dell'appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di 30632 mq sito nella periferia del comune di Parghelia (VV) in località Costa del Monaci lungo la strada statale 522 Tropea-Angitola.

La giacitura del terreno è in pendenza con sistemazione terrazzata e si presenta incolto con la sola presenza di vegetazione spontanea. L'esposizione del terreno è nord - nord/ovest.

Il confine sul lato mare è rappresentato dalla linea ferrovia ferroviaria.

Al fine di un'eventuale divisione delle quote, non vi sono particolari problemi di frazionamento del terreno in quanto la planimetria consente agevolmente le relative divisioni.



LOTTO 2

LOTTO 3

Il lotto di vendita n. 3 è formato da un appezzamento di terreno agricolo intercluso in **Vibo Valentia** della superficie catastale di 20194 m² riportato in catasto così come di seguito:

1. $\frac{1}{2}$ del terreno in **Vibo Valentia (VV)** riportato al C.T. al foglio **26** part.lla **322** di m² 10200
qualità uliveto di classe 2, R.D. € 44,78, R.A. € 42,14
2. $\frac{1}{4}$ del fabbricato in **Vibo Valentia (VV)** riportato al C.F. al foglio **26** part.lla **426** di m² 30
categoria C/2 di classe 3 (a seguito di classamento proposto e validato)
3. $\frac{1}{4}$ del terreno in **Vibo Valentia (VV)** riportato al C.T. al foglio **26** part.lla **328** di m² 300
qualità seminativo di classe 3, R.D. € 0,46, R.A. € 0,23
4. $\frac{1}{4}$ del terreno in **Vibo Valentia (VV)** riportato al C.T. al foglio **26** part.lla **424 (ex 321)** di m² 5000
qualità uliveto di classe 2, R.D. € 21,95, R.A. € 20,66
(originata dalla ex 321, dati derivanti da tipo mappale n. 4128 .1/2000 del 26/10/2000)
5. $\frac{1}{4}$ del terreno in **Vibo Valentia (VV)** riportato al C.T. al foglio **26** part.lla **425 (ex 321)** di m² 4664
qualità uliveto di classe 2, R.D. € 20,47, R.A. € 19,27
(originata dalla ex 321, dati derivanti da tipo mappale n. 4128 .1/2000 del 26/10/2000)

I terreni si presentano incolti e fortemente in pendenza nell'estremità più a nord del lotto dove si affacciano con una suggestiva vista panoramica sul mare.

Sono ubicati in zona periferica rispetto al centro abitato del comune di Vibo Valentia e l'accesso non è garantito in quanto si tratta di un lotto intercluso.

Dal sopralluogo effettuato si è, inoltre, riscontrato che sulla particella 424 insiste una costruzione rustica ad uso residenziale realizzata abusivamente.

Dalle ricerche effettuate, difatti, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vibo Valentia, esiste una pratica di condono edilizio presentata ai sensi della legge n. 724/94 in data 13/2/1995 registrata al n. 3967 del protocollo generale, per la quale non è stata rilasciata alcuna autorizzazione edilizia.

L'immobile, di notevoli dimensioni, è una costruzione in calcestruzzo cementizio armato su tre livelli della superficie di circa 250 m² per piano adibita ad uso residenziale unifamiliare.

Il primo livello è parzialmente interrato in seguito alla morfologia del terreno in pendenza che decliva fortemente verso l'affaccio a mare posto a nord.

Il secondo livello (piano terra) è il livello d'ingresso mentre il terzo livello rappresenta l'ultima elevazione ed ha la copertura a tetto con falde inclinate in c.c.a.

L'intero immobile si presenta allo stato rustico, sia all'interno che in facciata, dove, solo per metà prospetto al piano terra, è presente un rivestimento in pietra.

Oltre a essere privo quindi dello strato di rifinitura ad intonaco, non sono

presenti internamente le pavimentazioni e alcun tipo di impianto.

Presente la distribuzione degli ambienti interni realizzata con laterizi forati anch'essi non intonacati e solo in alcuni punti vi è l'utilizzo di pietra come materiale di rivestimento.

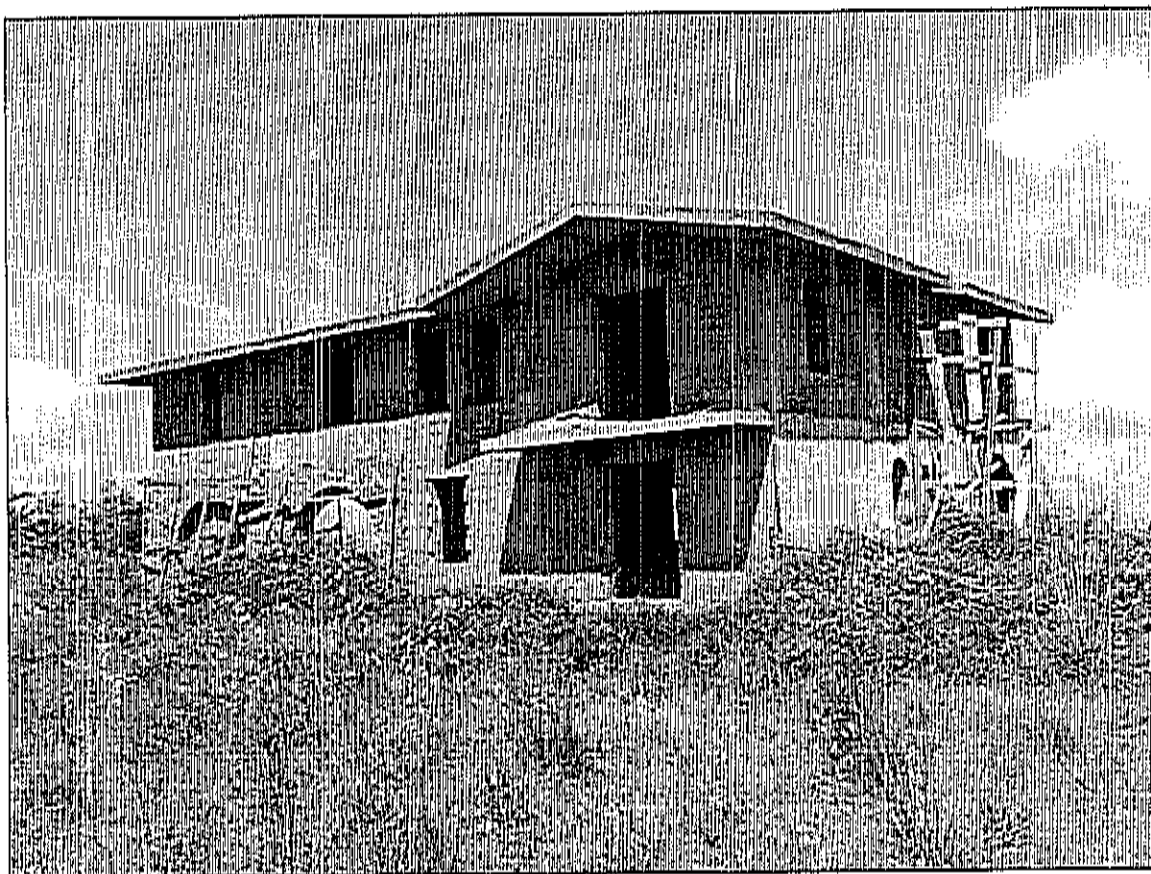
Tutti gli ambienti si presentano di dimensioni ampie, ben areati e illuminati.

I collegamenti verticali tra i piani sono garantiti da una scala interna centrale in cemento armato.

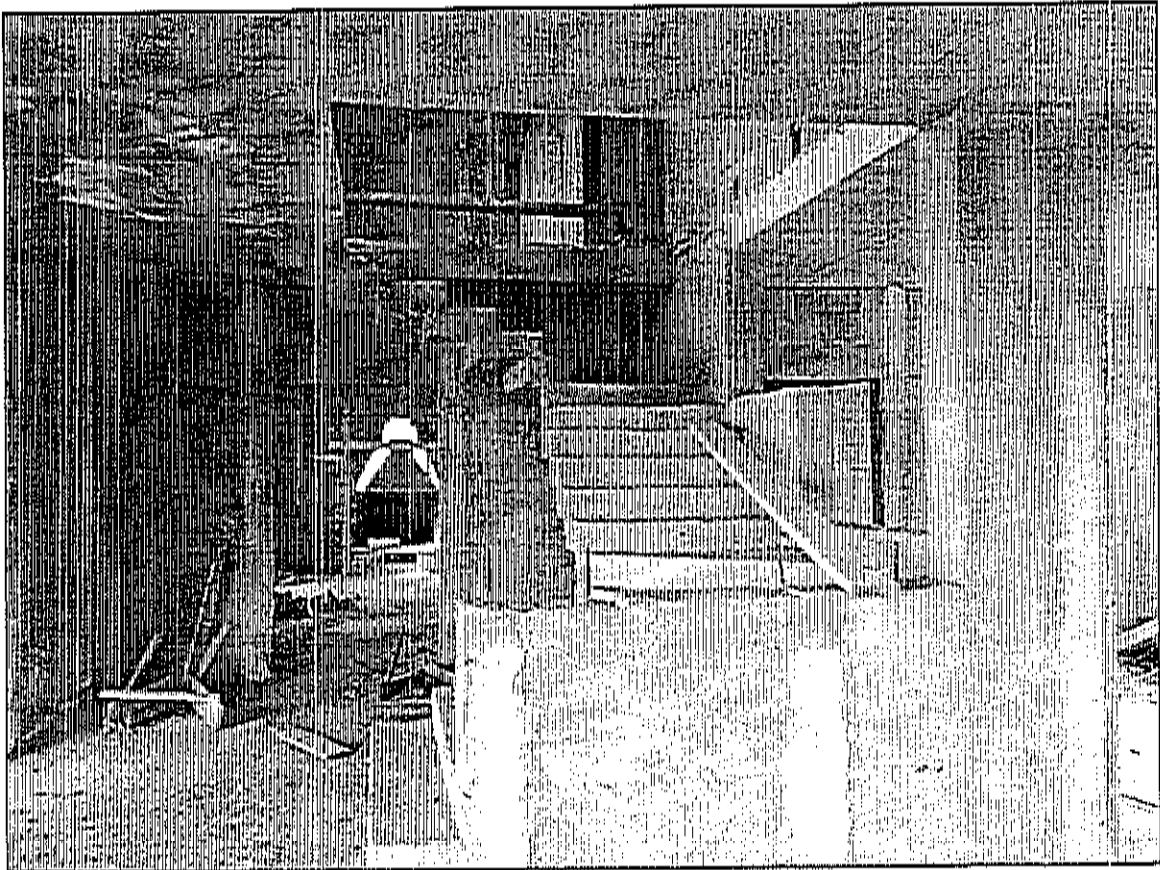
Presente sul prospetto nord un porticato che gode della suggestiva vista sul mare Tirreno.

Ai fini della sanabilità non vi sono i presupposti per la regolarizzazione dell'opera.

Nella valutazione del lotto si considererà il solo valore del terreno in quanto l'edificazione abusiva, come sopra detto, è incompleta ed inutilizzabile allo stato attuale.



LOTTO 3
La residenza abusiva. Vista dal lato d'ingresso a Sud.



LOTTO 3
La residenza abusiva. Vista interna della scala.

LOTTO 4

Il lotto 4 è composto da un alloggio che occupa l'intero primo piano (2° f.t.) di un antico fabbricato rurale a due elevazioni in **Parghella** (VV) riportato originariamente al C.T. al foglio 1 part.^{ia} **41** e da un ampliamento ricadente sulla particella **40/B**.

Attualmente le particelle 41 e 40/B risultano soppresse e gli immobili risultano accorpati alla part. **405** di maggiore consistenza.

Gli immobili sono ubicati sul confine a sud del Villaggio turistico "Costa dei Monaci" realizzato dalla società [REDACTED] e vi si accede facilmente dalla strada provinciale per Tropea percorrendo circa 50 metri.

Difatti l'ubicazione dei beni è in una zona a carattere fortemente turistico, a pochi chilometri dalla località di Tropea e in posizione panoramica sul mare.

Il nucleo centrale, formato dall'alloggio al secondo piano del fabbricato rurale, è una costruzione in muratura e copertura in coppi della superficie commerciale di circa 77 m² dall'aspetto tipicamente mediterraneo con rifinitura esterna ad intonaco bianco ed infissi in legno.

L'immobile, che risulta ancora fabbricato rurale, è stato ristrutturato ed è attualmente occupato come dimora abituale dal sig. [REDACTED] fratello del sig. [REDACTED] così come da essi stessi dichiarato.

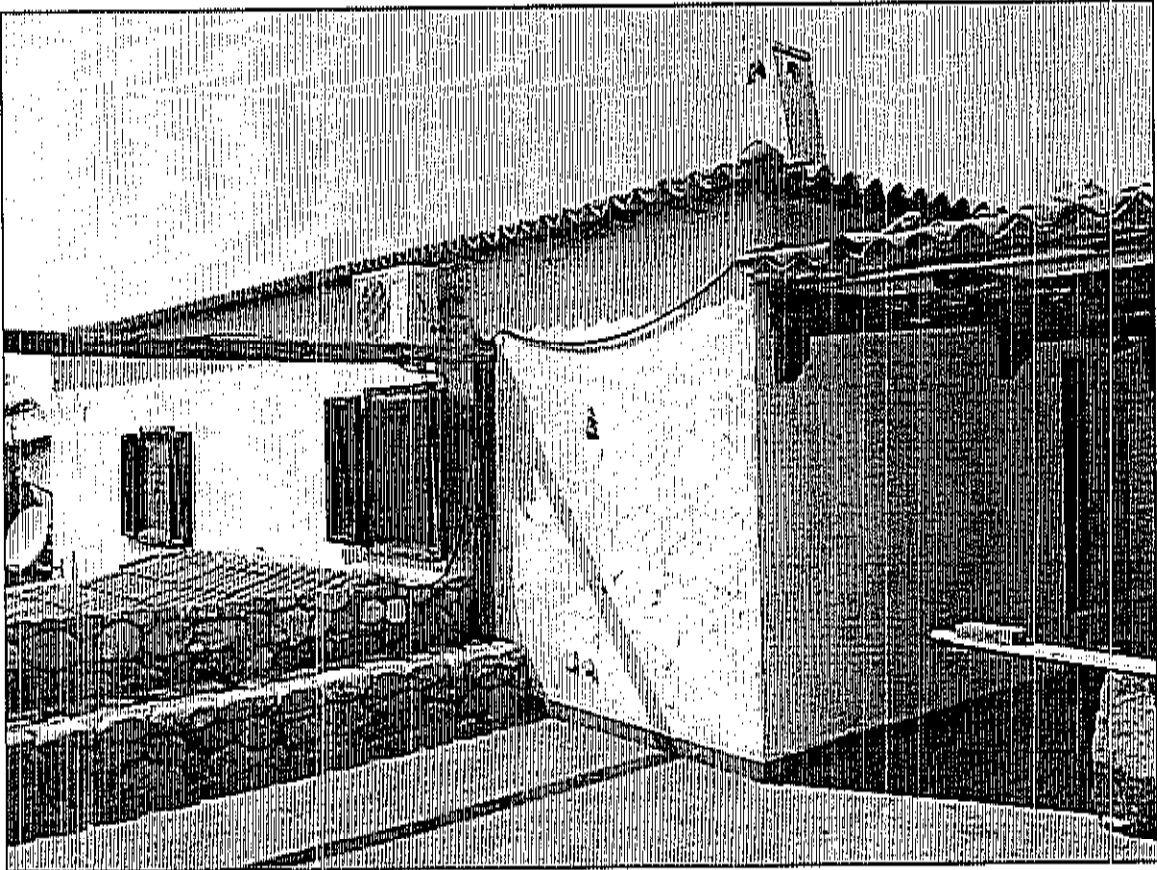
Il corpo in ampliamento è una struttura realizzata con sistema costruttivo in c.c.a. dalla planimetria rettangolare (11,4x4,1mt) della superficie commerciale di circa 47 m², posto allo stesso livello del nucleo principale e collegato ad esso tramite una veranda coperta con struttura lignea e pavimentata con piastrelle di cotto.

Tale ampliamento è stato realizzato abusivamente senza il rilascio di alcuna autorizzazione edilizia e non ci sono i presupposti per una sua sanabilità.

Entrambi gli immobili sono caratterizzati da finiture di livello medio-basso, dall'assenza dell'impianto di riscaldamento e dalla presenza di alcuni climatizzatori.

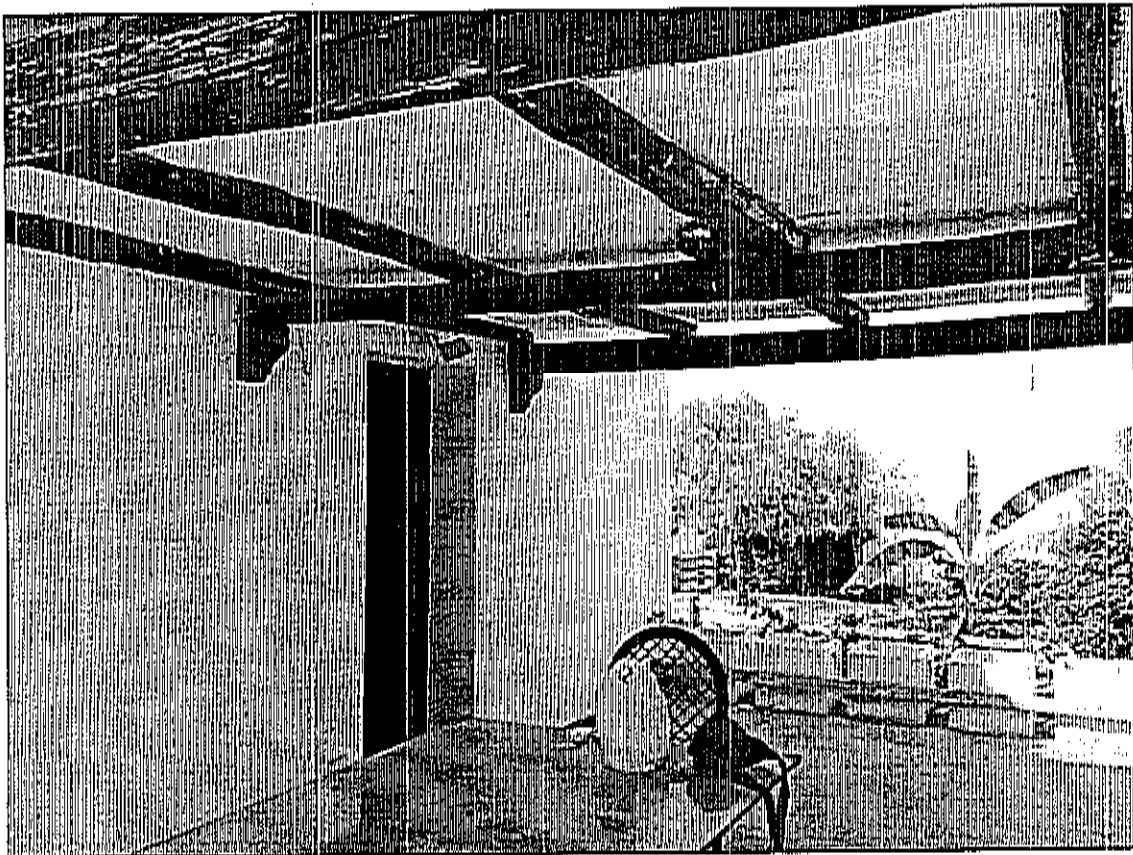
E' stata rilevata la presenza di umidità all'interno di alcuni ambienti che ha provocato il distacco di parti di intonaco.

Tali caratteristiche e l'ubicazione fanno assumere alle unità quella di abitazioni da fruire principalmente nella stagione estiva.



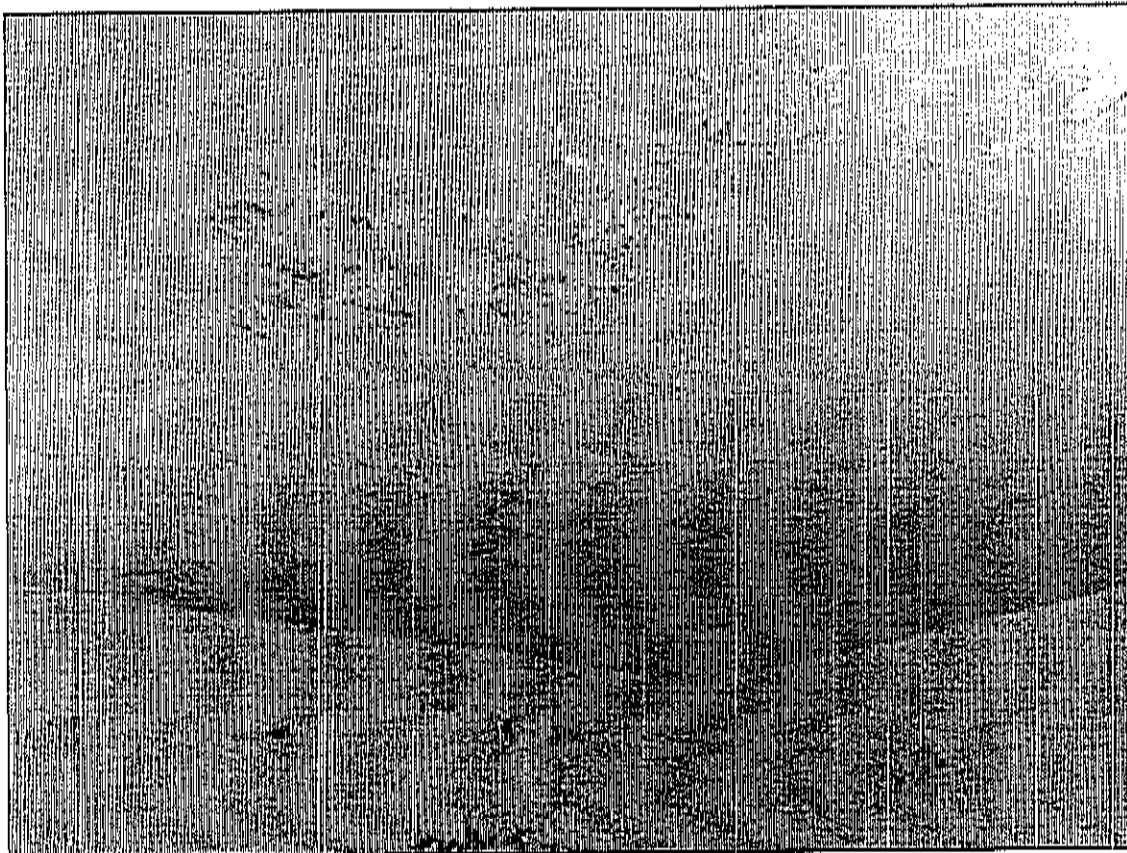
LOTTO 4

Il nucleo centrale formato dall'alloggio al secondo piano di un fabbricato rurale



LOTTO 4

Veranda coperta con struttura lignea e pavimentata con piastrelle di cotto che collega il nucleo principale all'ampliamento abusivo.



LOTTO 4
Infiltrazioni d'umidità e distacco dell'intonaco in un ambiente dell'ampliamento abusivo.

8. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Metodo di stima

Il valore del bene si determina applicando il metodo di stima per comparazione diretta, ovvero applicando alla sua consistenza, facendo riferimento all'unità di superficie catastale o commerciale, il prezzo unitario che sia risultato il più congruo attraverso un'adeguata indagine di mercato condotta su beni analoghi a quello oggetto di stima, tenendo conto dei prezzi di mercato correnti, in seguito ai sopralluoghi effettuati al fine di verificare i parametri tecnici e oggettivi degli immobili. L'individuazione del prezzo è comprensiva della valutazione delle pertinenze.

Solo per i beni facenti parte del lotto 1, in quanto saranno oggetto di insediamenti produttivi con Piano di competenza regionale, si farà riferimento alle quotazioni stabilite dalla Commissione Provinciale espropri nella tabella dei valori agricoli medi per ettaro e tipo di coltura dei terreni compresi nella Regione Agraria n. 2 della Provincia di Reggio Calabria (D.P.R. 8/6/2001 n. 327 art. 41 e s.m.i.).

Valore di mercato

Da un'attenta disamina delle caratteristiche oggettive dei beni e rilevate le loro consistenze dagli elaborati catastali, i relativi valori risultano quelli seguenti.

LOTTO 1

Beni in Taurianova (RC) così riportati al Catasto Terreni:

▪ C.T. foglio 1 part. ^{lla} 6	mq 18390 X 2,8 €/mq =	€ 51.492,00
▪ Fabb. rurale foglio 1 part. ^{lla} 7	mq 38 X € 200,00 €/mq =	€ 7.600,00
▪ C.T. foglio 1 part. ^{lla} 8	mq 6790 X 2,8 €/mq =	<u>€ 19.012,00</u>
	TOTALE	€ 78.104,00

Valore quota fallimento € 78.104,00 x ½ = € 39.052,00

VALORE FINALE QUOTA € 39.052,00

(diconsi euro trentanovemilacinquantadue/00)

LOTTO 2

Beni in Parghella (VV) così riportati al Catasto Terreni:

- foglio 6 part.^{lla} 38-89-144-147-148-150-154-155-156 mq 30.632,00

Valore totale € 90.000,00

Valore quota fallimento € 90.000,00 x ½ = € 45.000,00

VALORE FINALE QUOTA € 45.000,00

(diconsi euro quarantacinquemila/00)

LOTTO 3

Nella valutazione del lotto si considererà il solo valore del terreno in quanto l'edificazione abusiva (non completa e inutilizzabile allo stato attuale) non è sanabile.

Beni in Vibo Valentia (VV) così riportati al Catasto Terreni:

- foglio 26 part.^{lla} 322-426-328-424-425 mq 20.194,00

Valore totale € 40.000,00

Valore quota fallimento € 25.000,00

VALORE FINALE QUOTA € 25.000,00

(diconsi euro venticinquemila/00)

LOTTO 4

Alloggio al primo piano di un fabbricato rurale in Parghella (VV) riportato originariamente al C.T. al foglio 1 part.^{lla} 41 e relativo ampliamento ricadente sulla particella 40/B:

- alloggio al primo piano mq 77 X 1.700,00 €/mq = € 130.900,00
- ampliamento mq 47 X 1.700,00 €/mq = € 79.900,00
abbattimento di 1/3 per la condizione di bene abusivo,
insanabile ma completo ed utilizzabile € 53.000,00

Valore totale € 183.900,00

VALORE FINALE QUOTA € 183.900,00

(diconsi euro centottantatremilanovecento/00)

9. CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitomi dalla S.V. ho descritto le caratteristiche e lo stato degli immobili in questione ed ho determinato il prezzo base per la vendita. Sperando di aver risposto, piuttosto esaurientemente e con sufficiente chiarezza, ai quesiti propostimi, Le rassegno la presente relazione.

Il Consulente Tecnico
Arch. Antonino Surace

10. ALLEGATI

- Visure Conservatoria Registri Immobiliari
- Elaborati catastali
- Norme urbanistiche
- Comunicazioni e varie

ALLA C.A. SIG. RA
L. CIRIACO

TRIBUNALE DI PALMI

COPIA

SEZIONE CIVILE III
CANCELLERIA ESECUZIONI - FALLIMENTI
08. NOV. 2005
PROT. N°

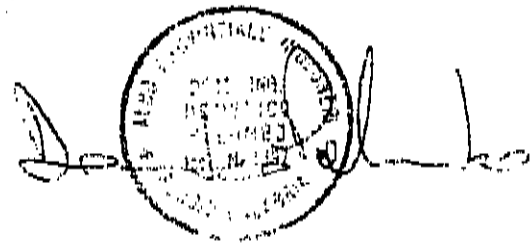
FALLIMENTO : [REDACTED]
n° 876/93 R.F.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
STRALCIO RELATIVO ALL'ALLOGGIO AL PIANO TERRA
DI UNA VILLA SITA IN LOCALITA' "COSTA DEI MONACI"

Palmi, 4 NOV. 2005

Il C.T.U.

ing. Domenico Palumbo



TRIBUNALE DI PALMI
SEZIONE CIVILE

FALLIMENTO: [REDACTED] **876/93 RF**

T.U.: ING. PALUMBO DOMENICO

GIURAMENTO: 11/12/2003

PREMESSA

Con ordinanza del 27/11/2003 il giudice delegato al fallimento "Romeo Costruzioni s.r.l." (876/93 RF), dott.ssa Laura De Rentiis, conferiva al sottoscritto ing. Palumbo Domenico, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di RC al n°1397 con studio in Palmi via Rosselli n°23, l'incarico di redigere la perizia di stima dei beni immobili di cui al fallimento in epigrafe.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Prestato il giuramento di rito in data 11/12/2003, dopo aver esaminato il fascicolo relativo al fallimento, al fine di individuare gli immobili realizzati dalla fallita società di costruzioni, si è reso necessario effettuare una aggiornata indagine presso l'ufficio tecnico del Comune di Parghelia, presso gli uffici del Catasto di Vibo Valentia e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. Dal momento che la [REDACTED] nel corso della sua attività ha realizzato e compravenduto innumerevoli immobili e di conseguenza la definizione certa del quadro immobiliare completo sarebbe necessitare di tempi piuttosto lunghi, il curatore fallimentare, d'intesa con il sig. G.D., mi ha chiesto di stralciare dalla perizia

complessiva ordinata dal sig. G.D. la stima dell'alloggio sito al piano terra di un fabbricato di maggior consistenza ubicato in località "Costa dei Monaci" di Parghelia. Il giorno 5/7/2004, previo avviso con raccomandata r. rito al curatore fallimentare dott.ssa Adriana Siclari, al sig. [REDACTED] (titolare della s.r.l. fallita), ho dato inizio alle operazioni peritali con la visita dell'immobile sito nel villaggio "Costa dei Monaci" di Parghelia. Alla costante presenza del sig. [REDACTED] ho rilevato le condizioni generali dell'alloggio anche mediante reperti fotografici, annotato in separato foglio le principali caratteristiche dello stesso ed infine redatto regolare verbale. Il sig. [REDACTED] dichiara: *"L'alloggio al piano terra è la residenza abituale mia e della mia famiglia. Solo in questo breve periodo non siamo ivi residenti in quanto sto facendo eseguire dei lavori di manutenzione. L'alloggio al piano superiore è di proprietà di mio fratello [REDACTED] ed è sua residenza abituale. Momentaneamente mio fratello è assente ed io, ovviamente, non ho le chiavi."* Non è stato possibile, infatti, effettuare una ricognizione interna dell'alloggio sito al piano superiore.

Infine, dopo aver eseguito delle ulteriori ricerche presso il Catasto di Vibo Valentia e presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro, ho effettuato un'aggiornata indagine di mercato immobiliare presso i locali operatori del settore. Ritenuti sufficienti gli elementi raccolti, ho proceduto alla redazione della perizia che di seguito rassegno.

PROVENIENZA E LEGITTIMITA' DEGLI IMMOBILI

Con atto di compravendita del 6/4/1982 a rogito del notaio Gustavo Trotta rep. n° 2031, la società [REDACTED] in persona

ell'amministratore unico [redacted] vende alla società [redacted] in persona dell'amministratore unico [redacted] nato a Castellace di Oppido Mamertino [redacted] la piena proprietà del fondo in località *Ciurra e Fornaci* distinto in Catasto Terreni di Parghelia al foglio 1 particelle 41, 40/b ed altre; sulla part.41 ricadeva un fabbricato rurale e sulla part. 40/b vi sono oggi gli ampliamenti dell'edificio originario di cui si parlerà più avanti. In data 18/5/1982 il sindaco di [redacted] rilascia alla [redacted] la concessione edilizia n°17 per la costruzione di un villaggio turistico in località "Costa dei Monaci" (Ciurra e Fornaci). In data 5/4/1984 il sindaco di Parghelia rilascia alla [redacted] la concessione edilizia n°5/bis in variante alla sopra menzionata n°17. In nessuna delle due concessioni vi è alcun riferimento alla ristrutturazione del fabbricato rurale esistente né ad un ampliamento dello stesso. Non vi sono ulteriori concessioni edilizie né condoni che si riferiscano all'immobile.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Tutti gli edifici del villaggio vengono venduti con atti notarili nel periodo compreso fra il 15/6/1983 e l' 8/10/1992 ad eccezione dei quattro alloggi oggetto della precedente C.T.U. e della villa che ci occupa. Come si evince dalle visure allegare, oltre la sentenza dichiarativa di fallimento, non risultano ulteriori trascrizioni né a favore né contro la società fallita rispetto a quanto già descritto dall'avv. Manfreda nella nota depositata il 3/4/1995. Non vi sono neppure iscrizioni né annotazioni pregiudizievoli contro gli immobili della detta società.

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile di cui trattasi è ubicato al confine sud di un villaggio turistico in località Ciurra e Fornaci posto ad una certa distanza dal centro abitato di Parghelia. Tale villaggio, denominato "Costa dei Monaci", consiste in una grande serie di alloggi tutti di analoga superficie, realizzati a partire dal 1984 dalla [REDACTED]. Rimane adagiato in una fascia costiera delimitata dal mare e dalla strada statale 522 "Tropea-Angitola" da cui si accede direttamente tramite una strada carrabile privata. L'insediamento turistico, seguendo la naturale morfologia del luogo, degrada dalla quota della soprastante strada statale fino al mare con pendenze via via più decise; gli alloggi di che trattasi sono serviti da strade interne condominiali asfaltate e carrabili. La zona è molto amena, con ampia vista sul mare tirreno, ben esposta e non molto distante da Tropea, famosa località turistica dotata di servizi, negozi, ristoranti e quant'altro. Nelle allegate composizioni digitali di foto aeree, si può apprezzare la posizione del villaggio rispetto agli altri agglomerati urbani del litorale e del fabbricato rispetto agli altri edifici del villaggio. Il fabbricato che ci occupa rimane, quindi, di configurazione ed ubicazione ideale per le vacanze estive di un nucleo familiare anche di dimensioni superiori alla media.

DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE

L'immobile di maggior consistenza è un fabbricato a doppia elevazione di aspetto tipicamente mediterraneo con una gradevole alternanza di volumi sovrastanti con tetti in coppi e largo impiego di materiali naturali come la pietra ed il legno. L'architettura dell'edificio ed il relativo ampio giardino

generano una piacevole impressione della villa al mare di una certa importanza (vedi composizioni fotografiche digitali del prospetto anteriore e posteriore) ma, in realtà, le aspettative originate dalla vista esterna sono leggermente sovradimensionate rispetto alla reale consistenza e finitura interna dell'alloggio. L'immobile attuale ha una consistenza superiore rispetto a quanto acquistato dalla [REDACTED] con il citato atto del 6/4/1982. In origine vi era soltanto un fabbricato rurale a doppia elevazione in muratura ordinaria ma, in tempi successivi, l'edificio è stato abusivamente ampliato tramite la realizzazione di ulteriori corpi di fabbrica in cemento armato. Pur facendo parte di un unico edificio, non vi è alcuna interdipendenza dell'alloggio al piano terra con quello sito al primo piano.

DESCRIZIONE DELL'ALLOGGIO AL PIANO TERRA

L'appartamento al piano terreno risulta ristrutturato, arredato e condotto dal sig. [REDACTED]. Gli spazi esterni sono completamente recintati con muretti in pietra e fioriere; vi si accede, tramite un cancelletto, dalla strada carrabile del villaggio. Sulla sinistra vi è un'ampia veranda pavimentata con piastrelle di cotto e coperta con un manto di tegole su struttura lignea; la veranda è attrezzata con un lavatoio (foto n°9). Sulla destra vi è un lastrico solare, pavimentato e con parapetto in muratura, che di fatto è il solaio di copertura della sottostante porzione di alloggio seminterrata. Tutto intorno all'edificio vi è un percorso pedonale, pavimentato anch'esso in cotto, che con diverse scale segue l'andamento altimetrico del terreno. L'ingresso principale rimane in un grande atrio (foto n°1) pavimentato e coperto, di circa 30 mq ma di scarsa altezza (235 cm). Sull'atrio si affacciano direttamente i diversi vani dell'ampliamento

abusivo in c.a. che di fatto costituiscono due mini-alloggi ed una grande camera che risultano autonomi ed indipendenti dal resto dell'edificio. Per la configurazione geometrica, per le destinazioni d'uso dei vari ambienti e per gli arredi rinvenuti, se ne intuisce un utilizzo esclusivamente stagionale. Più nuclei familiari vi possono risiedere per brevi periodi godendo di una certa autonomia anche se bisogna adattarsi ad una altezza utile interna di soli 235 cm assolutamente insufficiente ed abbondantemente inferiore ai minimi previsti dalle norme igienico-sanitarie; ulteriori carenze sono rappresentate dalla mancanza di un vano adibito a cucina-pranzo e dal fatto che i locali sono malamente areati ed illuminati da luce naturale in quanto tutte le aperture si affacciano unicamente sull'atrio coperto (foto n°2 e n°3).

Sempre sull'atrio vi è l'accesso al corpo principale costituito dal piano terra dell'originario fabbricato rurale; le spesse pareti del vecchio edificio, nell'angolo sud-est risultano rinforzate da una controparte in c.a.

L'ingresso è diretto su una cucina (foto n°4) di 19,51 mq anch'essa molto bassa (238 cm), due gradini conducono ad un ampio soggiorno di 34,34 mq caratterizzato dalla presenza di due archi in pietra (foto n°5) posti lungo la linea di mezzania probabilmente per fornire un appoggio al soprastante solaio; il soggiorno ha un'altezza di 260 cm. Come si vede dalla foto n°6, una scala ricavata in un'apertura della grossa parete in muratura, scende fino alla porzione seminterrata adibita a zona notte ove vi sono due stanze da letto ed un bagno (foto n°7 e n°8). L'intera zona notte è stata realizzata con struttura in c.a.: anche questa è un ampliamento abusivo del fabbricato originario. Come si evince dalla foto n°11 e dalla foto del prospetto posteriore, la parte sud occidentale dell'edificio è caratterizzata dalla

presenza di ampie verande pavimentate e coperte che si affacciano su un giardino abbastanza curato. Il giardino è interamente recintato con uno steccato in legno ma ricade in parte sulla particella 40 di altro proprietario.

L'abitazione è interamente rifinita a civile, i servizi igienici sono piastrellati fino a circa 2 m di altezza e dotati dei sanitari necessari; le condizioni generali di manutenzione sono discrete ma, analogamente agli altri alloggi del villaggio, vi sono problemi di umidità dovuta alla risalita capillare dell'acqua di cui è certamente imbibito il sottofondo, mancando un adeguato ed efficace vespaio areato. L'umidità produce un cattivo odore ed un microclima interno dannoso per la salute di chi vi soggiorna ed inoltre degrada la parte basamentale degli intonaci. Le porte sono tamburate di tipo molto economico; gli infissi, in parte imbarcati, sono in legno massello con un solo vetro da 3 mm e scuretto esterno anch'esso in legno. Non vi è impianto di riscaldamento ma vi sono alcuni climatizzatori. L'impianto elettrico non è conforme alle vigenti normative. L'acqua calda attualmente viene fornita da scaldabagno elettrici.

CRITERI DI STIMA

Per i fabbricati come quelli che ci occupano, esiste in Parghelia e negli abitati limitrofi un mercato abbastanza attendibile. Lungo il litorale vi sono infatti tantissimi villaggi turistici di caratteristiche simili per cui le compravendite di immobili analoghi si verificavano con una certa frequenza in zona, anche se il valore reale della transazione spesso non viene dichiarato ufficialmente. Si ritiene quindi ragionevole procedere ad una stima per via sintetica mediando, in rapporto alle caratteristiche ed all'ubicazione degli immobili, i prezzi spuntati nelle più recenti

impravendite. Il valore attribuito sarà dunque dato dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo unitario ritenuto più probabile in una ipotetica compravendita. Per stabilire il prezzo unitario che si ritiene sia più congruo, in relazione alle caratteristiche degli immobili, oltre alle proprie conoscenze ed esperienze è stata condotta una opportuna indagine presso i locali operatori del settore. Tale valore parametrico viene infine adeguato mediante coefficienti correttivi che tengano conto delle attuali condizioni generali del mercato oggetto di stima.

STIMA DELL'IMMOBILE

Il nucleo centrale del fabbricato è costituito dal piano terra dell'originario fabbricato rurale che era distinto in Catasto al foglio 1, part. 40/b intestato per l'intera proprietà a [REDACTED], mentre gli altri corpi in c.a. di ampliamento abusivo, ricadenti in una porzione della ex part. 40/b non sono accatastati. Attualmente la part.41 risulta soppressa per riordino fondiario n°88.1/1999 in atti dal 14/06/2005. In origine l'edificio rurale ricadeva in una particella autonoma (vedi il vecchio estratto di mappa allegato) mentre a seguito del detto riordino fondiario, derivante da rilievi acrofotogrammetrici, tale part. 41 è stata soppressa e l'immobile risulta ora accorpato alla part. 405 di maggior consistenza. La vicina part.40/b, a seguito dei frazionamenti per gli accatastamenti della stecca di fabbricati del villaggio turistico (part. 299) e delle villette singole (part.281, 282 e 283), era distinta come part.243; tale part.243 era stata soppressa per il citato riordino fondiario dando origine alla part.318; in seguito anche questa part.318 è stata soppressa con tipo mappale n°573 .1/2003 del 12/05/2003 dando origine alle part. 405 e 406, (quest'ultima è la villetta

posta al centro del primo gruppo di tre villette all'ingresso del villaggio).
Ne consegue che allo stato attuale la part. 405 comprende la prima e
l'ultima del detto gruppo di tre villette oltre al fabbricato [redacted] che ci
occupa (ex part. 41). L'immobile confina con stradella privata comune, con
suolo Gambardella, salvo se altri.

A seguito della ricerca di mercato eseguita in zona, ne risulta che alloggi
similari ma in buone condizioni, destinati a civile abitazione ma con
utilizzo quasi esclusivamente stagionale, hanno quotazioni che oscillano fra
gli 1.700,00 ed i 2.000,00 €/mq. Nel caso che ci occupa, l'edificio è di tipo
piuttosto signorile, non intercluso fra altri fabbricati, panoramico, con
grandi spazi esterni, appare congruo un valore parametrico di 2.000,00
€/mq. Tale valore verrà però decurtato del costo presunto per il necessario
adeguamento e messa a norma degli impianti ed altri lavori di bonifica e
ristrutturazione che si reputano pari a 100,00 €/mq, ne deriva quindi un
valore unitario di 1.900,00 €/mq. Tale valore unitario di stima verrà
applicato alla *superficie commerciale* che è data dalla superficie lorda
dell'alloggio sommata ad 1/4 della superficie della veranda pavimentata e
coperta e dell'atrio posti all'ingresso mentre verrà sommata ad 1/3 della
superficie delle verande pavimentate e coperte ubicate sul retro vista la
maggiore fruibilità e finitura di queste ultime. Gli altri spazi esterni (in parte
pavimentati ed in parte a verde) si terranno in conto semplicemente come
elemento di maggior pregio dell'immobile. Alla parte relativa all'edificio
originario in muratura (cucina e soggiorno) verrà applicato un coeff. = 0,90
per il notevole spessore delle pareti. Tale coefficiente riduttivo verrà
applicato anche agli ampliamenti in quanto la parte sud-ovest ha un'altezza

interna insufficiente ed ha affacci solo sull'atrio mentre la rimanente porzione, rivolta verso nord, rimane seminterrata.

Inoltre le porzioni di ampliamento sono abusive, pertanto, fatte salve le determinazioni dell'Autorità Amministrativa, si configurà la necessità di richiedere la sanatoria ex art. 13 L. 47/85 dal momento che i termini del recente condono edilizio sono ormai scaduti.

Va rilevato al riguardo che lo spirito della norma dettata dall'art.17 ultimo comma della citata legge è proprio quello di evitare la paralisi delle procedure esecutive immobiliari, per cui è da ritenere (v. ASSINI-LUCCHESI: Attività Urbanistico-Edilizia, Ed. CEDAM-1987) che, anche nell'ipotesi di insussistenza dei presupposti per la richiesta di sanatoria ex art. 13 L. 47/85, non operi l'irrogazione delle sanzioni amministrative ipotizzate dall'art. 17 stessa legge in riferimento ad opere edilizie rivenienti da procedure esecutive immobiliari. Ai sensi dell'art. 40, comma 6, legge n. 47/85 come modificato dall'art. 7 D.L. n. 2/1988, è data facoltà all'aggiudicatario, di presentare domanda di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile.

Pertanto appare opportuno prevedere, in sede di determinazione della stima, l'onere connesso con il perfezionamento amministrativo delle porzioni immobiliari poste in vendita. All'uopo si considererà un abbattimento a monte del 20% del prezzo unitario di stima onde si pervenga ad un prezzo base d'asta già depurato degli oneri successivamente incumbenti all'eventuale aggiudicatario.

Inoltre è necessario rettificare e completare l'accatastamento dell'immobile per inserire l'ampliamento: si presume una spesa di 1.500,00 €.

Tenendo conto di tutto quanto sopra, ne deriva un valore di mercato:

$[77,67 \text{ mq} \times 0,90 \times 1.900,00 \text{ €/mq}] + [67,41 \text{ mq} \times 0,90 \times 0,80 \times 1.900,00 \text{ €/mq}] + [45,76 \text{ mq} \times 0,90 \times 0,80 \times 1.900,00 \text{ €/mq}] + [51,41 \text{ mq} \times 1/4 \times 1.900,00 \text{ €/mq}] + [80,10 \text{ mq} \times 1/3 \times 1.900,00 \text{ €/mq}] - 1.500,00 \text{ €} =$
361.282,01 €. ovvero in tondo **361.280,00 €.**

diconsi (trecentosessantunomiladuecentottanta euro).

Tanto rassegno in adempimento al mandato affidatomi.

Palmi, 4/11/2005

H.C.T.U.

ing. Domenico PALUMBO

