

PRIMA PARTE

TRIBUNALE DI PALMI

Ufficio Fallimentare

CONCORDATO PREVENTIVO [REDACTED]

Proc. N°1/2021

Premessa

Giusto l'incarico affidatomi dal Giudice dott. [REDACTED], il sottoscritto CTU ing. Palumbo Domenico, ha proceduto all'analisi della perizia del geom. [REDACTED] allegata al piano concordatario, al fine di verificarne la congruità dei valori indicati. L'avvio delle operazioni peritali, purtroppo, è stato notevolmente ritardato per problemi legati al Covid. In data 10/01/2022, è stato effettuato il primo sopralluogo di una parte degli immobili ubicati in Cittanova, alla costante presenza del commissario giudiziale dott. [REDACTED] e del dott. [REDACTED]. In seguito, in data 21/02/2022, alla presenza del dott. [REDACTED], sono stati completati i rilievi dimensionali e fotografici degli altri immobili in Cittanova. Infine, in data 24/02/2022, alla costante presenza del dott. [REDACTED], delegato dal dott. [REDACTED], sono stati ispezionati gli immobili in Palmi, in Tropea e in Ricadi.

Elenco degli immobili

Nel seguito l'elenco sintetico degli immobili, per così come esposti nella perizia del geom. [REDACTED] con i relativi identificativi catastali, le ubicazioni e la quota posseduta dal dott. [REDACTED] :

- 1) Negozio F.73 part.692 sub.8 piazza Garibaldi - Cittanova (quota 1/1)
- 2) Farmacia F.73 part.869 sub.1 piazza Garibaldi - Cittanova (quota 1/1)
- 3) Abitazione F.49 part.776 sub.1 via Colucci - Cittanova (quota 1/1)
- 4) Autorimessa F.49 part.776 sub.2 via S. Cosma - Cittanova (quota 1/1)
- 5) Autorimessa F.49 part.776 sub.3 via Colucci - Cittanova (quota 1/1)
- 6) Deposito F.73 part.665 sub.5 e part.666 sub.4 via D.Muratori - Cittanova (quota 1/1)
- 7) [REDACTED]
- 8) [REDACTED]
- 9) [REDACTED]
- 10) [REDACTED]
- 11) [REDACTED]
- 12) [REDACTED]
- 13) [REDACTED]
- 14) [REDACTED]
- 15) [REDACTED]
- 16) [REDACTED]
- 17) [REDACTED]
- 18) [REDACTED]
- 19) [REDACTED]
- 20) Villetta F.8 part.681 loc.Perara - Ricadi (quota 1/1)



Criteria di stima

Nel seguito verranno descritte le principali caratteristiche degli immobili ispezionati, la loro ubicazione ed identificazione catastale, la provenienza, la legittimità urbanistica, la quota di proprietà del dott. Cavaliere ed infine la stima del valore venale. Tale stima viene eseguita per via sintetica mediando, in rapporto alle caratteristiche ed alla ubicazione dell'immobile, i prezzi spuntati nelle più recenti compravendite. Oltre alle proprie conoscenze ed esperienze è stata condotta un'opportuna indagine presso i locali operatori del settore e presso i siti istituzionali specializzati. Il valore attribuito sarà dunque dato dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo unitario ritenuto più probabile in un'ipotetica compravendita. Il valore parametrico assegnato, si riferisce alla media dei possibili valori per quella determinata destinazione d'uso e tipologia di immobile, nella sua macro-area di ubicazione, supponendo condizioni generali medie ed uno stato conservativo normale. Tale valore parametrico iniziale, verrà eventualmente decurtato con un coefficiente moltiplicativo, ove vi dovessero essere delle particolari caratteristiche che si discostano da quelle dell'immobile di riferimento considerato in condizioni normali.

Nel seguito un quadro sinottico riepilogativo riportante tutti i singoli valori di stima delle quote di proprietà del dott. ██████████, che porgono un totale di **557.810,00 €**

	IMMOBILE	UBICAZIONE	CITTA'	CATASTALE	QUOTA	VALORE
1	Negozio	piazza Garibaldi	Cittanova	F.73 part.869 sub.1	(1/1)	76.800,00 €
2	Farmacia	piazza Garibaldi	Cittanova	F.73 part.692 sub.1	(1/1)	46.200,00 €
3	Abitazione	via Colucci	Cittanova	F.49 part.776 sub.1	(1/1)	153.850,00 €
4	Autorimessa	via S. Cosma	Cittanova	F.49 part.776 sub.2	(1/1)	20.700,00 €
5	Autorimessa	via Colucci	Cittanova	F.49 part.776 sub.3	(1/1)	10.400,00 €
6	Deposito	via Muratori	Cittanova	F.73 part.665 sub.5 part.666 sub.4	(1/1)	22.500,00 €
7	████████	████████	████████	████████	████	████████
8	████████	████████	████████	████████	████	████████
9	████████	████████	████████	████████	████	████████
10	████████	████████	████████	████████	████	████████
11	████████	████████	████████	████████	████	████████
12	████	████████	████████	████████	████	████████
13	████████	████████	████████	████████	████	████████
14	████████	████████	████████	████████	████	████████
15	████████	████████	████████	████████	████	████████
16	████████	████████	████████	████████	████	████████
17	████████	████████	████████	████████	████	████████
18	████████	████████	████████	████████	████	████████
	████████	████████	████████	████████	████	████████
19	████████	████████	████████	████████	████	████████
20	Villetta	località Perara	Ricadi	F.8 part.681	(1/1)	80.550,00 €
TOTALE						████████ €



IMMOBILE n° 1
NEGOZIO IN PIAZZA GARIBALDI – CITTANOVA

Si tratta di un vano al piano interrato e di un locale al piano terra adibito a negozio, sito in piazza Garibaldi angolo via Roma, nel centro storico di Cittanova. L'immobile perviene per la piena proprietà al dott. ██████████ con decreto di trasferimento del Giudice delegato dell'ufficio fallimentare del Tribunale di Palmi del 29/06/1998 n°385/98 cron. e n°327/98 rep. registrato all'U.R. di Palmi in data 08/07/1998 al n°765. E' distinto in Catasto al Foglio 73 part.692 sub.8, cat. C/1, Classe 7, consistenza 53 mq, sup. catastale 90 mq, rendita 821,17 €. intestato al sig. ██████████ ██████████ per la piena proprietà come bene personale. Il maggior fabbricato trova la sua legittimità urbanistica nell'antichissima data di realizzazione, sicuramente di molto antecedente il 1967. Il locale è condotto in affitto dal sig. ██████████ per la sua attività commerciale.

Descrizione

Il locale è adibito a negozio di tabacchi e cartoleria, ubicato al piano terra di un antico fabbricato in muratura ordinaria a due piani fuori terra oltre parziale interrato e copertura a tetto. Le facciate principali del maggior edificio, di gradevole architettura antica, risultano in discrete condizioni ad eccezione delle forti tracce di umidità per ascensione capillare nella parte basamentale delle murature che provoca un deterioramento degli intonaci. Vi si accede direttamente da piazza Garibaldi. Vi sono due vetrine, una sulla piazza ed una su via Roma (foto n°1 e n°2). L'interno del locale è ben rifinito con pavimentazione in piastrelle di grès, intonaco civile tinteggiato su pareti e soffitti, alcuni controsoffitti in cartongesso (foto n°3 e n°4). Vi è un'unità di trattamento d'aria a pompa di calore del tipo unità interna split / unità esterna. L'altezza utile interna è pari a 294 cm. Una ripida scaletta interna metallica, conduce ad un vano seminterrato adibito a deposito, in cattive condizioni per la forte presenza di umidità (foto n°5 e n°6). L'altezza utile interna del vano seminterrato è pari a soli 174 cm per una superficie netta calpestabile di 14,21 mq.

Valutazione

Bisogna premettere che Cittanova è un paese dell'entroterra, non direttamente servito dalle grandi vie di comunicazione. La particolare ubicazione geografica, unitamente alle dimensioni contenute del paese ed alla conseguente mancanza di prospettive, genera un progressivo e costante svuotamento del centro abitato : analizzando la curva demografica, si vede come dai circa 10.700 abitanti dell'anno 2001, si è passati ai circa 9.850 abitanti del 2021, con una costante tendenza alla diminuzione. In particolare, la zona del centro storico si svuota più rapidamente rispetto alle parti più nuove della città. Probabilmente la tendenza ad abbandonare il centro storico, credo sia dovuta ad una serie di fattori quali le strette stradine e la conseguente mancanza di parcheggi, gli edifici estremamente vetusti e cadenti pur se originariamente signorili, ecc.. Basta fare un giro nel centro storico, per vedere un'infinità di edifici abbandonati. In questo quadro, il mercato immobiliare non può che risentirne con una domanda via via decrescente e con i prezzi che, di conseguenza, tendono al ribasso.

Il negozio fronteggia una piazzetta centrale ed è quindi dotato di buona visibilità. Le condizioni interne (ad eccezione del vano seminterrato) sono molto buone. Visti i valori di mercato, le condizioni generali e l'ubicazione, il valore parametrico che si ritiene più congruo per l'immobile, è pari a 1.000,00 €/mq. La superficie del vano seminterrato si ragguaglia alla corrispondente superficie lorda del locale al piano terra mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,60. A tale



vano seminterrato, però, si applica una riduzione del 50% per tenere conto della ridottissima altezza utile interna e delle pessime condizioni interne causate da umidità diffusa. Anche al locale terraneo si applica una riduzione del 10% (mediante un coeff. moltiplicativo pari a 0,90) per tenere conto dei problemi di umidità da risalita capillare nelle vecchie murature. Queste le superfici lorde adottate nel calcolo di stima: 80 mq locale al piano terra, 16 mq al vano seminterrato.

Valore di stima = $(0,90 \times 80 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq}) + (0,60 \times 0,50 \times 16 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq}) =$
= 76.800,00 €.



Foto aerea del negozio in piazza Garibaldi - Citanova





Negozio piazza Garibaldi - Cittanova





Negozio piazza Garibaldi - Cittanova





FOTO 5

**vano interrato del negozio
piazza Garibaldi - Cittanova**



FOTO 6

IMMOBILE n° 2
FARMACIA IN PIAZZA GARIBALDI – CITTANOVA

Si tratta di un locale al piano terra adibito a farmacia, sito in piazza Garibaldi, nel centro storico di Cittanova. L'immobile perviene per la piena proprietà al dott. [REDACTED] con decreto di trasferimento del Giudice delegato dell'ufficio fallimentare già citato al punto 1. E' distinto in Catasto al Foglio 73 part.869 sub.1, cat. C/1, Classe 6, consistenza 34 mq, sup. catastale 55 mq, rendita 453,04 €. intestato al sig. [REDACTED] per la piena proprietà come bene personale. Il maggior fabbricato trova la sua legittimità urbanistica nell'antichissima data di realizzazione, sicuramente di molto antecedente il 1967. Il locale è condotto dal proprietario dott. [REDACTED] per la sua attività di farmacia.

Descrizione

Il locale è adibito a farmacia ed è ubicato al piano terra di un antico fabbricato in muratura ordinaria a tre piani fuori terra oltre copertura a tetto. Le facciate del maggior edificio, di gradevole architettura antica, risultano in discrete condizioni per il solo piano terra, in quanto solo tale piano è stato evidentemente oggetto di manutenzione straordinaria in tempi non lontani. Anche in questo caso si rilevano però forti tracce di umidità per ascensione capillare nella parte basamentale delle murature che provoca un deterioramento degli intonaci. Alla farmacia si accede direttamente da piazza Garibaldi. Vi sono due vetrine, una sulla piazza ed una su via Garibaldi (foto n°7 e n°8). La farmacia, in realtà, si compone di due diverse unità immobiliari: il locale nella parte posteriore è direttamente collegato all'immobile che ci occupa ma è di proprietà della sig.ra [REDACTED] ed è condotto in affitto dal dott. [REDACTED]. L'interno del locale è ben rifinito con pavimentazione in piastrelle di grès, intonaco civile tinteggiato su pareti e soffitti, alcuni controsoffitti in cartongesso (foto n°9 e n°10). Vi è un'unità di trattamento d'aria a pompa di calore del tipo unità interna split / unità esterna. L'altezza utile interna è pari a 275 cm. Nella parte settentrionale del locale, sul lato che prospetta su via Muratori, vi è una porzione adibita a deposito (foto n°11) ed un piccolo locale igienico di 2,15 mq (foto n°12).

Valutazione

Per le analisi del contesto urbano e delle attuali condizioni del locale mercato immobiliare, valgono le considerazioni già esposte al punto 1.

La farmacia fronteggia una piazzetta centrale ed è quindi dotata di buona visibilità. Le condizioni interne sono molto buone. Visti i valori di mercato, le condizioni generali e l'ubicazione, il valore parametrico che si ritiene più congruo per l'immobile, è pari a 1.000,00 €/mq. Al locale si applica, però, una riduzione del 10% (mediante un coeff. moltiplicativo pari a 0,90) per tenere conto dei problemi di umidità da risalita capillare nelle vecchie murature. Si applica, infine, una riduzione del 5% (mediante un coeff. moltiplicativo pari a 0,95) per tenere conto delle spese da sostenere per separare sia dal punto di vista fisico che dal punto di vista degli impianti tecnologici, le due unità immobiliari attualmente non autonome ed indipendenti. La superficie lorda adottata nel calcolo di stima è pari a 54 mq per il locale al piano terra.

Valore di stima = $(0,90 \times 0,95 \times 54 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq}) = 46.170,00 \text{ €}$.

Ovvero in tondo = **46.200,00 €**



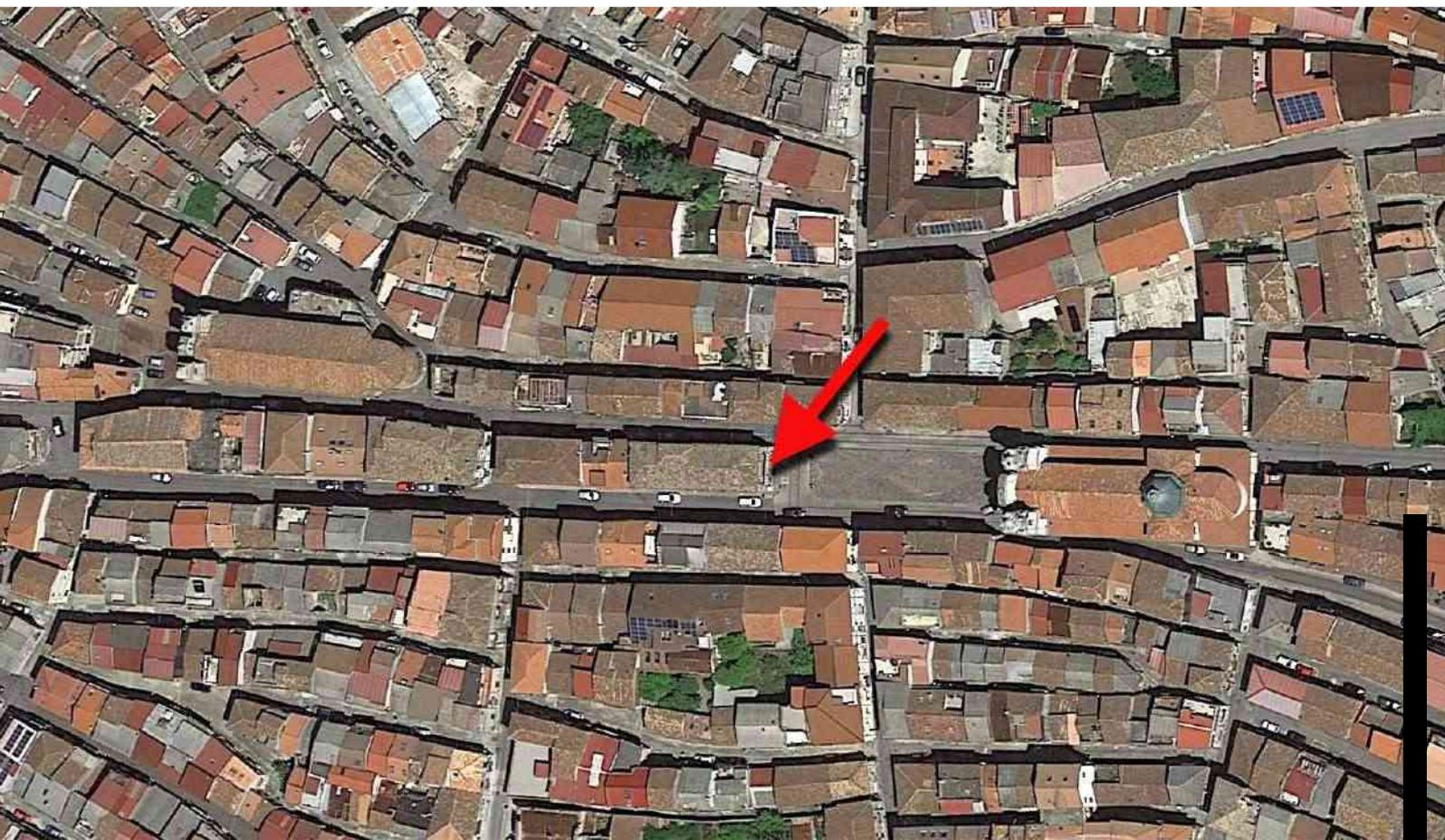
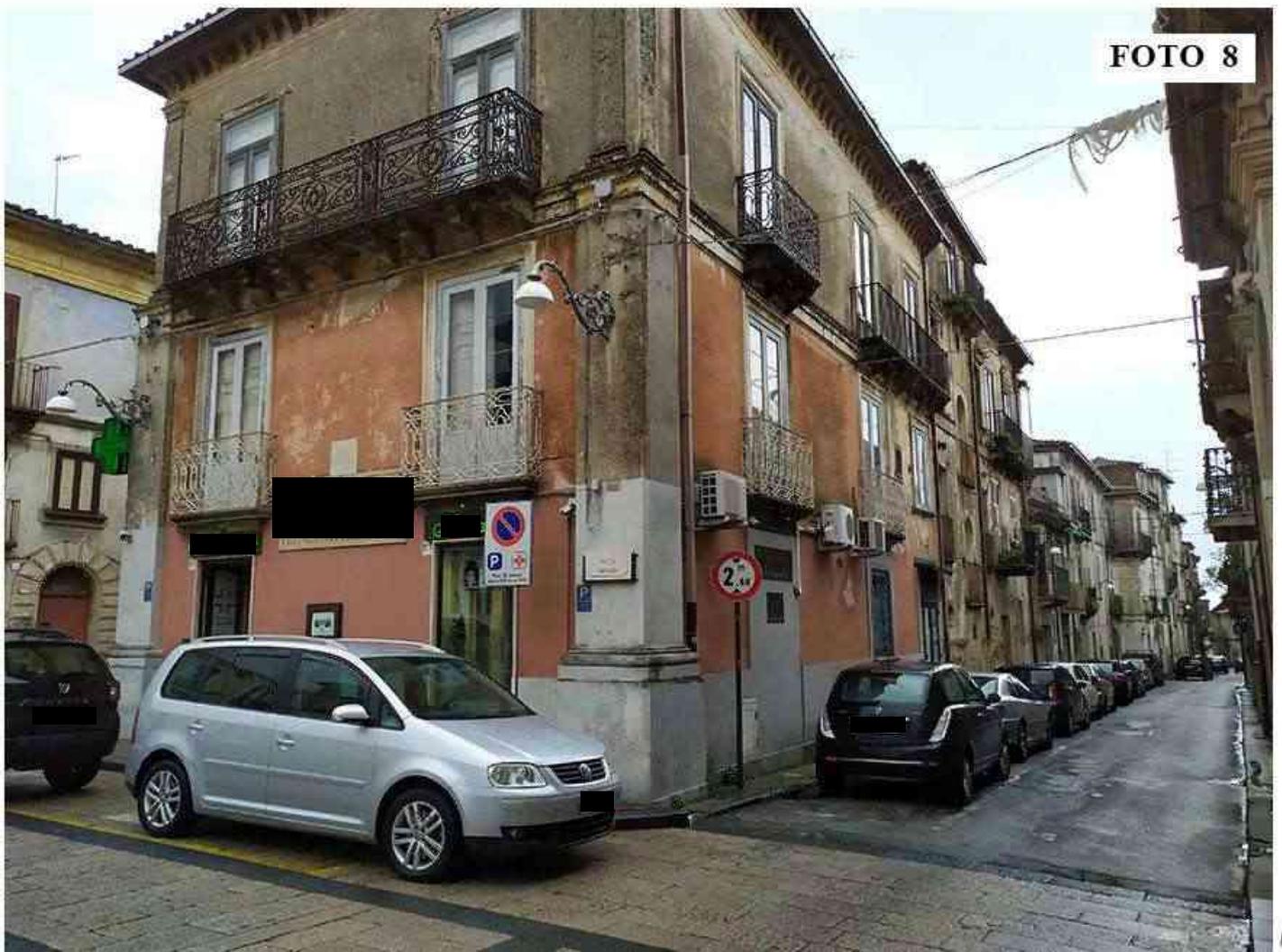


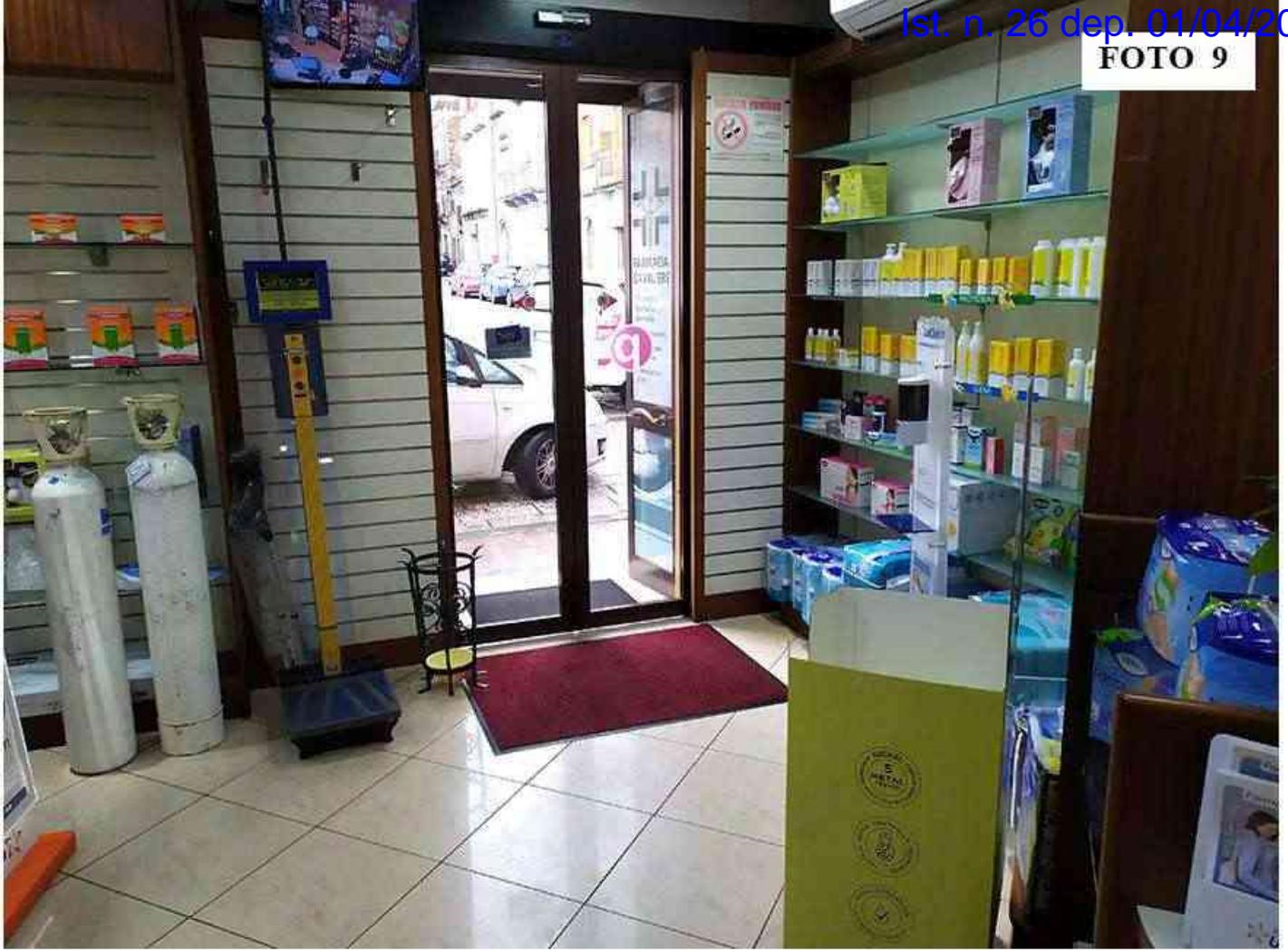
Foto aerea della farmacia in piazza Garibaldi – Cittanova





Farmacia piazza Garibaldi - Cittanova





Farmacia piazza Garibaldi - Cittanova





Farmacia piazza Garibaldi - Cittanova



IMMOBILE n° 3
ABITAZIONE IN VIA COLUCCI – CITTANOVA

Si tratta di un fabbricato in muratura ordinaria a due piani fuori terra oltre parziale terzo piano, adibito agli usi residenziali, sito in via Colucci, in zona semicentrale del comune di Cittanova. L'immobile perviene per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni, al dott. [REDACTED] con atto di compravendita del 5/9/2001 a rogito del notaio [REDACTED] rep.15368, registrato all'U.R. di Palmi al n°1500 per le seguenti unità immobiliari tutte del Foglio 49 : part.254 sub.1, part.259 sub,1 e part.261 sub.1, 2, 3 e 4 e con successivo atto di compravendita del 6/6/2002 a rogito del notaio [REDACTED] rep.15536, registrato all'U.R. di Palmi al n°7345.1/2002 per l'unità immobiliare al Foglio 49 part.254 sub.2. In seguito tali unità sono state soppresse ed è stata costituita la neo formata part.776 sub.1, 2 e 3; la sub.1 individua l'abitazione, la sub.2 individua il garage posteriore su via S. Cosma, la sub.3 individua il garage anteriore in via Colucci. L'abitazione è distinta al Foglio 49 part.776 sub.1, cat. A/2, Classe 2, consistenza 15,5 vani, sup. catastale 377 mq, escluso aree scoperte 366 mq, rendita 840,53 €. intestato al sig. [REDACTED] per la piena proprietà come bene personale. Il maggior fabbricato trova la sua legittimità urbanistica nell'antichissima data di realizzazione, sicuramente di molto antecedente il 1967. Le parti in c.a. e la ristrutturazione dell'intero, sono provvisti di autorizzazione n°6188 del 1/6/2005. L'immobile è in uso al proprietario dott. [REDACTED] come prima abitazione.

Descrizione

L'edificio fronteggia via Colucci e su tale via, oltre al portone principale, vi sono altri due portoncini d'ingresso (foto n°13 e n°14). Tutta la porzione occidentale del piano terra, è costituita da un locale completamente rustico di circa 43 mq oltre sottoscala, con accesso autonomo sulla via pubblica e porta di collegamento con il resto dell'edificio (foto n°15 e n°16). Nella porzione orientale del piano terra, vi sono due vani (foto n°18) ed un corridoio che conduce al garage posteriore su via S. Cosma, individuato al sub.2. Una scala interna rifinita in cotto (foto n°17) conduce al primo piano ove vi è un grande soggiorno di oltre 31 mq (foto n°19) provvisto di balconcino su via Colucci. Sul lato orientale vi è un salottino (foto n°20) che disimpegna la zona notte costituita da un bagno di circa 13 mq rifinito e corredato di doppio lavabo, box doccia, vasca, vaso e bidet (foto n°21), due camere da letto entrambe con balcone sulla retrostante via S. Cosma (foto n°22 e n°23). Nell'angolo sud-orientale vi è una cameretta di oltre 10 mq (foto n°24) e la camera da letto matrimoniale di quasi 20 mq (foto n°25) con annesso spogliatoio cieco di circa 9 mq. Entrambe le due ultime camere da letto, hanno un balconcino su via Colucci. Dal citato soggiorno si può accedere, tramite una porta/finestra in alluminio, ad un terrazzino con pozzo luce (foto n°26). Una scala interna in legno, pone in collegamento il soggiorno con il secondo piano ove vi è un vano di quasi 18 mq (foto n°27) collegato con la lavanderia finestrata di quasi 6 mq (foto n°28). Un portale aperto conduce ad un soggiorno di oltre 25 mq, ove troneggia un caminetto funzionante (foto n°29). In fondo vi è una cucina di oltre 9 mq (foto n°30). Tutti e tre questi vani, sono illuminati ed areati da porte/finestre che si aprono sulla veranda/lastrico solare che si affaccia sulla via Colucci (foto n°31 e n°32). Una scaletta collega il soggiorno con un bagno di oltre 4 mq (foto n°33) corredato di box doccia, lavabo, vaso e bidet. Di fianco a tale locale igienico, vi è un terrazzo pavimentato, accessibile dal soggiorno (foto n°34). Tutti i locali del secondo piano hanno un tetto a vista costituito da un perlinato sostenuto da travetti in legno, non sufficientemente coibentato che comporta un microclima interno non adeguato. Tutti gli ambienti interni dell'edificio



sono rifiniti (ad esclusione del citato locale rustico al piano terra); vi sono l'impianto di riscaldamento, l'impianto elettrico ed idrico-sanitario funzionanti; i serramenti sono efficienti. Dal punto di vista della regolarità urbanistica e catastale, si rilevano delle difformità: nella zona baricentrica del primo e del secondo piano era previsto un pozzo luce ma, nella realtà, tale area è occupata dal bagno al primo piano e dal terrazzo al secondo piano; inoltre nella planimetria catastale della parte occidentale del piano terra, si vedono due distinte camere ed un ripostiglio ed invece, nella realtà, vi è un unico locale allo stato rustico.

In definitiva la superficie lorda della porzione rifinita del piano terra, è pari a 39,50 mq per un'altezza utile interna di 321 cm, mentre la porzione rustica occupa una superficie lorda di 65,50 mq. Il primo piano occupa una sup. lorda totale di 185,25 mq per una sup. netta interna di 140,97 mq ed un'altezza utile interna di 311 cm oltre 13,64 mq di terrazzo e balconi. Il secondo piano occupa una sup. lorda totale di 82,33 mq per una sup. netta interna di 62,84 mq ed un'altezza utile interna di 257 cm oltre 60,12 mq di terrazzo e veranda.

Valutazione

Per le analisi del contesto urbano e delle attuali condizioni del locale mercato immobiliare, valgono le considerazioni già esposte al punto 1.

L'edificio rimane in una zona pianeggiante, urbanizzata, semicentrale. Le condizioni generali interne ed esterne sono discrete per merito della ristrutturazione effettuata meno di venti anni fa. Visti gli attuali valori di mercato, le condizioni generali e l'ubicazione, il valore parametrico che si ritiene più congruo per l'immobile, è pari a 600,00 €/mq. Le superfici dei balconi e dei terrazzi, vengono ragguagliate alle superfici coperte mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,30. All'intero si applica, però, una riduzione del 25% (mediante un coeff. moltiplicativo pari a 0,75) per tenere conto dei costi legati alla regolarizzazione urbanistica e catastale delle segnalate difformità. Si applica, inoltre, una riduzione del 50% (mediante un coeff. moltiplicativo pari a 0,50) relativamente alla sola superficie rustica da rifinire al piano terra. Si applica, infine, una riduzione del 20% (mediante un coeff. moltiplicativo pari a 0,80) relativamente al solo secondo piano, per tenere conto dei costi da sostenere per la necessaria coibentazione del tetto. Le superfici lorde adottate nel calcolo di stima sono pari a: 65,50 mq per la parte rustica del piano terra; 39,50 mq per la parte rifinita del piano terra; 182,25 mq per il primo piano; 13,64 mq per i balconi ed il terrazzo del primo piano; 82,33 mq per il secondo piano; 60,12 mq per il terrazzo e la veranda del secondo piano.

Valore di stima = $(0,75 \times 0,50 \times 65,50 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq}) + (0,75 \times 39,50 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq}) + (0,75 \times 182,25 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq}) + (0,75 \times 0,30 \times 13,64 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq}) + (0,75 \times 0,80 \times 82,33 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq}) + (0,75 \times 0,30 \times 0,80 \times 60,12 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq}) = 153.848,16 \text{ €}$.

Ovvero in tondo = **153.850,00 €**





Foto aerea dell'abitazione in via Colucci – Cittanova



PIANTA PRIMO PIANO

SCALA 1 : 70

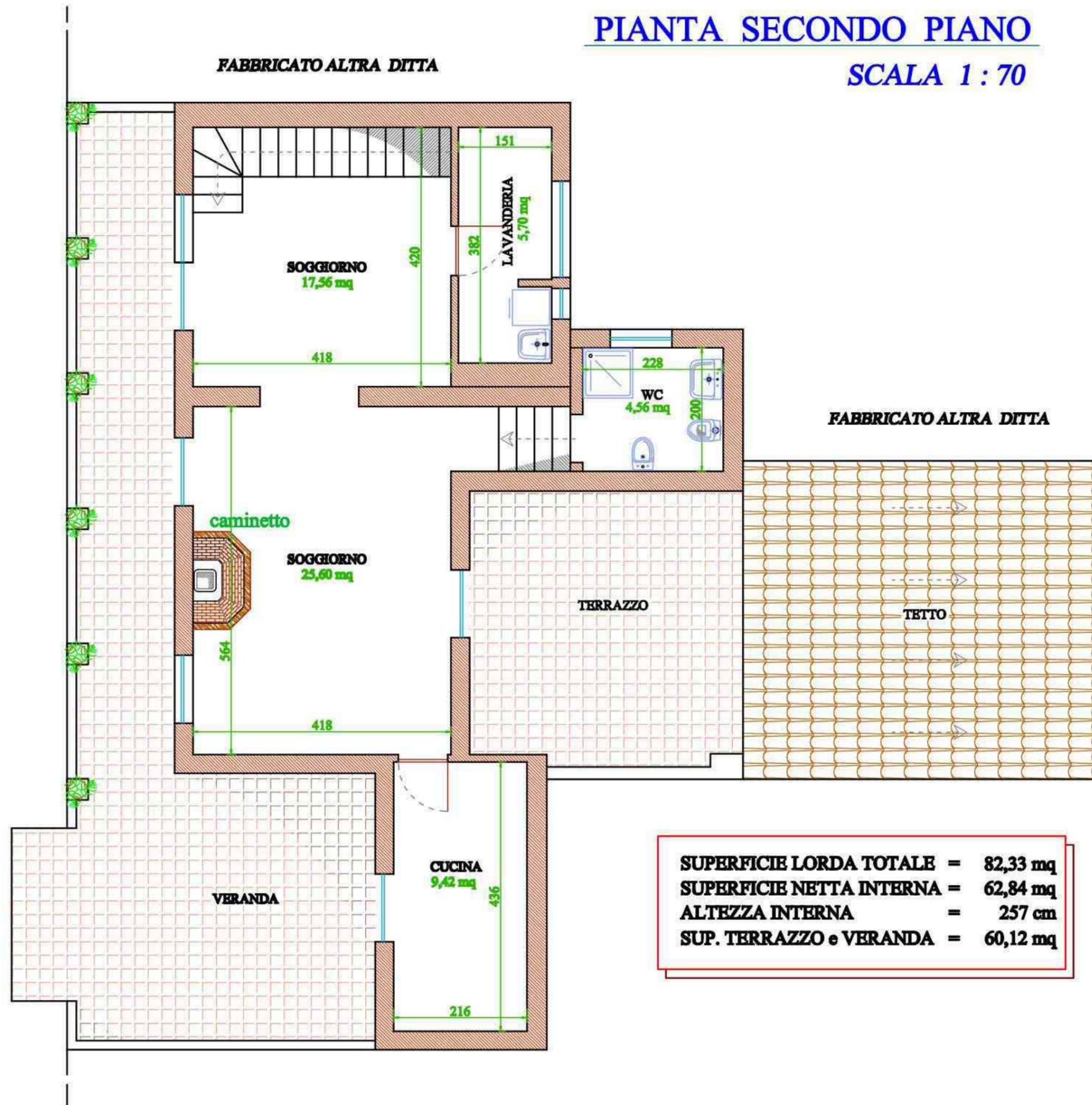


PIANTA SECONDO PIANO

SCALA 1 : 70



VIA COLUCCI



SUPERFICIE LORDA TOTALE = 82,33 mq
 SUPERFICIE NETTA INTERNA = 62,84 mq
 ALTEZZA INTERNA = 257 cm
 SUP. TERRAZZO e VERANDA = 60,12 mq



Abitazione di via Colucci - Cittanova

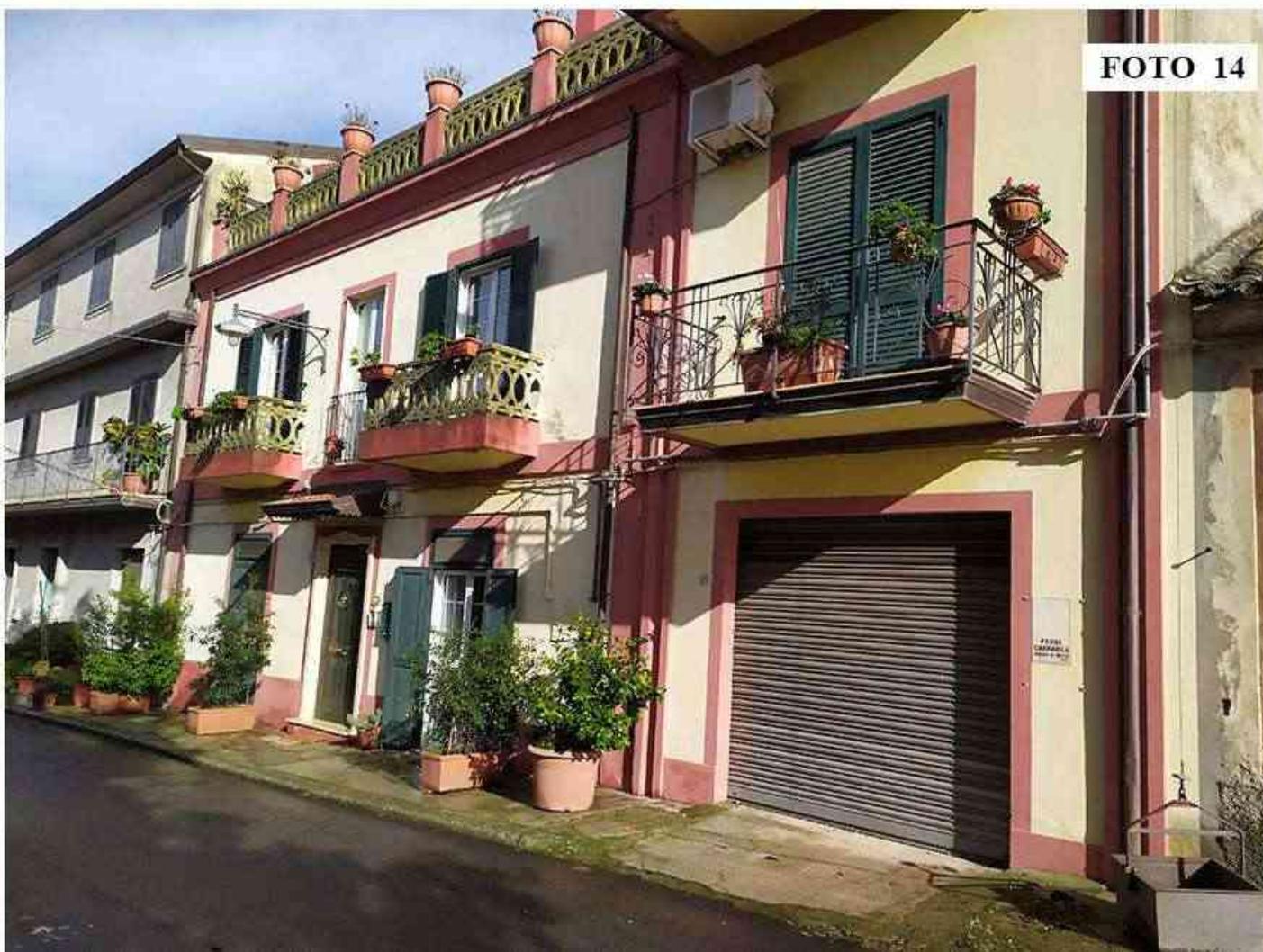


FOTO 14





Locale rustico piano terra di via Colucci - Cittanova



FOTO 17

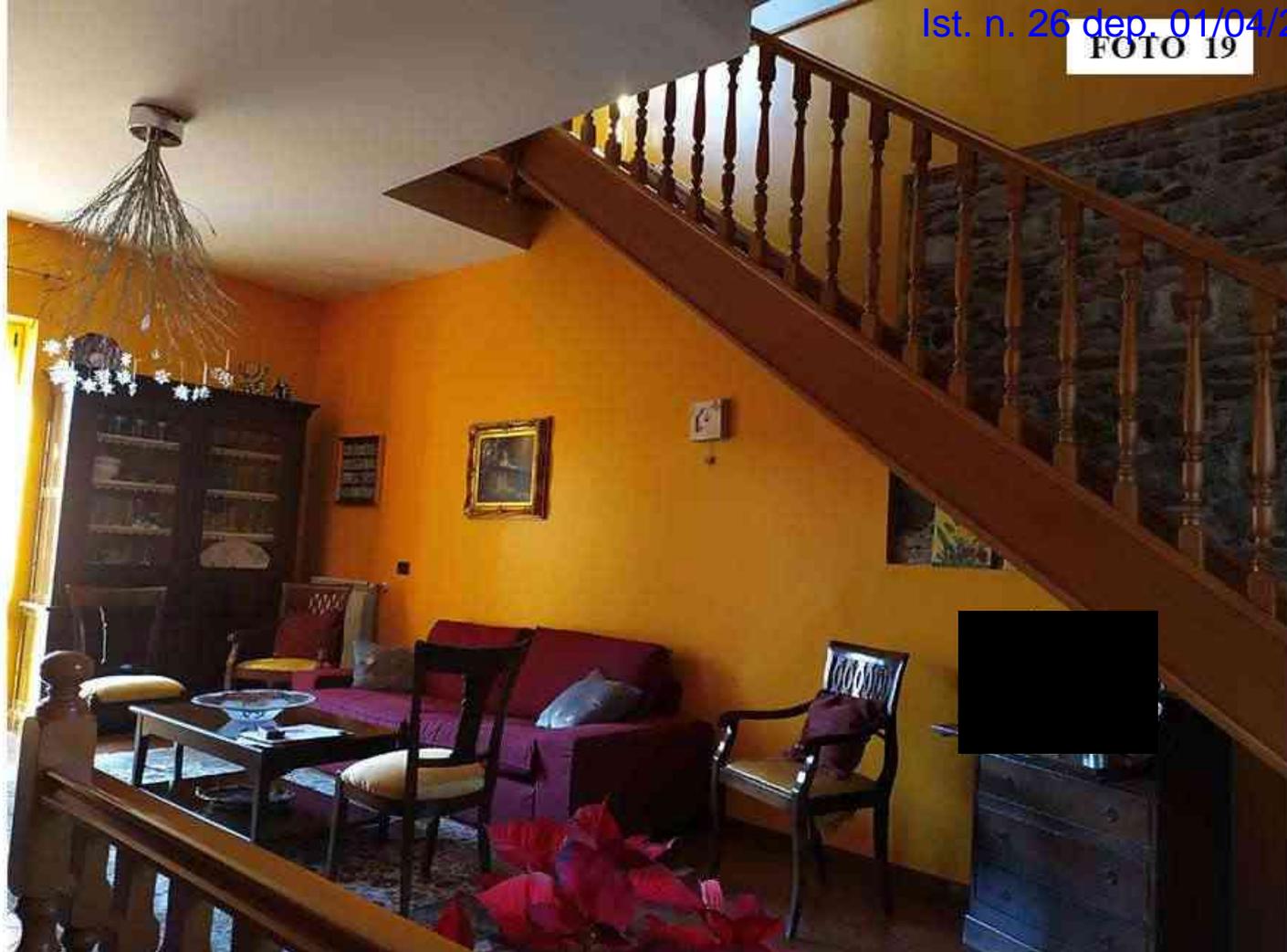


Piano terra
via Colucci - Cittanova

FOTO 18



FOTO 19



Primo piano Abitazione di via Colucci - Cittanova

FOTO 20

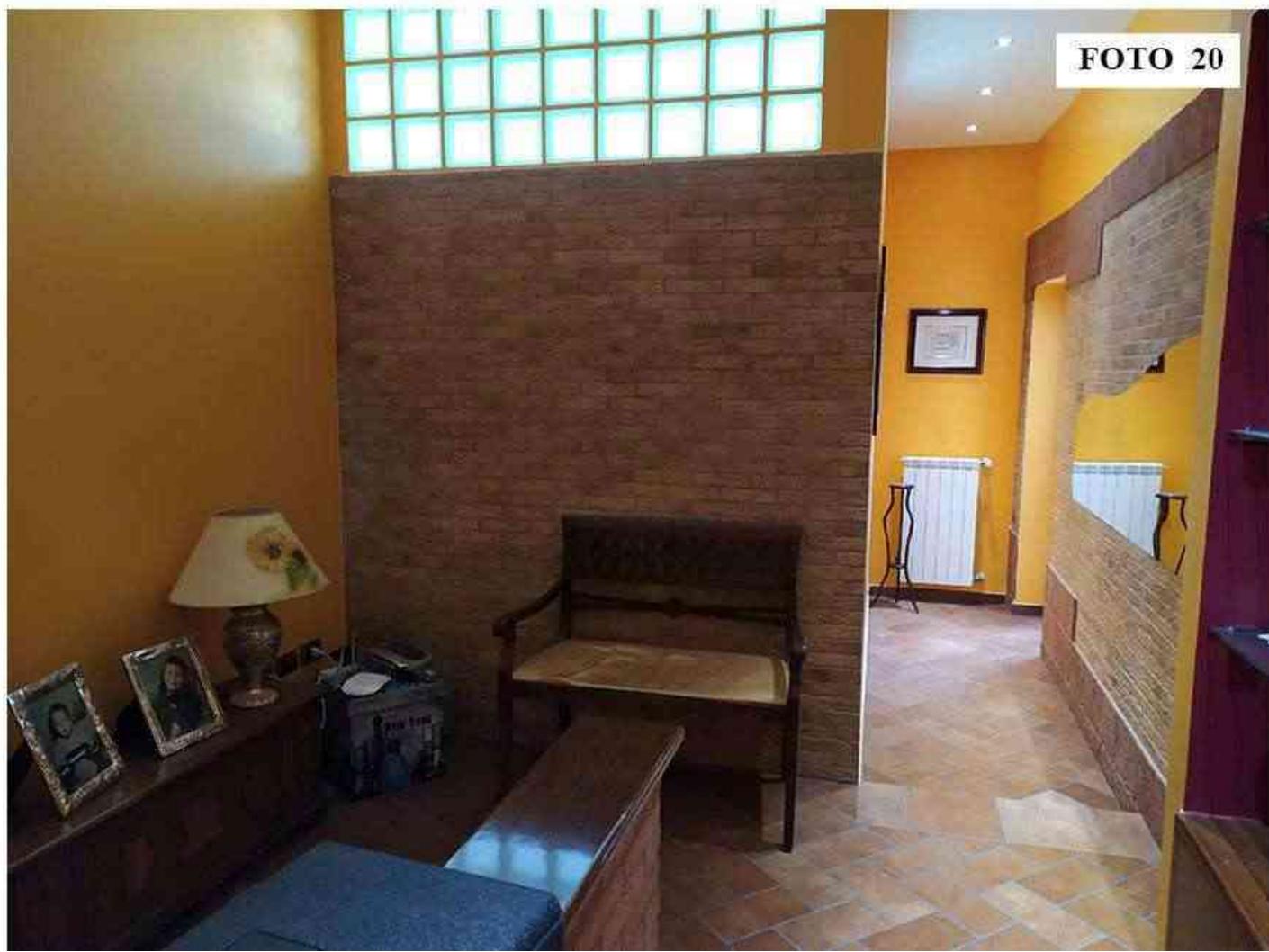
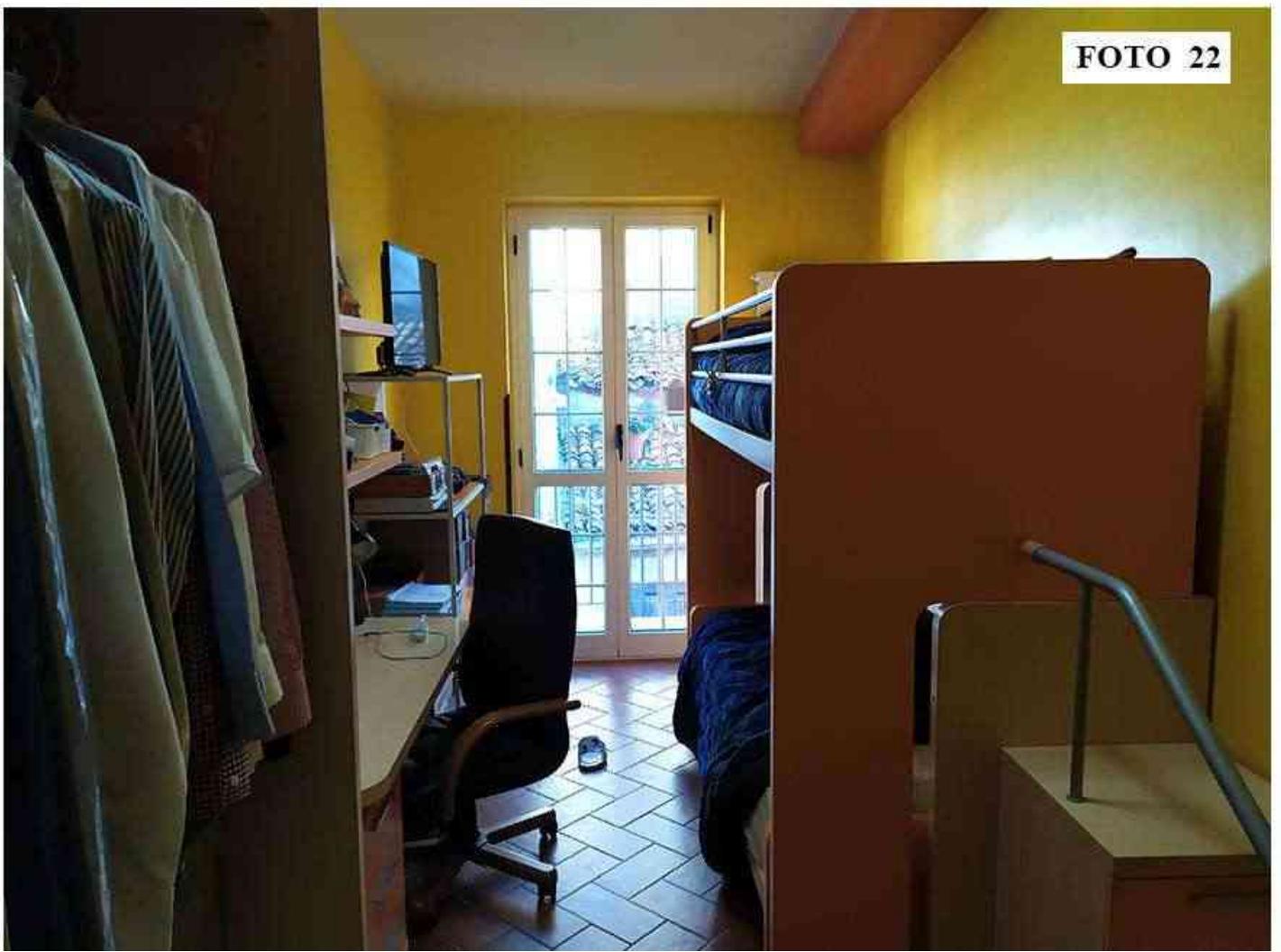


FOTO 21



Primo piano Abitazione di via Colucci - Cittanova

FOTO 22





Primo piano Abitazione di via Colucci - Cittanova

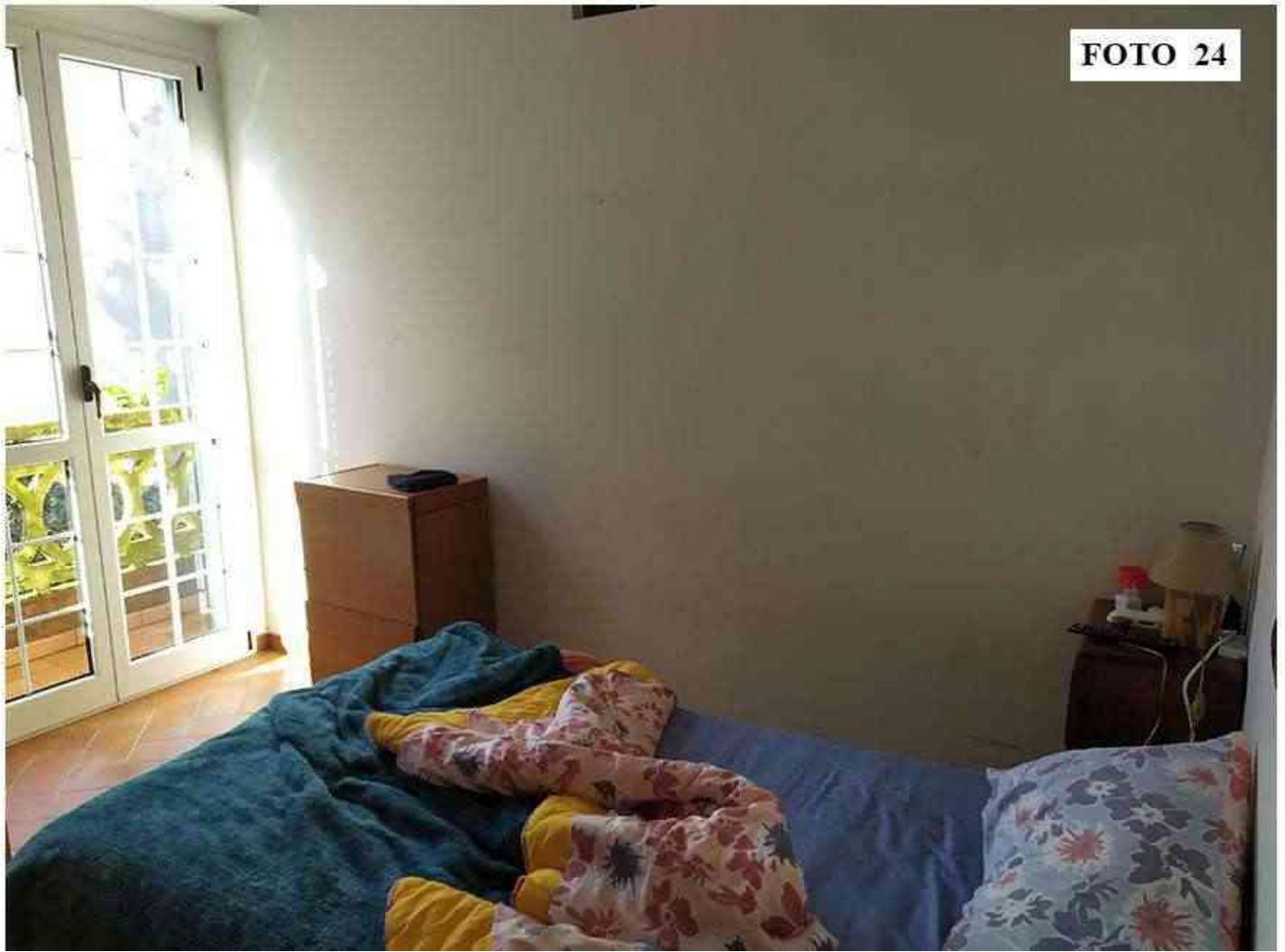
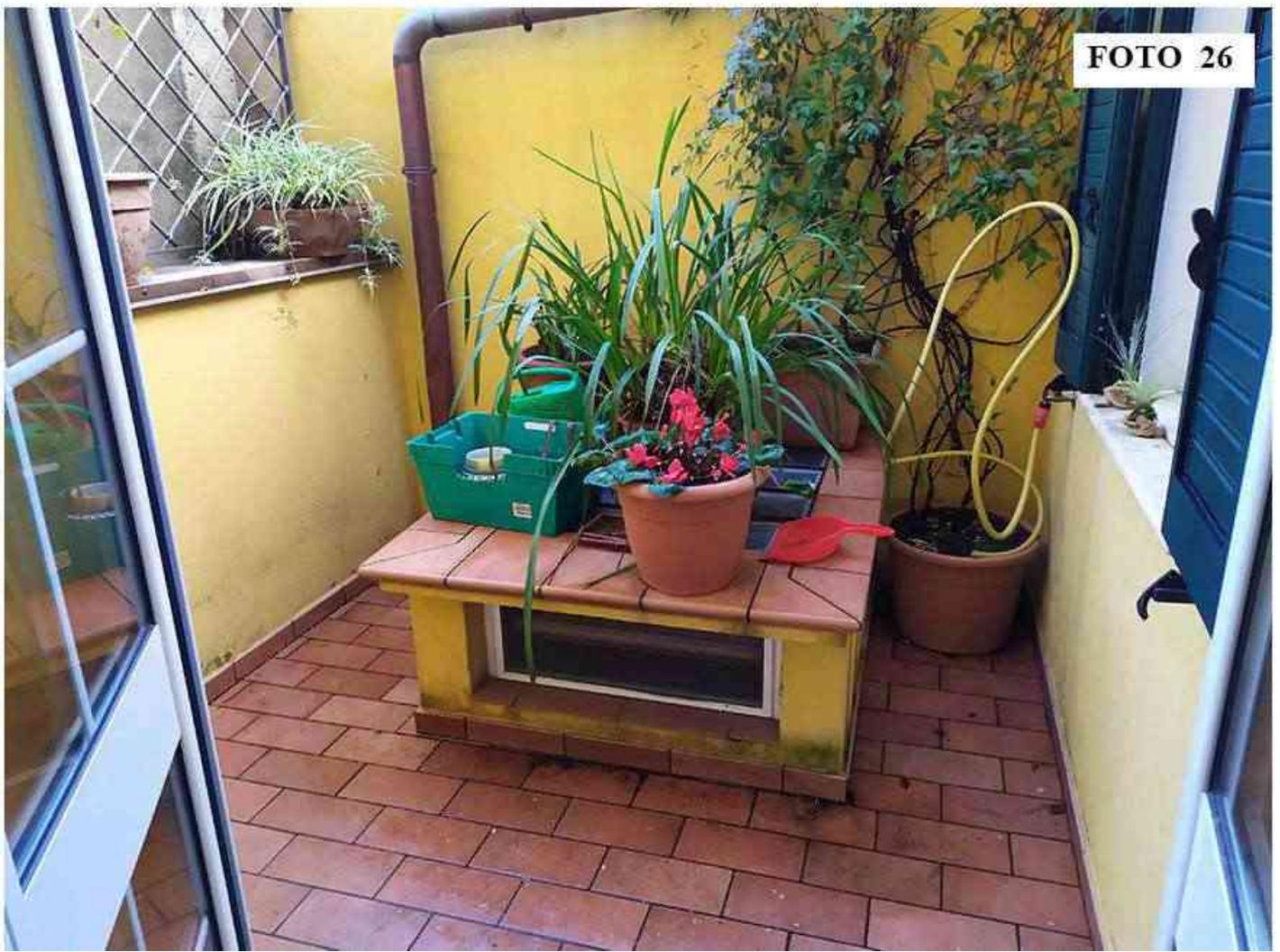


FOTO 25



Primo piano Abitazione di via Colucci - Cittanova

FOTO 26





Secondo piano Abitazione di via Colucci - Cittanova

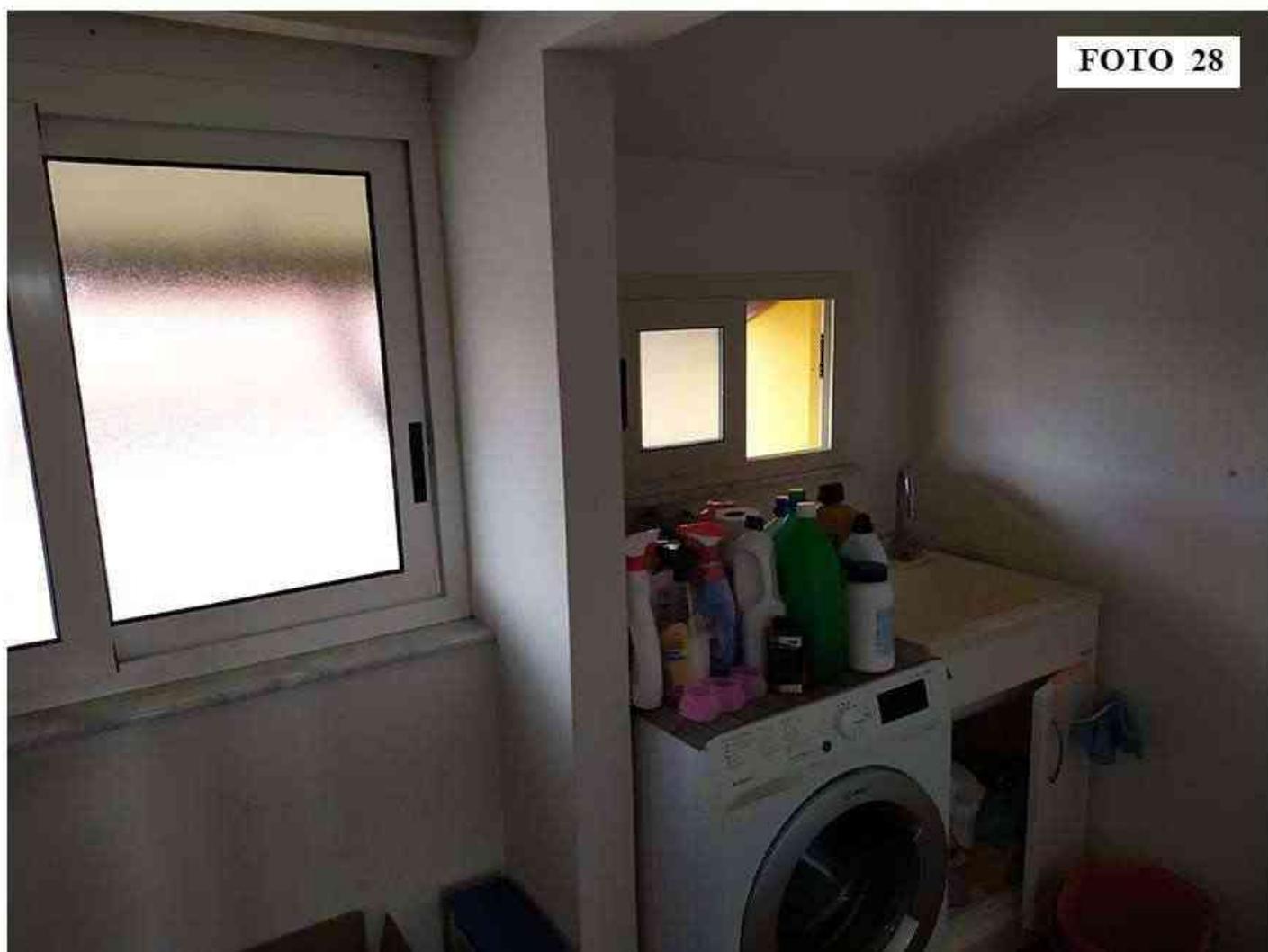
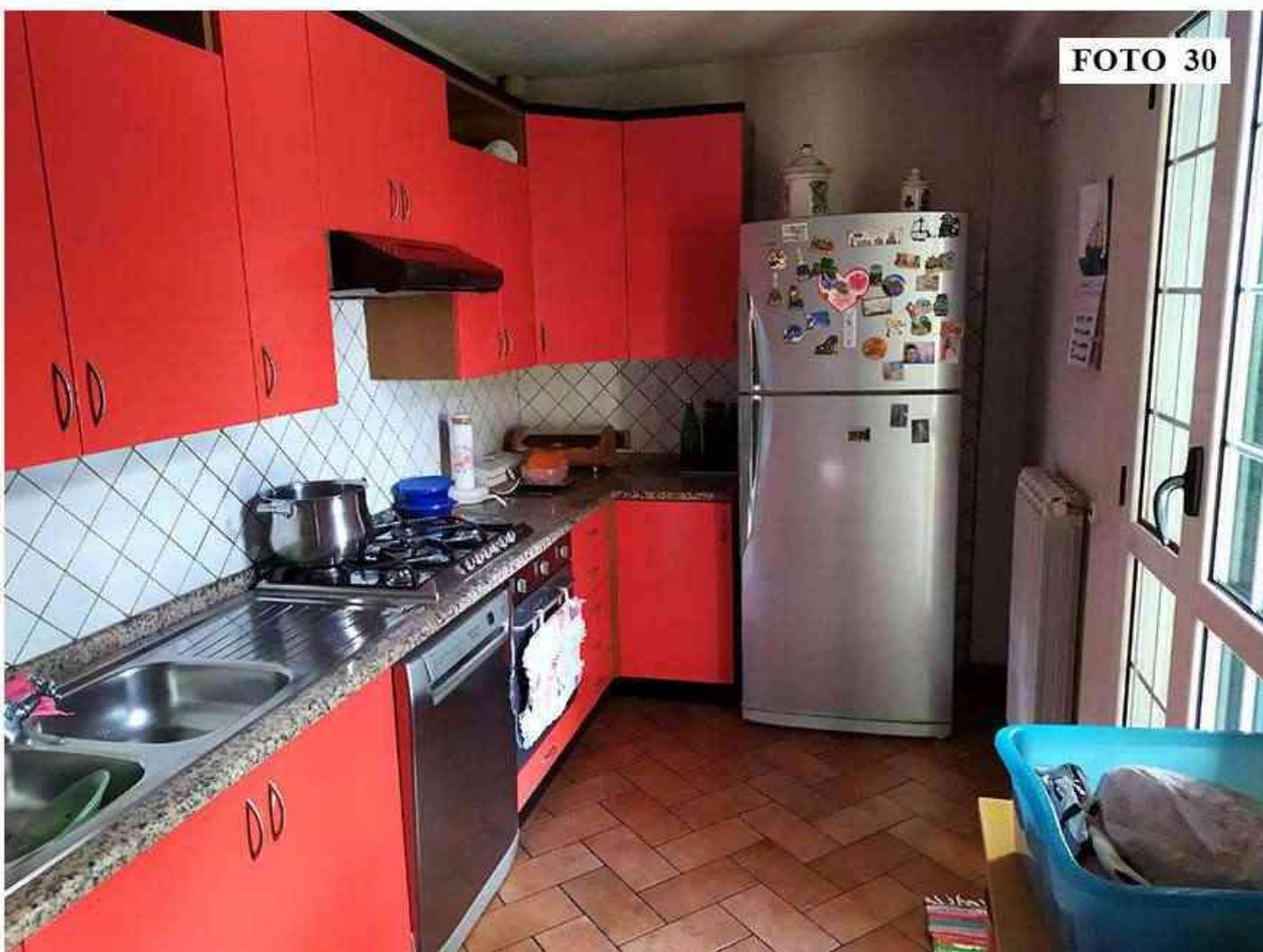


FOTO 29



Secondo piano Abitazione di via Colucci - Cittanova

FOTO 30





Secondo piano Abitazione di via Colucci - Cittanova

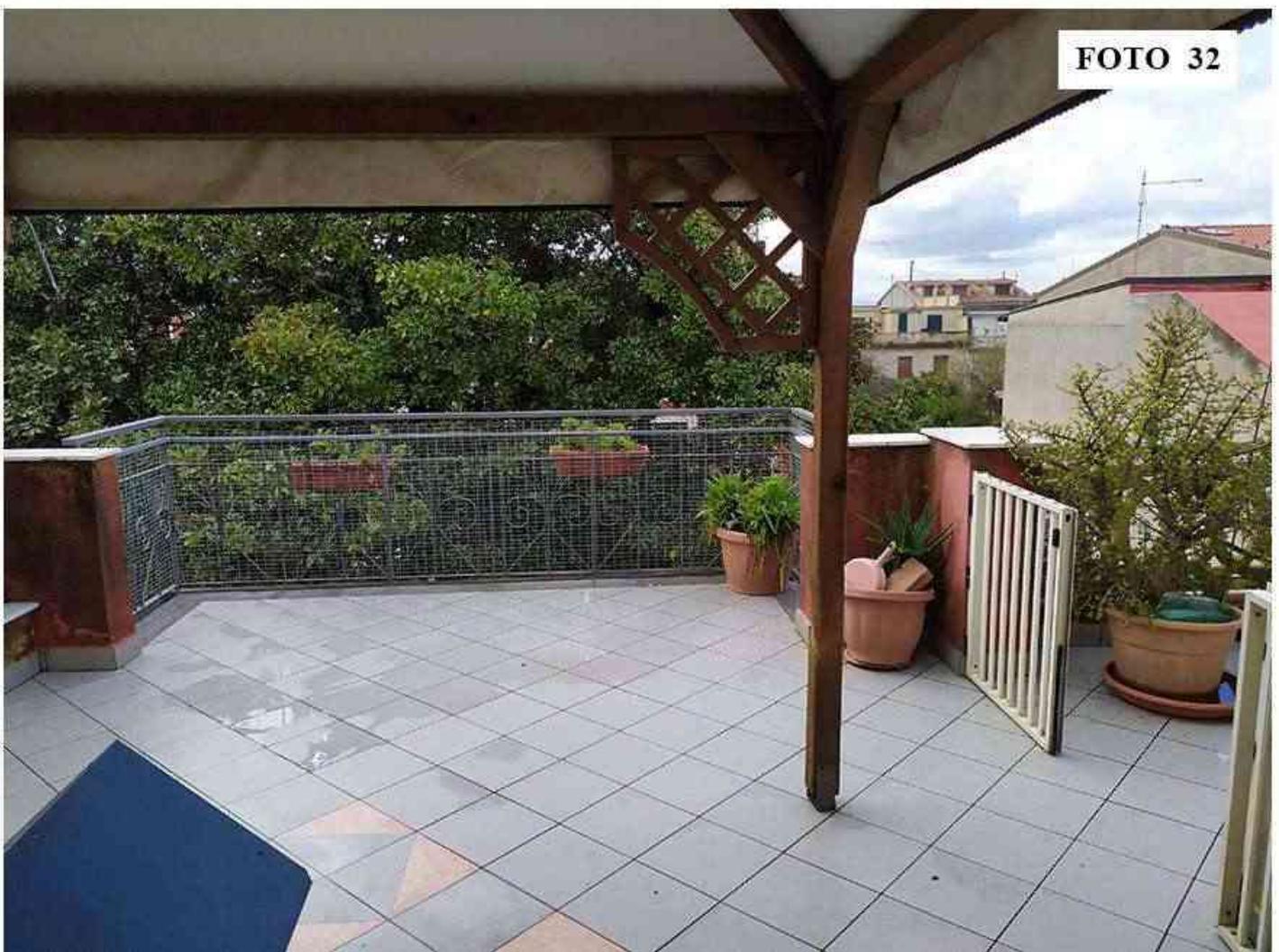


FOTO 33



Secondo piano Abitazione di via Colucci - Cittanova

FOTO 34



IMMOBILE n° 4
AUTORIMESSA IN VIA S. COSMA – CITTANOVA

Si tratta di un' autorimessa sita al piano terra di un fabbricato in c.a. a due piani fuori terra, con serranda d'ingresso su via S. Cosma, in zona semicentrale del comune di Cittanova. L'immobile perviene per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni, al dott. ██████████ con atto di compravendita del 5/9/2001 a rogito del notaio ██████████ rep.15368, registrato all'U.R. di Palmi al n°1500 per le seguenti unità immobiliari tutte del Foglio 49 : part.254 sub.1, part.259 sub.1 e part.261 sub.1, 2, 3 e 4 e con successivo atto di compravendita del 6/6/2002 a rogito del notaio ██████████ rep.15536, registrato all'U.R. di Palmi al n°7345.1/2002 per l'unità immobiliare al Foglio 49 part.254 sub.2. In seguito tali unità sono state soppresse ed è stata costituita la neo formata part.776 sub.1, 2 e 3. L' autorimessa è distinta al Foglio 49 part.776 sub.2, cat. C/6, Classe 1, consistenza 40 mq, sup. catastale 45 mq, rendita 61,97 €. intestato al sig. ██████████ per la piena proprietà come bene personale. Le parti in c.a. e la ristrutturazione dell'intero, sono provvisti di autorizzazione n°6188 del 1/6/2005. L'immobile è in uso al proprietario dott. ██████████ come garage.

Descrizione

L'immobile fronteggia via S. Cosma e su tale via vi è la serranda metallica d'ingresso al garage del piano terra (foto n°35); nella parte posteriore ed al primo piano, vi è l'abitazione identificata al sub.1. Il garage è illuminato da una semplice lampadina che pende dal soffitto, occupa una sup. netta di quasi 35 mq ed è pavimentato con piastrelle di cotto, mentre le pareti ed il soffitto sono rifinite sommariamente con intonaco civile non ancora stuccato né tinteggiato (foto n°36). Nell'angolo sud occidentale, vi è un locale igienico cieco di circa 3 mq, con pareti piastrellate e con piatto doccia, lavabo, vaso e bidet (foto n°37). In fondo vi è una porta per il collegamento diretto con l'abitazione del dott. ██████████ distinta al sub.1. L' autorimessa occupa una sup. lorda totale di 45 mq per una sup. netta interna di 37,79 mq ed un'altezza utile interna di 307 cm.

Valutazione

Per le analisi del contesto urbano e delle attuali condizioni del locale mercato immobiliare, valgono le considerazioni già esposte al punto 1.

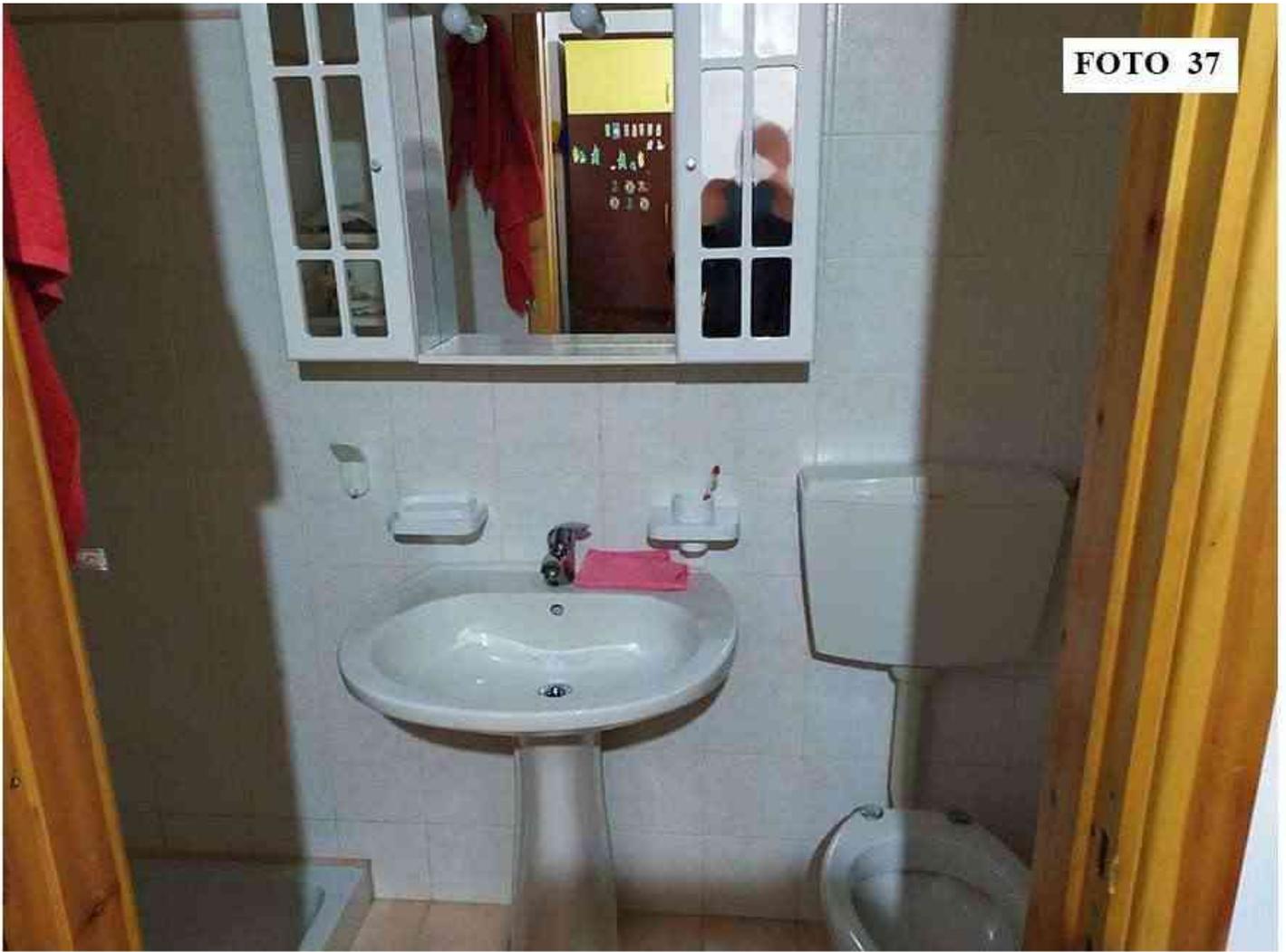
L'edificio rimane in una zona pianeggiante, urbanizzata, semicentrale. Le condizioni generali esterne sono discrete per merito della ristrutturazione effettuata meno di venti anni fa, ma l'interno del garage rimane ancora privo di tinteggiatura. Visti gli attuali valori di mercato, le condizioni generali e l'ubicazione, il valore parametrico che si ritiene più congruo per l'immobile, è pari a 500,00 €/mq. All'intero si applica, però, una riduzione del 8% (mediante un coeff. moltiplicativo pari a 0,92) per tenere conto delle scarse finiture. La superficie lorda adottata nel calcolo di stima è pari a: 45 mq.

Valore di stima = $(0,92 \times 45 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq}) = \underline{\underline{20.700,00 \text{ €}}}$.



Garage di via S. Cosma (part. 776 sub.2) - Cittanova





Garage di via S. Cosma (part. 776 sub.2) - Cittanova



IMMOBILE n° 5
AUTORIMESSA IN VIA COLUCCI – CITTANOVA

Si tratta di un'autorimessa sita al piano terra di un maggior fabbricato in c.a., con serranda d'ingresso su via Colucci, in zona semicentrale del comune di Cittanova. L'immobile perviene per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni, al dott. [REDACTED] con atto di compravendita del 5/9/2001 a rogito del notaio [REDACTED] rep.15368, registrato all'U.R. di Palmi al n°1500 per le seguenti unità immobiliari tutte del Foglio 49 : part.254 sub.1, part.259 sub.1 e part.261 sub.1, 2, 3 e 4 e con successivo atto di compravendita del 6/6/2002 a rogito del notaio [REDACTED] rep.15536, registrato all'U.R. di Palmi al n°7345.1/2002 per l'unità immobiliare al Foglio 49 part.254 sub.2. In seguito tali unità sono state soppresse ed è stata costituita la neo formata part.776 sub.1, 2 e 3. L'autorimessa è distinta al Foglio 49 part.776 sub.3, cat. C/6, Classe 1, consistenza 28 mq, sup. catastale 35 mq, rendita 43,38 €. intestato al sig. [REDACTED] per la piena proprietà come bene personale. Le parti in c.a. e la ristrutturazione dell'intero, sono provvisti di autorizzazione n°6188 del 1/6/2005. L'immobile è in uso al proprietario dott. [REDACTED].

Descrizione

L'immobile fronteggia via Colucci e su tale via vi è la serranda metallica d'ingresso al garage del piano terra (foto n°38); sulla sinistra vi è l'abitazione identificata al sub.1. Il garage è illuminato da una semplice lampadina che pende dal soffitto ed è completamente allo stato rustico: sulle pareti e sul soffitto vi è solo un semplice strato di rinzaffo di cemento e la pavimentazione è in semplice battuto di cemento (foto n°39). Occupa una sup. lorda di 34,69 mq ed un sup. netta di 28,84 mq.

Valutazione

Per le analisi del contesto urbano e delle attuali condizioni del locale mercato immobiliare, valgono le considerazioni già esposte al punto 1.

L'edificio rimane in una zona pianeggiante, urbanizzata, semicentrale. Le condizioni generali esterne sono discrete per merito della ristrutturazione effettuata meno di venti anni fa, ma l'interno del garage rimane ancora completamente allo stato rustico. Visti gli attuali valori di mercato, le condizioni generali e l'ubicazione, il valore parametrico che si ritiene più congruo per l'immobile, è pari a 500,00 €/mq. All'intero si applica, però, una riduzione del 40% (mediante un coeff. moltiplicativo pari a 0,60) per tenere conto della completa mancanza di finiture. La superficie lorda adottata nel calcolo di stima è pari a: 34,69 mq.

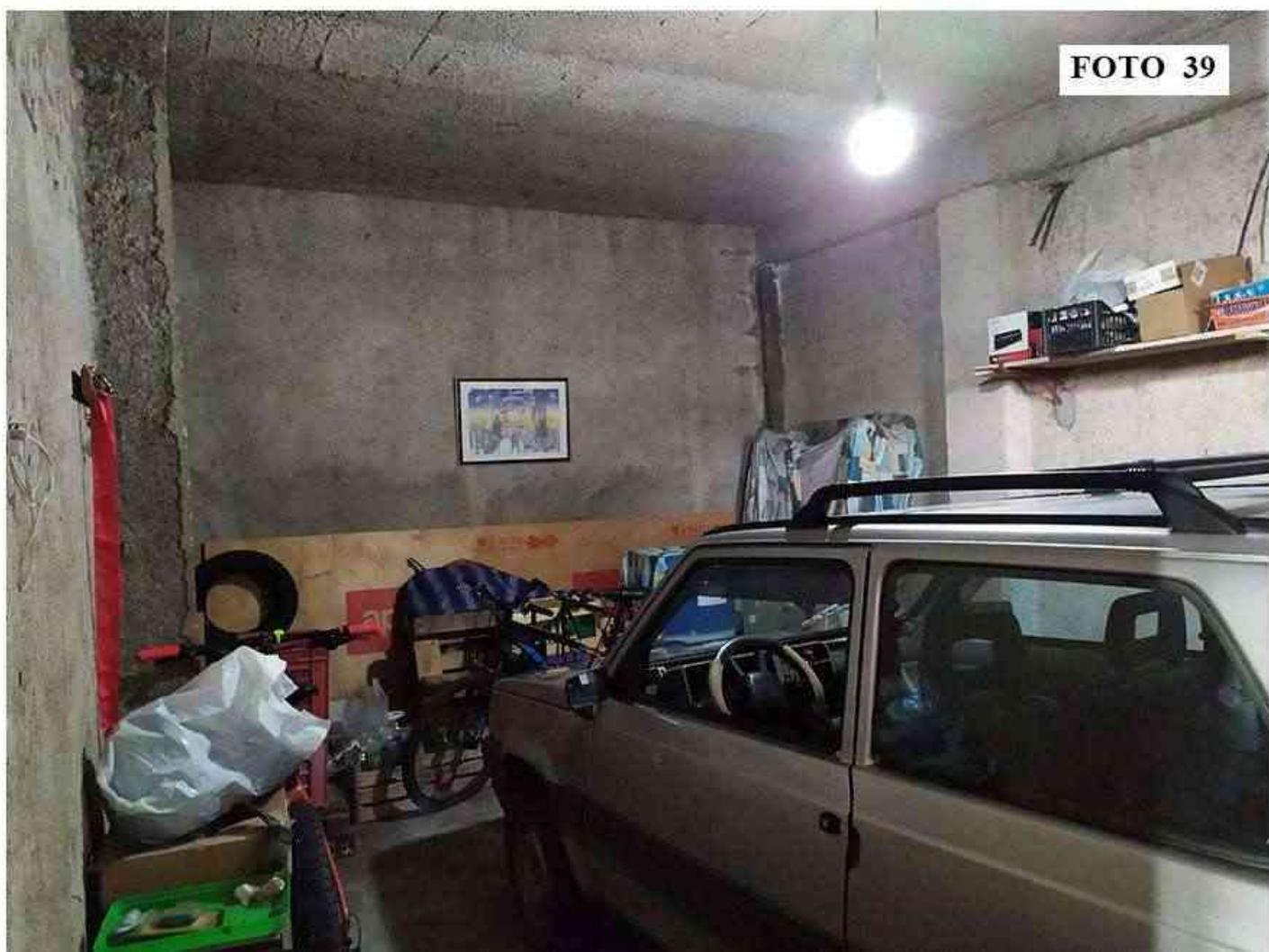
Valore di stima = $(0,60 \times 34,69 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq}) = 10.407,00 \text{ €}$

Ovvero in tondo = **10.400,00 €**





Garage di via Colucci (part. 776 sub.3) - Cittanova



IMMOBILE n° 6
DEPOSITO IN VIA D. MURATORI – CITTANOVA

Si tratta di un locale adibito a deposito sito al piano terra di un antico fabbricato in muratura ordinaria di maggior consistenza, con serranda d'ingresso su via D. Muratori, nel centro storico del comune di Cittanova. L'immobile perviene per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni, al dott. ██████████ con atto di compravendita del 2/3/2009 a rogito del notaio ██████████ ██████████ rep.19445, registrato all'U.R. di Palmi al n°3036.1/2009. Il magazzino è distinto al Foglio 73 part.665 sub.5 e con part.666 sub.4 , cat. C/2, Classe 3, consistenza 40 mq, sup. catastale 50 mq, rendita 74,37 €. intestato al sig. ██████████ per la piena proprietà come bene personale. Il vetusto edificio in muratura, trova la sua legittimità urbanistica nell'antichissima data di realizzazione, certamente molto antecedente il 1967. L'immobile è in uso al proprietario dott. ██████████ come deposito.

Descrizione

L'immobile fronteggia via D. Muratori e su tale via, al n°93, vi è la serranda metallica d'ingresso al magazzino del piano terra (foto n°40); la facciata del maggior edificio è in pessime condizioni. A pochi metri di distanza, vi è la farmacia del dott. ██████████ (descritta al punto n°2) e di fatto in questo immobile vengono depositati i prodotti commercializzati nella farmacia (foto n°41 e n°42). Il magazzino di compone di due vani comunicanti: il primo di oltre 21 mq di superficie netta calpestabile per un'altezza utile interna di 283 cm, ed il secondo di 19 mq. Il magazzino è pavimentato con piastrelle di grès, le pareti ed i soffitti, sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato. Nella foto n°43, si vede la porta/finestra con serranda che confina con la retrostante via Maralfo.

Valutazione

Per le analisi del contesto urbano e delle attuali condizioni del locale mercato immobiliare, valgono le considerazioni già esposte al punto 1.

L'edificio rimane in una zona pianeggiante, urbanizzata, nel centro storico. Le condizioni generali esterne sono pessime, mentre le condizioni interne sono buone. Visti gli attuali valori di mercato, le condizioni generali e l'ubicazione, il valore parametrico che si ritiene più congruo per l'immobile, è pari a 500,00 €/mq. All'intero si applica, però, una riduzione del 10% (mediante un coeff. moltiplicativo pari a 0,90) per tenere conto della vetustà e delle pessime condizioni esterne. La superficie lorda adottata nel calcolo di stima è pari a: 50 mq.

Valore di stima = $(0,90 \times 50,00 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq}) = \underline{\underline{22.500,00 \text{ €}}}$.





Deposito in via D. Muratori - Cittanova





Deposito di via Muratori - Cittanova

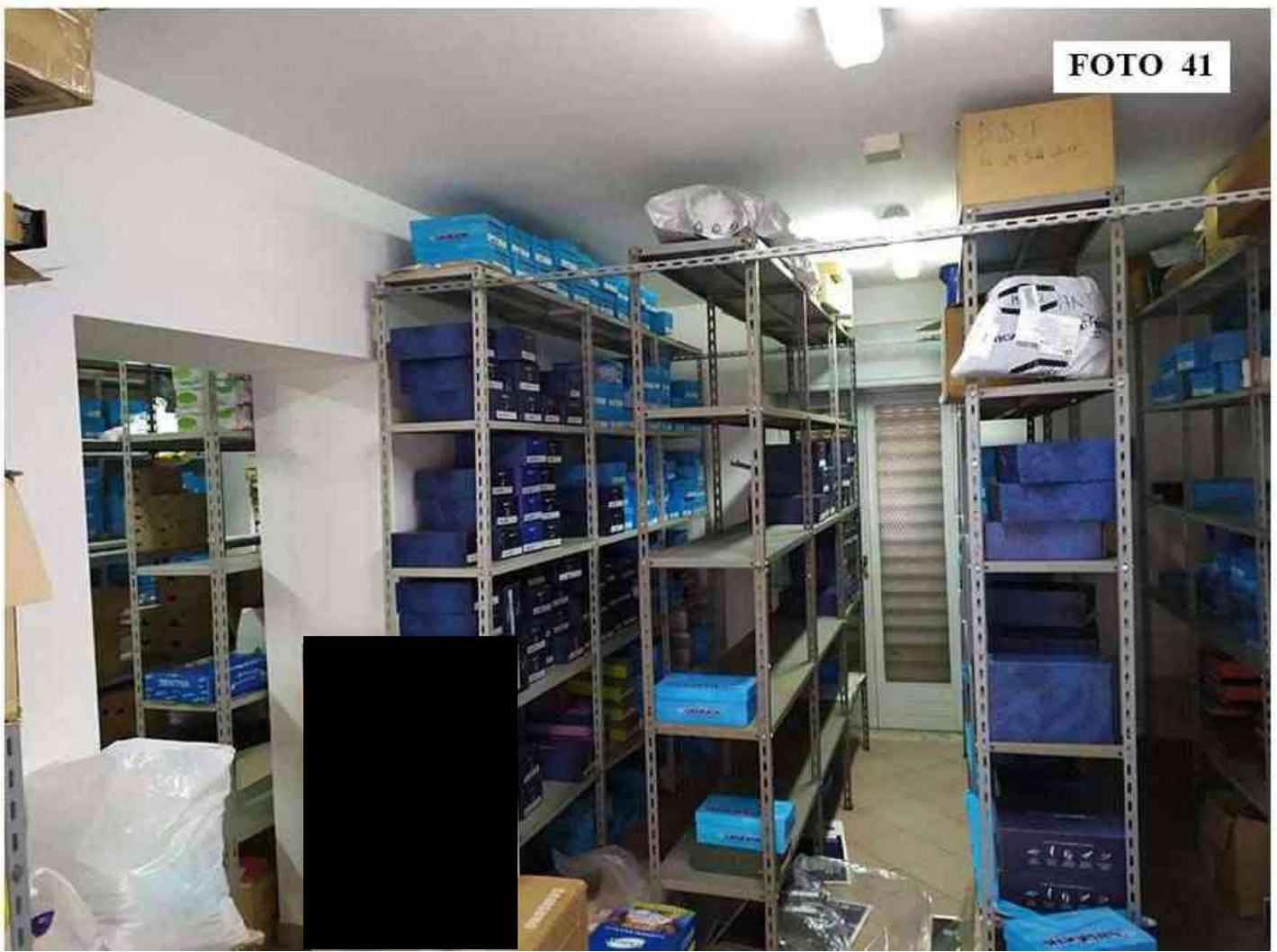


FOTO 42



Deposito di via Muratori - Cittanova

FOTO 43



IMMOBILE n° 7



IMMOBILE n° 8



IMMOBILI n° 9 e n° 10



IMMOBILE n° 11



IMMOBILE n° 12



IMMOBILE n° 13



IMMOBILE n° 14



IMMOBILE n° 15



SEGUE LA SECONDA PARTE

Il CTU

Ing. Domenico Palumbo

Palmi, 31/03/2022



SECONDA PARTE

TRIBUNALE DI PALMI

Ufficio Fallimentare

CONCORDATO PREVENTIVO

Proc. N°1/2021

IMMOBILE n° 16

IMMOBILE n° 17



IMMOBILE n° 18

IMMOBILE n° 19

IMMOBILE n° 20
VILLETTA IN LOCALITA' PERARA – RICADI

La villetta a semplice elevazione, è ubicata in agro del territorio comunale di Ricadi (VV). L'immobile perviene al dott. ██████████ con atto del 29/04/2004 a rogito del notaio ██████████ ██████████ rep.924, registrato all'U.R. di Palmi al n°2784.1/2004. La villetta risulta distinta al NCEU al Foglio 8, part.681, cat. A/7, Classe U, consistenza 6 vani, sup. catastale 83 mq escluso aree scoperte, rendita 387,34 €.; al Catasto Terreni il fondo circostante è costituito dalle seguenti particelle, tutte nel Foglio 8 e confinanti fra di esse: part.288 seminativo arborato di Classe 2, sup.520 mq; part.290 seminativo arborato di Classe 2, sup.620 mq; part.291 seminativo arborato di Classe 2, sup.290 mq; part.663 seminativo irriguo di Classe 2, sup.2 mq; part.685 seminativo irriguo di Classe 2, sup.256 mq; part.687 seminativo irriguo di Classe 2, sup.250 mq; part.689 seminativo irriguo di Classe 2, sup.225 mq; part.292 seminativo irriguo di Classe 2, sup.20 mq; part.645 seminativo irriguo di Classe 2, sup.237 mq, tutte intestate al dott. ██████████ per 1/2 della piena proprietà ed 1/2 della nuda proprietà e a ██████████ per metà dell'usufrutto. Occorre presentare istanza di riunione di usufrutto in morte di ██████████. L'edificio attuale deriva dalla ristrutturazione del fabbricato rurale esistente, autorizzata con Concessione Edilizia n°80/2003. L'immobile è in uso al proprietario.

Descrizione

L'immobile è situato su di un pianoro nella campagna di Ricadi, ad ovest della linea ferroviaria. E' raggiungibile dopo aver percorso 550 m di strada carrabile che si diparte dalla strada provinciale SP22. Bisogna percorrere 1 Km di strade carrabili, per giungere sul litorale tirrenico. In linea d'aria dista 2,5 Km da Ricadi, 2,9 Km da Capo Vaticano e 6 Km da Tropea. La villetta rimane all'interno di un fondo subpianeggiante recintato (foto n°136). Oltrepassato il cancello carrabile d'ingresso, una stradella sterrata conduce alla villetta in cemento armato a semplice elevazione con copertura a tetto a vista. Sul fronte anteriore, quello occidentale, vi è una veranda pavimentata e coperta (foto n°137). Nella foto n°138 si può vedere la facciata laterale della villetta e nella foto n°139, il fondo circostante. Il portoncino di ingresso in alluminio, si apre direttamente su di un soggiorno di quasi 22 mq (foto n°140), in un angolo vi è una stufa. Piccola (solo 5,35 mq) ma ben organizzata la cucina in muratura con due finestre (foto n°141). Un disimpegno baricentrico cieco di oltre 3 mq collega tutti gli altri vani della villetta: una prima stanza da letto di oltre 9 mq (foto n°142), una camera da letto matrimoniale di circa 14 mq (foto n°143), un'ultima cameretta da letto di quasi 9 mq (foto n°144) ed un bagno di oltre 5 mq, corredato di box doccia, lavabo incassato in un piano di marmo, vado e bidet (foto n°145).

In definitiva la villetta occupa una superficie lorda complessiva di 84,38 mq per una superficie interna calpestabile di 68,19 mq ed un'altezza utile interna che va da un minimo di 309 cm ad un massimo di 403 cm in corrispondenza dell'intradosso del colmo del tetto; vi è inoltre la citata esterna di 19,86 mq. Le finiture sono moderne ed in buono stato di manutenzione e conservazione; gli infissi in alluminio e le porte interne in legno tamburato sono di qualità corrente; le falde inclinate del tetto sono a vista: la mancanza di adeguata coibentazione della copertura comporta dei problemi nel microclima interno. L'impianto elettrico è del tipo incassato con canaline sottotraccia e centralina corredata di salvavita e sezionatori. L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in alluminio alimentati da una caldaia a gas. La casa al momento del sopralluogo, era disabitata: probabilmente è in uso nei soli mesi estivi.

Valutazione

Bisogna premettere che il territorio di Ricadi ha una notevole vocazione turistica nella sua lunga fascia litoranea facente parte della cosiddetta “costa degli dei”, dove spicca soprattutto Capo Vaticano. Lungo tale costa tirrenica vi sono, infatti, una serie interminabile di villaggi turistici. I suoli sono quindi ambiti per insediamenti di tipo turistico, con interesse decrescente via via che ci si allontana dalla costa. Di conseguenza, i valori medi del mercato immobiliare, che sono abbastanza alti lungo la fascia litoranea (soprattutto nelle zone vista mare), tendono a diminuire verso l’entroterra. Pur essendo in campagna e certamente non vista mare, la villetta che ci occupa, rimane comunque in discreta posizione in quanto a 1 Km di distanza dal litorale e 110 m prima della linea ferroviaria. La villetta ed il relativo suolo recintato di competenza, rimangono in una zona subpianeggiante, sufficientemente urbanizzata, servita da strade pubbliche. Visti gli attuali valori di mercato e la buona ubicazione, pur se non vista mare, il valore parametrico che si ritiene più congruo per l’edificio, ipotizzato in condizioni normali, è pari a 900,00 €/mq. La corte strettamente collegata alla villetta, non ha valutazione propria ma si considera un elemento di maggior pregio dell’immobile che contribuisce alla determinazione del detto valore parametrico. Si applica, però, un abbattimento del 10% (mediante un coeff. moltiplicativo pari a 0,90) per gli infissi e le porte interne di tipo corrente e per la copertura non coibentata. La superficie della veranda coperta, viene ragguagliata alle superfici coperte dell’alloggio mediante un coefficiente moltiplicativo pari a 0,30. Il valore parametrico del suolo circostante, ricadente in zona E agricola, trattandosi di seminativo arborato e seminativo irriguo, si stima pari a 30.000,00 €/ettaro ovvero 3,00 €/mq, non tanto per la sua scarsa tipologia agricola, quanto per la sua funzione a servizio della villetta. La superficie lorda adottata nel calcolo di stima dell’immobile è pari a 84,38 mq oltre 19,86 mq di veranda esterna e 2.460 mq dei suoli circostanti.

Valore di stima = $(0,90 \times 84,38 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq}) + (0,90 \times 0,30 \times 19,86 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq}) + (2.460 \text{ mq} \times 3,00 \text{ €/mq}) = 80.553,78 \text{ €}$.

Ovvero in tondo la piena proprietà = **80.550,00 €**



Foto aerea generale della villetta in località Perara - Ricadi



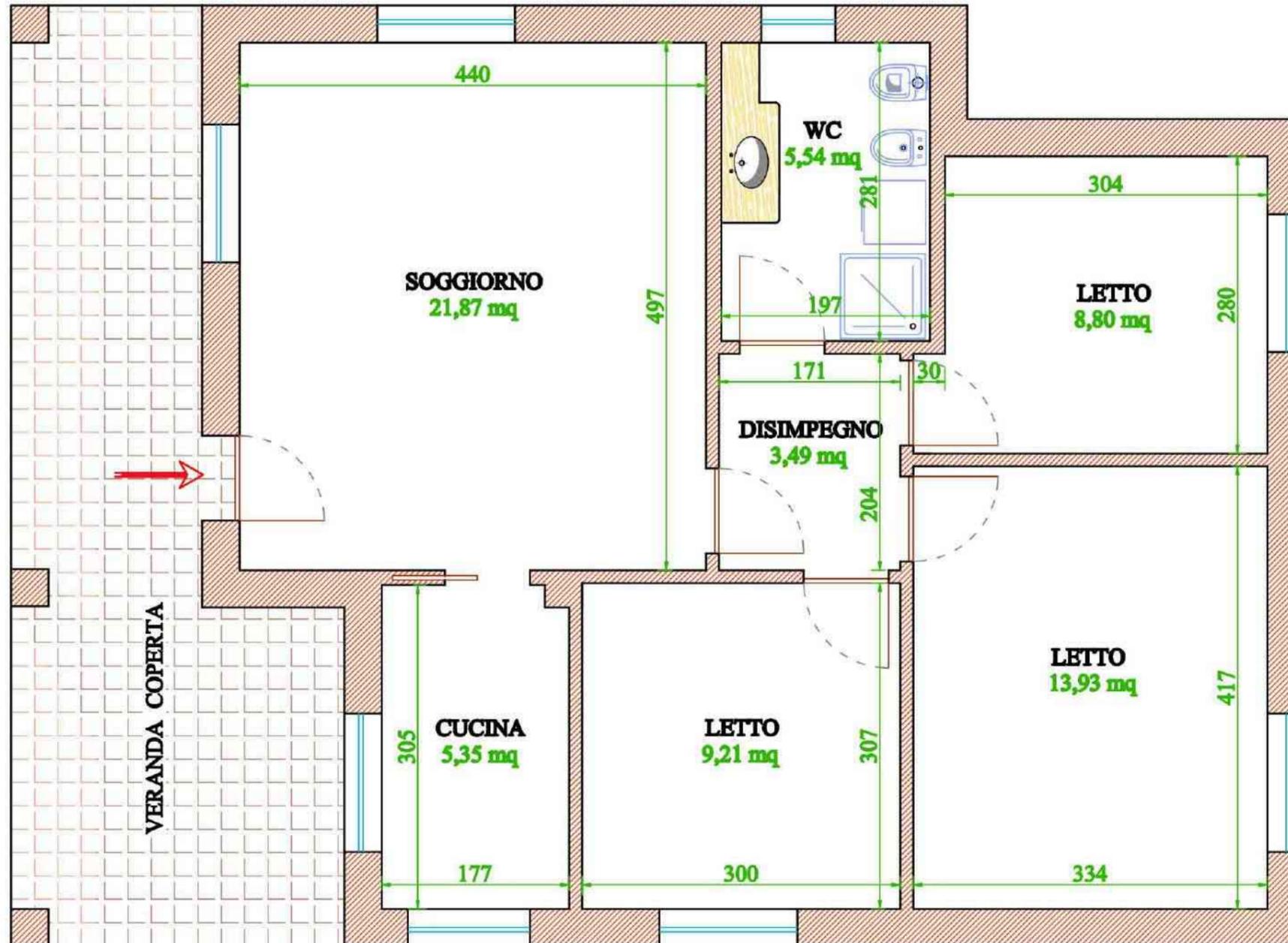
Foto aerea particolareggiata della villetta in località Perara – Ricadi

PIANTA PIANO TERRA

SCALA 1 : 50



SUOLO STESSA DITTA



SUOLO STESSA DITTA

SUOLO STESSA DITTA

SUPERFICIE LORDA TOTALE	=	84,38 mq
SUPERFICIE NETTA INTERNA	=	68,19 mq
ALTEZZE INTERNE	=	403 cm - 309 cm
SUP. VERANDA COPERTA	=	19,86 mq

FOTO 136



Villetta località Perara - Ricadi

FOTO 137



FOTO 138



Villetta località Perara - Ricadi

FOTO 139





FOTO 140

Villetta località Perara - Ricadi

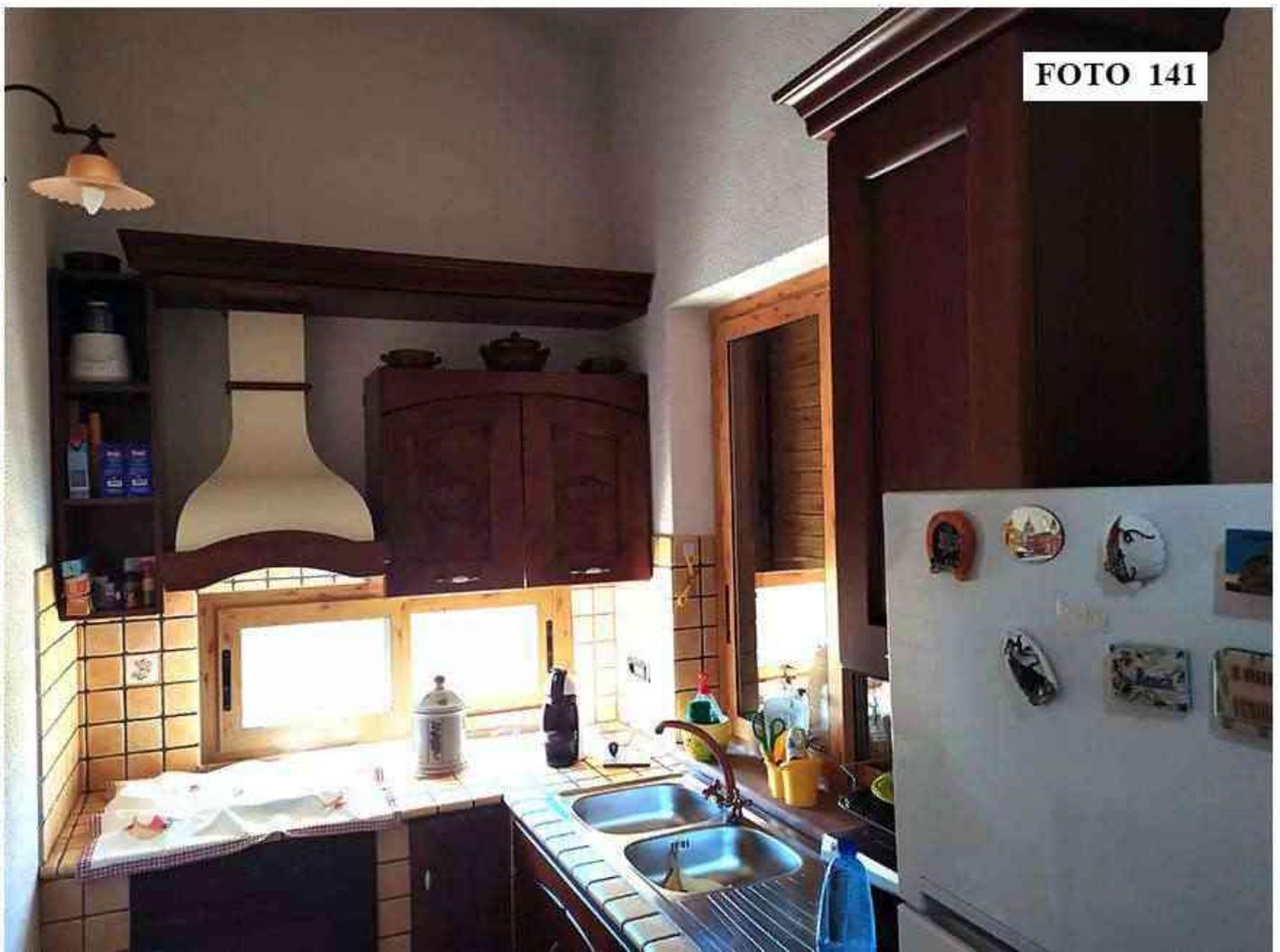


FOTO 141

FOTO 142



Villetta località Perara - Ricadi

FOTO 143

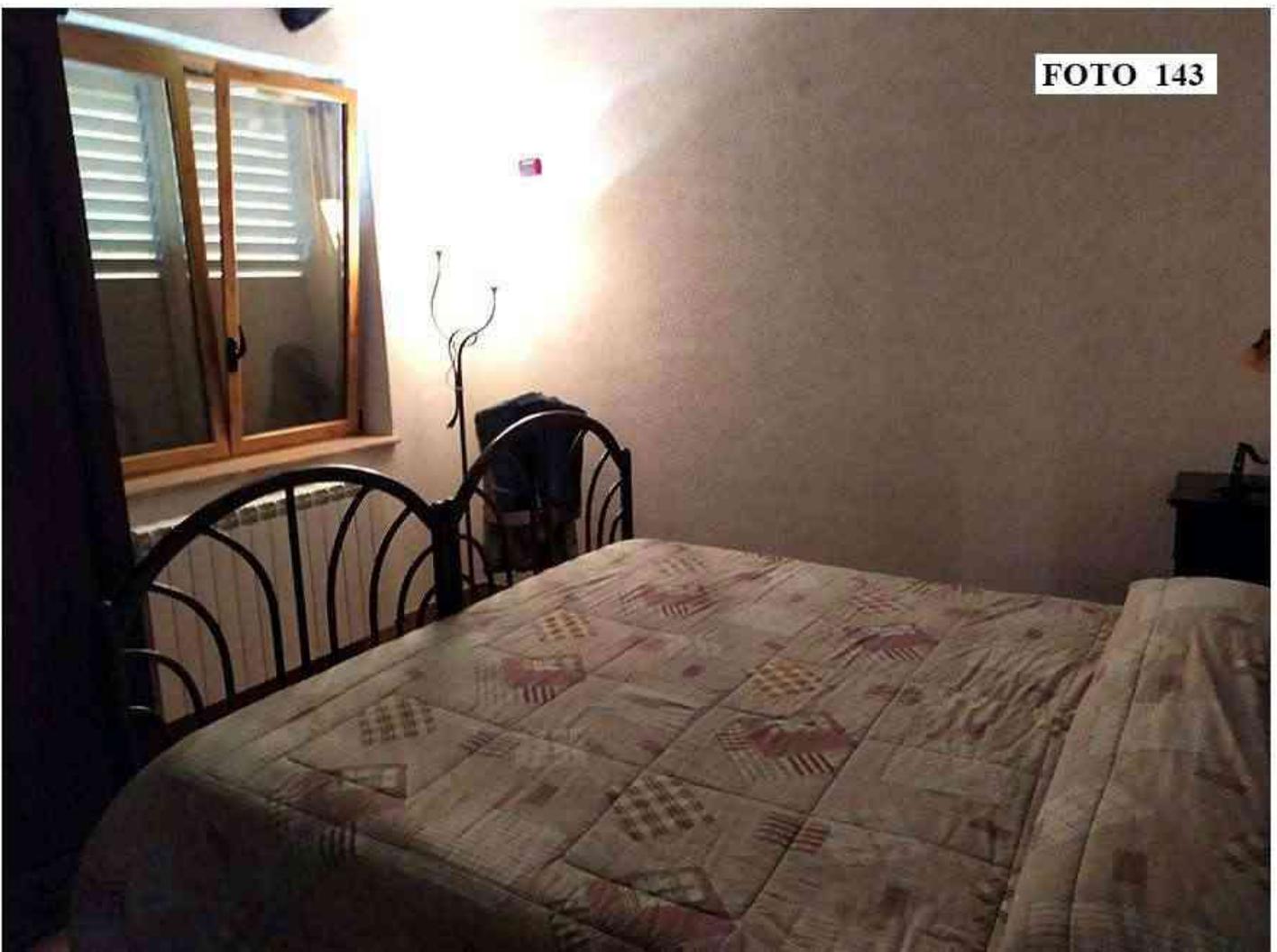




FOTO 144

Villetta località Perara - Ricadi



FOTO 145

Conclusioni

Nel seguito un quadro sinottico riepilogativo riportante tutti i singoli valori di stima delle quote di proprietà del dott. Antonio Cavaliere, che porgono un totale di **557.810,00 €**

	IMMOBILE	UBICAZIONE	CITTA'	CATASTALE	QUOTA	VALORE
1	Negozio	piazza Garibaldi	Cittanova	F.73 part.869 sub.1	(1/1)	76.800,00 €
2	Farmacia	piazza Garibaldi	Cittanova	F.73 part.692 sub.1	(1/1)	46.200,00 €
3	Abitazione	via Colucci	Cittanova	F.49 part.776 sub.1	(1/1)	153.850,00 €
4	Autorimessa	via S. Cosma	Cittanova	F.49 part.776 sub.2	(1/1)	20.700,00 €
5	Autorimessa	via Colucci	Cittanova	F.49 part.776 sub.3	(1/1)	10.400,00 €
6	Deposito	via Muratori	Cittanova	F.73 part.665 sub.5 part.666 sub.4	(1/1)	22.500,00 €
7	████████	████████	████████	████████	████████	████████
8	████████	████████	████████	████████	████████	████████
9	████████	████████	████████	████████	████████	████████
10	████████	████████	████████	████████	████████	████████
11	████████	████████	████████	████████	████████	████████
12	████████	████████	████████	████████	████████	████████
13	████████	████████	████████	████████	████████	████████
14	████████	████████	████████	████████	████████	████████
15	████████	████████	████████	████████	████████	████████
16	████████	████████	████████	████████	████████	████████
17	████████	████████	████████	████████	████████	████████
18	████████	████████	████████	████████	████████	████████
	████████	████████	████████	████████	████████	████████
19	████████	████████	████████	████████	████████	████████
20	Villetta	località Perara	Ricadi	F.8 part.681	(1/1)	80.550,00 €
					TOTALE	████████ €

Tanto in adempimento all'incarico conferitomi.

Il CTU

Ing. Domenico Palumbo

Palmi, 31/03/2022

