

TRIBUNALE CIVILE DI PALMI
Sezione Fallimentare

Procedimento n° 1126/01 R.F.
████████████████████ & C. s.a.s. di ████████████████████

RELAZIONE DI PERIZIA

Aggiornamento della perizia in atti limitatamente ai lotti A (ex 1), E (ex 5), F (ex 6), e G (ex 7)

Giudice Delegato
Dott. Piero Viola

Curatore
Avv. Vincenzo Parrello

Palmi, li 3 gennaio 2012

Il C.T.U.
Arch. Roberto Sciarrone

Provvedimento di nomina del 3 febbraio 2011

Allegati:

- ✓ *Verbale d'accesso;*
- ✓ *Elaborato Planimetrico;*
- ✓ *Planimetria catastale lotto F*

TRIBUNALE CIVILE di PALMI

Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa all'aggiornamento della perizia in atti limitatamente ai lotti A (ex 1), E (ex 5), F (ex 7) e G (ex 6) del compendio immobiliare di pertinenza del fallimento [REDACTED] & C s.a.s.. n° 1126/01 R.F.

Premessa

Il sottoscritto Arch. Roberto Sciarrone, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Reggio Calabria col n° 633 e nell'elenco dei C.T. del Tribunale di Palmi, era stato nominato C.T.U. dal Giudice Delegato Dott. Piero Viola, con provvedimento del 3 febbraio 2011, con l'incarico per il *“rinnovo della stima dei beni identificati come lotti A, E, F, G”*.

In data 28 ottobre 2011, previo accordo col curatore Avv. Vincenzo Parrello, alla presenza del Sig. [REDACTED] è stato effettuato un sopralluogo, finalizzato all'individuazione dei lotti oggetto dell'incarico, ricadenti nel Comune di Rizziconi. Successivamente l'attività di sopralluogo è proseguita in San Ferdinando, dove il Sig. [REDACTED] non ha presenziato.

Si è provveduto, quindi, a rilevare ed annotare tutto quanto è stato ritenuto necessario per una corretta e concreta valutazione dei beni oggetto di perizia e per rispondere compiutamente ai quesiti posti dal Sig. G.D.

Identificazione dei lotti

I lotti da verificare erano stati identificati, nella perizia Comandè (in atti), con i numeri 1, 5, 6 e 7, mentre nell'istanza avanzata dal Curatore al Sig. G.D, sono stati identificati rispettivamente con **A, E, F e G**. Pertanto, per una più corretta progressione degli atti più recenti, appare corretto mantenere le stesse lettere identificative.

Lotto A – Unità immobiliare destinata a civile abitazione al primo piano, entro la maggiore consistenza di un fabbricato, sito su una strada di nuova apertura, ortogonale al Viale Autonomia (lungomare), del Comune di San Ferdinando.

Identificato al N.C.E.U. foglio di mappa 12, particella 963 sub 4, cat. A/3 classe 2^a, vani 3, rendita €. 145,64 – piano primo. Confinante con vano scala comune, con proprietà Reitano o aventi causa, con strada di nuova apertura, con proprietà Demanio Marittimo, salvo e se altri.

Lotto E – Quota pari a ½ di un locale, sito al piano terra, adibito a frantoio oleario entro la maggiore consistenza di un fabbricato, posto in Rizziconi alla Via S. Maria Inferiore;

riportata nel N.C.E.U. del Comune di Rizziconi (RC) al foglio di mappa n.31, particella n.288 sub 1, cat. D/1, rendita € 4.028,36 – piano terra.

Confinante con vano scala condominiale, con Via Leone XIII, con Via S. Maria Inferiore, con proprietà Ventre, con proprietà ██████████, salvo altri.

Lotto F – Unità immobiliare posta al primo piano di un fabbricato di maggiore consistenza sito in Rizziconi alla Via Leone XIII. Riportata nel N.C.E.U. del Comune di Rizziconi (RC) al foglio di mappa n.31, particella n.288 sub 2, cat. A/2 classe 2^a, vani 8,5 rendita €. 460,94 – piano primo. Confinante con vano scala condominiale, con Via Leone XIII, con Via S. Maria Inferiore, con proprietà Ventre, con appartamento stesso piano proprietà ██████████, salvo altri.

Lotto G – Intero piano secondo di un fabbricato di maggior consistenza sito in Rizziconi alla Via Leone XIII. Riportata nel N.C.E.U. del Comune di Rizziconi (RC) al foglio di mappa n.31, particella n.288 sub 4, in corso di costruzione – piano secondo. Confinante con vano scala condominiale, con Via Leone XIII, con Via S. Maria Inferiore, con proprietà Ventre, salvo altri.

Durante l'espletamento delle attività peritali, sono emerse alcune incongruenze di carattere catastale relative agli immobili ricadenti nel Comune di Rizziconi:

La planimetria dell'unità immobiliare identificata al foglio 31 particella 288 sub 2 non era presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio. Pertanto si è provveduto ad effettuare gli opportuni rilievi ed i necessari adempimenti per la regolarizzazione catastale. Inoltre si è provveduto alla presentazione dell'Elaborato Planimetrico corretto che ha comportato l'inserimento del vano scala (Bene comune non censibile) sub 5 e all'aggiornamento della toponomastica.

Legittimità urbanistica

Lotto A – L'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare che ci occupa, è stato realizzato in conformità alla Concessione Edilizia prot. n° 828 del 6.2.1986 rilasciata dal Sindaco del Comune di San Ferdinando;

Lotto E – L'intero piano terra è stato realizzato con Licenza Edilizia n° 367 del 5.9.1975 rilasciata dal Sindaco del Comune di Rizziconi;

Lotto F – L'intero piano primo, di cui fa parte l'unità immobiliare in esame, è stato realizzato in difformità dalla Licenza Edilizia n° 367 del 5.9.1975 rilasciata dal Sindaco del Comune di Rizziconi; pertanto è stata avanzata richiesta di Concessione edilizia in

sanatoria, assunta al protocollo col n° 9436 del 31.12.1986; successivamente la richiesta di concessione edilizia in sanatoria veniva integrata e assunta al protocollo col n° 1408 del 18.2.1993;

Lotto G – L'intero piano secondo è stato realizzato in assenza di Licenza Edilizia; pertanto è stata avanzata richiesta di Concessione edilizia in sanatoria, assunta al protocollo col n° 9436 del 31.12.1986; successivamente la richiesta di concessione edilizia in sanatoria veniva integrata e assunta al protocollo col n° 1408 del 18.2.1993.

Descrizione analitica e stato di manutenzione e conservazione

Lotto A – Come sopra evidenziato, non è stato possibile accedere all'immobile. Pertanto si rimanda alla descrizione di cui alla Perizia Comandè, di seguito riportata:

“Trattasi di civile abitazione facente parte di un fabbricato a maggior consistenza, sito su una strada di Nuova apertura (lungomare di San Ferdinando). Il fabbricato, a tre piani fuori terra, è realizzato con struttura portante orizzontale e verticale in cemento armato. L'ingresso all'intero stabile avviene percorrendo una corte di proprietà del Demanio Marittimo; da tale corte ci s'immette in un vano scala comune alle altre unità immobiliari presenti nel fabbricato (in tutto sei).

Ubicata al piano primo è composta da n. 2 camere, n. 1 cucina-soggiorno, n. 1 bagno, n. 1 ripostiglio, n.1 disimpegno, oltre n. 1 balcone e n. 1 veranda L'unità immobiliare trovasi in scarse condizioni generali. I pavimenti sono in ceramica di colore chiaro mentre il balcone e la veranda presentano pavimentazione in piastrelle di clinker; gli infissi sono in alluminio con persiane ad ante, anch'esse in alluminio; la porta d'ingresso è in legno mentre quelle interne sono legno del tipo tamburate. L'unità è dotata inoltre di impianto idrico ed elettrico realizzati tutti sottotraccia. Tutte le pareti interne e i soffitti sono intonacati civilmente ed attintati con pittura lavabile di colore bianco. Esternamente tre facciate sono intonacate bianche, mentre la quarta trovasi tutt'oggi al rustico.

Sia internamente sia esternamente l'immobile necessita di manutenzione.”

Rispetto a quanto riferito nella Perizia Comandè, il solo elemento che si è potuto verificare riguarda i lavori di manutenzione straordinaria effettuati sui tre prospetti intonacati; la situazione della facciata posteriore è rimasta invariata.

L'appartamento è costituito da due camere, cucina-soggiorno, bagno, ripostiglio, disimpegno, oltre un balcone e veranda. In totale l'unità immobiliare ha una superficie lorda di calpestio pari a mq. 62,00. La veranda ed il balcone misurano complessivamente mq. 18,00.



Vista dal Viale Autonomia (lungomare) verso la Via di nuova apertura

Lotto E – Quota pari a $\frac{1}{2}$ di un locale, sito al piano terra, adibito a frantoio oleario entro la maggiore consistenza di un fabbricato, posto in Rizziconi alla Via S. Maria Inferiore. L'edificio si presenta dall'esterno con la facciata intonacata e tinteggiata, in pessime condizioni di conservazione e manutenzione. L'immobile, con altezza interna utile di circa 4,00 metri, ha le pareti intonacate, rivestite con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di 1,80 metri dal piano di calpestio, ed il pavimento con piastrelle di grès. Le finestre sono dotate di infissi in profilato di ferro, senza protezione esterna, gli accessi sono protetti soltanto da serrande in doghe metalliche zincate. L'opificio è costituito da un grande locale al cui interno è presente un vano destinato ad ufficio, della superficie di circa 14,00 mq.. L'intera unità immobiliare ha una superficie lorda pari a mq. 372,00. E' stato rilevato, come risulta dalla documentazione fotografica, il crollo di parti di solaio, il danneggiamento di pavimenti e rivestimenti e un complessivo evidente stato di degrado e di abbandono.

L'accesso carrabile all'opificio avviene dalla Via Santa Maria Inferiore, attraverso la particella 912 in testa a [REDACTED] fratello defunto del fallito.

Rispetto a quanto riportato nella Perizia Comandè, si rileva che *“la corte esclusiva a livello ove è presente n. 1 servizio igienico” non* rientra nella massa fallimentare, in quanto identificata con la particella 413 in testa a [REDACTED] fratello defunto del fallito; tale circostanza è dimostrata dall'annotazione riportata sulla planimetria catastale in atti, effettuata dal tecnico del Catasto in data 25.1.1978.



Vista Via Santa Maria Inferiore/Via Leone XIII°



Solai danneggiati



Pavimenti divelti e danneggiati



Ufficio ridotto a colombaia e ad ammasso di macerie ed immondizie

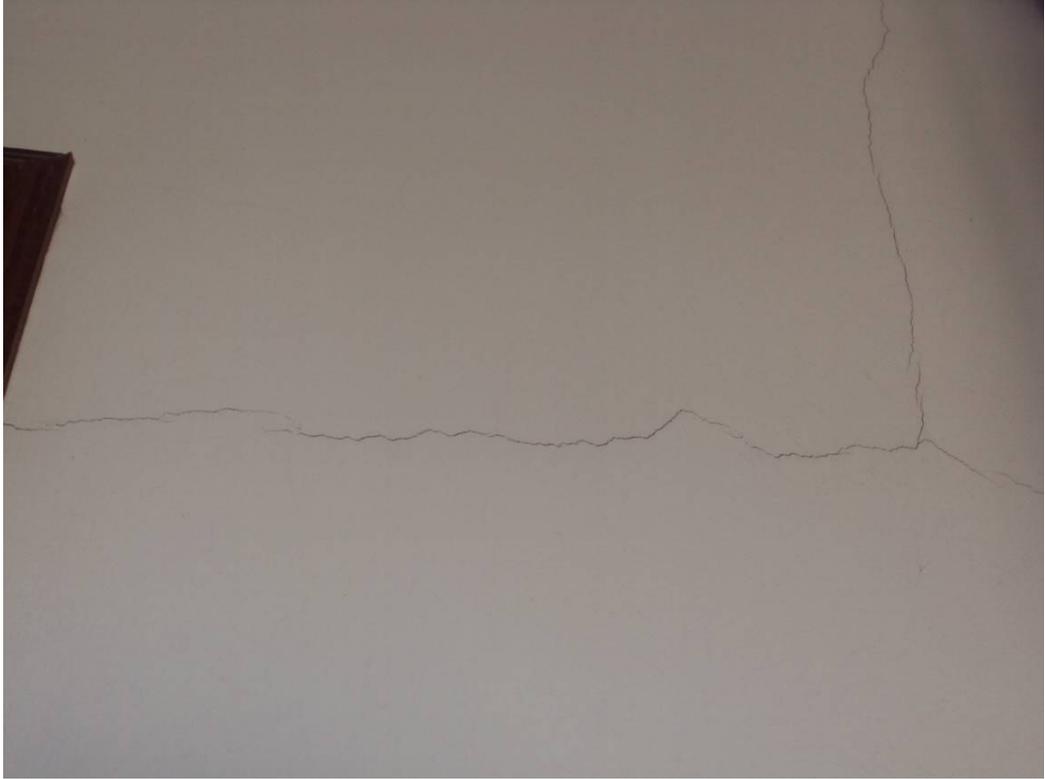


Ufficio ridotto a colombaia e ad ammasso di macerie ed immondizie

Lotto F – Unità immobiliare posta al primo piano di un fabbricato di maggiore consistenza sito in Rizziconi alla Via Leone XIII. immobile è adibito a civile abitazione. L'accesso dalla Via Leone XIII, immette in un vano scala comune. L'appartamento è costituito da ingresso, due ripostigli, cucina, soggiorno, tre camere, doppi servizi, disimpegno; oltre tre balconi. Complessivamente l'unità immobiliare ha una superficie lorda pari a mq. 204,00 mentre i balconi misura complessivamente mq. 31,80. L'immobile è dotato di pavimenti in ceramica, rivestimenti in maiolica, porte in legno tamburato, infissi in legno con tapparelle in pvc. Lo stato di manutenzione può definirsi pessimo. Infatti, come riscontrabile dalla documentazione fotografica, i pavimenti risultano divelti in numerosi ambienti; sono presenti lesioni sulle pareti interne e infiltrazioni dall'appartamento al piano superiore.



Pavimenti divelti



Lesioni sulle pareti



Infiltrazioni dall'appartamento al piano superiore

Lotto G - Intero piano secondo di un fabbricato di maggior consistenza sito in Rizziconi alla Via Leone XIII. L'unità immobiliare è ultimata per metà ed adibita a civile abitazione; la parte residua è dotata esclusivamente delle pareti perimetrali, intonacate sulla facciata esterna. L'accesso dalla Via Leone XIII, immette in un vano scala comune. La parte rifinita ed adibita a civile abitazione, come detto prima, è costituita da ingresso, due ripostigli, cucina, soggiorno, tre camere, doppi servizi, disimpegno, oltre tre balconi. Complessivamente la parte ultimata ha una superficie lorda pari a mq. 186,00 mentre i balconi misurano complessivamente mq. 31,80.

L'immobile è dotato di pavimenti in ceramica, rivestimenti in maiolica, porte in legno massello, infissi in legno con tapparelle in pvc. L'immobile è inagibile. Infatti, come rilevabile dalla documentazione fotografica, i pavimenti risultano danneggiati in numerosi ambienti; sono presenti lesioni sulle pareti interne, solai crollati e infiltrazioni provenienti dal soprastante lastrico solare.

La parte residua, ancorché allo stato rustico, si presenta in pessimo stato con solai crollati e infiltrazioni provenienti dal soprastante lastrico solare.



Pavimenti danneggiati



Pavimenti danneggiati



Solaio crollato



Infiltrazioni dal soprastante lastrico solare



Parte residua allo stato rustico con solai crollati e infiltrazioni provenienti dal soprastante lastrico solare

Complessivamente la porzione al rustico ha una superficie lorda pari a mq. 186,00 ed è dotata di tre balconi di superficie complessiva pari a mq. 31,80.

La tabella che segue individua la superficie commerciale equivalente ¹, espressa in mq, relativa ai singoli lotti:

Lotto A

DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA		COEFFICIENTE EQUIVALENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE
Appartamento	Mq.	62,00	1	62,00
Balcone e veranda	Mq.	18,00	0,33	6,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE				68,00

Lotto E

DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA		COEFFICIENTE EQUIVALENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE
Frantoio	Mq.	372,00	1	372,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE				372,00

Lotto F

DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA		COEFFICIENTE EQUIVALENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE
Appartamento	Mq.	204,00	1	204,00
Balconi	Mq.	31,80	0,33	10,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE				214,50

Lotto G

DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA		COEFFICIENTE EQUIVALENZA	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE
Appartamento parte ultimata	Mq.	186,00	1	186,00
Balconi	Mq.	31,80	0,33	10,50
Appartamento parte rustica	Mq.	186,00	0,50	93,00
Balconi	Mq.	31,80	0,33	10,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE				300,00

Stato di possesso

Lotto A – L'unità immobiliare, in sede di sopralluogo è risultata chiusa. Il Sig. ████████ non ha saputo indicare chi la detiene.

¹ La superficie equivalente rappresenta la consistenza complessiva di un immobile nel quale siano presenti differenti destinazioni d'uso per le quali si debbano individuare più di una superficie principale e/o superfici quantificate a corpo/numero. Quando l'immobile comprenda differenti superfici principali, oppure includa porzioni la cui consistenza è fornita a corpo /numero, queste andranno rese omogenee con un coefficiente di equivalenza.

Lotto E – Il frantoio è nel possesso del Sig. ██████████ e della vedova del Sig. ██████████ – fratello del fallito (già comproprietario per la quota di ½).

Lotto F – L'unità immobiliare è abitata e destinata ad abitazione del Sig. ██████████

Lotto G – L'unità immobiliare è disabitata in quanto la parte ultimata è completamente inagibile; l'altra parte è allo stato rustico. Tuttavia l'intero piano secondo è nel possesso del Sig. ██████████

Stima

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato dei beni, si adotta il metodo della stima sintetica, assumendo come parametro unitario il metro quadro di superficie commerciabile, secondo l'uso di zona e prendendo in esame l'andamento del mercato e i prezzi praticati per immobili simili, sia in San Ferdinando sia in Rizziconi.

Dalle indagini effettuate, è risultato quanto qui di seguito esposto:

- ✓ andamento del **mercato in San Ferdinando**: discreto;
- ✓ prezzi correnti di mercato per unità immobiliari destinate ad abitazione in San Ferdinando aventi analoghe caratteristiche: € 1.000,00/mq. ÷ € 1.200,00/mq.;
- ✓ grado di urbanizzazione: mediocre;
- ✓ dotazione di servizi: scarsa.
- ✓ andamento del **mercato in Rizziconi**: scarso;
- ✓ prezzi correnti di mercato per opifici in Rizziconi aventi analoghe caratteristiche: € 500,00/mq. ÷ € 700,00/mq.;
- ✓ prezzi correnti di mercato per unità immobiliari destinate ad abitazione in Rizziconi aventi analoghe caratteristiche: € 600,00/mq. ÷ € 800,00/mq.;
- ✓ grado di urbanizzazione: mediocre;
- ✓ dotazione di servizi: scarsa.

Prima di specificare il valore di stima dei singoli lotti appare necessario evidenziare che, in considerazione delle deficienze accertate in ordine alla legittimità urbanistica e dello stato di conservazione e manutenzione in cui versano gli immobili ricadenti nel Comune di Rizziconi, al valore di mercato verrà applicato un abbattimento variabile tra il 20% e il 50% .

Tenuto conto dei risultati delle indagini di cui innanzi, nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si determina il più probabile valore di mercato come segue:

Lotto A – mq 68,00 x €/mq 1.000,00 =	€ 68.000,00
Lotto E – mq 372,00 x €/mq 650,00 = 241.800,00 x 0,70 = 169.260,00/2 =	€ 84.630,00
Lotto F – mq 214,50 x €/mq 600,00 = 128.700,00 x 0,80 =	€ 102.000,00
Lotto G – mq 300,00 x €/mq 600,00 = 180.000,00 x 0,50 =	€ 90.000,00
Valore del compendio immobiliare	€ 344.630,00

Conclusioni

Per tutto quanto sopra il valore complessivo aggiornato dei quattro lotti acquisiti all'attivo fallimentare è pari a **€ 344.630,00**.

Quanto precede, con i relativi allegati, rispecchia tutto ciò che serenamente ed obiettivamente il sottoscritto ha ritenuto di dovere rappresentare per rispondere compiutamente all'incarico, finalizzato alla verifica dell'attuale valore dei beni, conferito dal Sig. G.D. nell'interesse della Giustizia.

Il C.T.U.
Arch. Roberto Sciarrone

Palmi, 3 gennaio 2012