

**TRIBUNALE CIVILE DI
REGGIO CALABRIA**
SEZIONE II ^ Civile Fallimentare

-

Procedimento: Fallimento n° 18/2007 DORA Marmo Sas
di Calabrò Salvatore

Giudice delegato: **Dott. Francesco Maria Antonio BUGGÈ**

Curatore: **Dott. Fabrizio CONDEMI**

Consulente Tecnico: **dott. Ing. Stefano De Luca**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La presente relazione di Consulenza Tecnica si articola nei seguenti punti:

- Premessa;
- Sopralluogo;
- Risposte ai quesiti;
- Conclusioni

- A) Premessa:

Con istanza n° 009 del 7 giugno 2024 il curatore dott. Fabrizio Conde mi, faceva presente al signor Giudice delegato, la necessità di individuare un Consulente al fine di accertare se:

“- l’immobile possa essere oggetto di sanatoria verificando in particolare se l’intervento edilizio realizzato dai germani Calabrò risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda indicando i costi e i termini per la regolarizzazione;

- In caso affermativo, stabilisca il valore di mercato del bene individuando come i costi di regolarizzazione incidano sul valore di mercato degli immobili”

Nella stessa istanza la curatela proponeva la nomina dello scrivente quale tecnico al quale conferire l'incarico, indicando i dati catastali dell'immobile di che trattasi: “... unità immobiliare sita al primo piano (2° f.t.) dell'edificio ubicato nel Comune di Bagnara Calabria, via Nazionale SS.18 Pellegrina snc, identificata al N.C.E.U. del Comune di Bagnara Calabria al foglio di mappa n. 4, particella 626, subalterni n. 3 e 4, categoria catastale “in corso di costruzione”

Il signor Giudice Delegato in data 20 giugno 2024 disponeva secondo quanto richiesto dal dott. Condemi e, nello stesso giorno, veniva data comunicazione al sottoscritto.

- B) Sopralluoghi:

Il sopralluogo, previamente concordato, è stato eseguito il 23 settembre 2024 in località Pellegrina del comune di Bagnara Calabria C.da Dora snc. È stata eseguita una ricognizione delle unità immobiliari da valutare, oltre ad una documentazione fotografica sia all'interno sia all'esterno.

Successivamente, nello stesso giorno, presso l'Ufficio Tecnico del comune di Bagnara Calabria, sono state assunte tutte le informazioni necessaria per il calcolo dell'oblazione e degli oneri concessori.

- C) Risposte ai quesiti:

Preliminarmente va evidenziato che agli atti esistono due precedenti relazioni di C.T.U., redatte rispettivamente dall'Arch. Giuseppe Patafi (*Cfr depositata il 7 dicembre 2006*) e dall'ing. Sergio Mangione (*Cfr: nell'ambito del procedimento 984/2019 R.G.*) dalle quali saranno estratti alcuni dati significativi necessari per la redazione del presente elaborato.

- C.1) Primo quesito:

Si chiede di accertare se:

“l'immobile possa essere oggetto di sanatoria verificando in particolare se l'intervento edilizio realizzato dai germani Calabrò risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia

al momento della presentazione della domanda indicando i costi e i termini per la regolarizzazione”

Considerato il quesito, si ritiene opportuno dividere le risposte in più paragrafi.

C.1.a) Conformità allo strumento urbanistico al momento della realizzazione

L'immobile è stato realizzato abusivamente e, come da precedente C.T.U., non risulta essere stata presentata, al momento della realizzazione, alcuna domanda di concessione edilizia in sanatoria. Per tale motivo (*Cfr: costruzione abusiva*), dopo il primo verbale dei vigili urbani del Comune di Bagnara Calabria dell'11.11.1994 (*Cfr: che fornisce quindi la data di realizzazione dell'abuso*) sono stati emessi una serie di ordinanze di sospensione dei lavori e ordinanze di demolizione, tutte riportate nell'allegato 14 della C.T.U. redatta dall'Arch. Patafi.

Nello strumento urbanistico del comune di Bagnara Calabria, la particella 624 del foglio 4 ricade in Zona Territoriale omogenea di tipo D, sottozona DDR dove sono consentiti interventi di ricettività alberghiera, direzionale, commerciale e turistico residenziale, con il vincolo del rispetto stradale e sottoposta al vincolo paesaggistico-ambientale (*Cfr: Dati estrapolati dal certificato di destinazione urbanistica, allegato 15 della relazione Patafi*).

Ad oggi, lo strumento urbanistico non è variato e, non essendo stata presentata alcuna domanda di sanatoria, l'immobile continua ad essere abusivo.

Ai fini del presente elaborato, si fa riferimento a quanto l'arch. Patafi scrive a pagina 11 del proprio elaborato, quarto capoverso, dove, facendo riferimento all'art. 40 della legge 47/85 e s.i.e m. afferma che trattandosi di immobile oggetto di procedura esecutiva può essere presentata domanda di sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento.

La stessa motivazione si ritrova nella richiesta di nomina presentata dall'attuale Curatore, dott. Condemi, a pagina 7 e autorizzata da Sig. Giudice Delegato.

Sulla base quindi di quanto disposto dall'art. 40 della legge 47/85 successivamente integrata con la legge n. 724 del 1994 e la legge n. 269 del 2003, considerato che:

- a) L'immobile è stato realizzato in data 11.11.1994 come da verbale dei Vigili urbani;
- b) La legge 269/2003 prevede la possibilità di sanare gli immobili ultimati entro il 31 marzo 2003;
- c) Che il debito contratto dal signor Calabrò Salvatore e antecedente al 2.10.2023 come comunicato allo scrivente dal Curatore dott. Condemi con nota del 24 settembre 2024 inviata mediante pec dello stesso giorno;

si ritiene che trova applicazione quanto disposto dall'art. 40 della legge 47/85 presentando domanda in sanatoria entro giorni 120 dalla data di trasferimento dell'immobile stesso.

C.1.b) indicare i costi e i termini per la regolarizzazione

Come previsto dalla legge 47/85 e successive integrazioni e modificazioni, la domanda di concessione in sanatoria deve essere accompagnata dai seguenti elaborati:

- 1) Descrizione delle opere;
- 2) Prova dell'avvenuto accatastamento;
- 3) Dichiarazione sullo stato delle opere;
- 4) Documentazione fotografica;
- 5) Perizia giurata sulle dimensioni delle opere;
- 6) Elaborati grafici;
- 7) Certificato di idoneità statico e sismico;
- 8) Nulla osta per il vincolo paesaggistico-ambientale;
- 9) Nulla Osta vincolo rispetto stradale;
- 10) Ricevuta pagamento oblazione;
- 11) Ricevuta pagamento oneri concessori;
- 12) Pagamento dell'oblazione per danno ambientale.

Una annotazione particolare va fatta in merito a quanto riportato ai punti 7, 8 ed 9 – certificato di idoneità statico e sismico; Nulla Osta paesaggistico – ambientale ed autorizzazione ANAS per rispetto vincolo stradale. Sono certificazioni che non possono essere richiesti per le singole

unità immobiliari ma, trattandosi di un fabbricato a più elevazioni fuori terra, vanno richiesti e rilasciati per l'intero edificio.

Di seguito, a completamento della risposta al quesito, si riporta il calcolo delle spese da sostenere.

a) **Oblazione:**

superficie complessiva = superficie utile + sup. non residenziale

$$Sc = \text{mq } 205,38. + [\text{mq } (23,70 + 3,02) \times 0,60] = \text{mq } 221,41$$

Oblazione = mq 221,41. X €/mq 150,00 (Cfr: tabella C punto 1 Allegato 1 della legge 269/2003) = € **33 211,50.**

b) **Oneri concessori:**

b.1) Contributo sul costo di costruzione

Con Delibera del consiglio Comunale N° 41 del 25.10.2021 il costo di costruzione è stato stabilito in €/mq 620,99. La Legge n° 10/77 all'articolo 10 stabilisce che la percentuale del contributo sul costo di costruzione non può superare il 10%. Nel comune di Bagnara Calabria, su delibera del Consiglio Comunale, si applica il 5%

Si ha quindi che il Contributo al Costo di costruzione è pari a:

$$\begin{aligned} \text{Contr. C. Costr.} &= S.c \times 620,69 \text{ €/mq} \times 5 \% = \\ &= 221,41 \text{ mq} \times 620,69 \text{ €/mq} \times 5 \% = \text{€ } \mathbf{6.870,00} \end{aligned}$$

b.2) Oneri di urbanizzazione

sono state calcolate in funzione della Delibera del consiglio Comunale N° 41 del 25.10.2021 (Cfr: per opere industriali e costruzioni artigianali)

- urbanizzazione primaria 7,20 €/mq
- Urbanizzazione secondaria 3,24 €/mq
- **Totale: 10,44 €/mq**

Il valore su indicato deve essere rapportato ai coefficienti di cui alla tabella 1 allegata alla Delibera di Consiglio su citata. Nel caso che ci riguarda, il coefficiente da applicare è 0,30.

Pertanto il costo degli oneri per mq è pari a:

$$10,44 \times 0,30 = 3,132 \text{ €/mq}$$

Pertanto, considerando una superficie complessiva pari a mq 221,41

Si ha;

Oneri di urbanizzazione: mq 221,41 x 6,264 €/ mq = **€ 1 386,91**

c) Danno ambientale

(Cfr: *calcolato per l'intero fabbricato*) € 8,00 per mc di fabbricato
quindi

€ 8 x mc (mq 250,00 x mt 14,00) = **€ 28.000,00**

d) Rilascio autorizzazione ANAS – circa **€ 2.000,00**

1) Complessivamente (a + b + c + d) € 71 468,41

A tale cifra si deve aggiungere l'onorario del Tecnico per la redazione della documentazione.

In linea di massima si può ipotizzare:

a) Redazione della perizia giurata (compresi bolli)

€ 500,00

b) Redazione domanda di sanatoria e varie

€ 300,00

c) Redazione elaborati per

Nulla Osta paesaggistico – ambientale

€ 1.000,00

d) Elaborati per N.O. ANAS

€ 1.000,00

e) Certificato di idoneità statico e sismica

€ 7.500,00

2) Sommano

€ 10.300,00

Nel caso e) è opportuno specificare che la normativa prevede l'esecuzione di prove di carotaggio sui materiali con relativi calcoli, oltre al deposito presso l'ex Ufficio del Genio Civile. Il certificato, ovviamente, come prima specificato, riguarda l'intero fabbricato.

In totale (1 + 2) = € 71 468,41 + € 10.300,00 = 81.768,41

I **termini** per la regolarizzazione dell'immobile sono centoventi (120) giorni dalla data del trasferimento.

- **C.2) Secondo quesito:**

“..... stabilisca il valore di mercato del bene individuando come i costi di regolarizzazione incidano sul valore di mercato degli immobili”

Al fine di dare compiuta risposta a quanto richiesto nel quesito, lo scrivente, ha provveduto alla redazione dei disegni allegati

C.2.a) Ubicazione:

L'immobile di che trattasi è ubicato nel comune di Bagnara Calabria fraz. Pellegrina contrda Dora s.n.c. in fregio alla Statale 18 al Km 498 e 800 come individuato negli **ALLEGATI 1 e 2**.

Trattasi di zona esterna al centro abitato di Bagnara Calabria, dal quale dista circa 5 km, raggiungibile attraverso la strada Statale 18.

C.2.b) Caratteristiche strutturali del fabbricato e rifiniture interne:

Il fabbricato di cui l'immobile fa parte, ha struttura in cemento armato, costituita da travi e pilastri ordite secondo due direzioni I solai, del tipo latero-cementizio con sovrastante soletta di opportuno spessore. Tamponature e tramezzature sono in mattoni e malta cementizia. I prospetti esterni sono intonacati e tinteggiati. Il prospetto a Nord è solo rifinito con intonaco.

Le unità immobiliari, sub 3 e sub 4, sono ubicate al primo piano, secondo f.t., di un immobile a quattro piani f.t. (**ALLEGATO 3**)

Il portone di accesso è in legno massello; androne con pareti intonacate e tinteggiate; scala con gradi e sottogradi in marmo.

Le unità immobiliari in questione sono il sub 3 e sub 4, che in realtà costituiscono un'unica unità immobiliare e sono adibite a sala di esposizione.

Il portoncino di ingresso è in legno e vetri; gli infissi esterni, che costituiscono una facciata continua, sono in alluminio anodizzato bianco con vetri doppi; le pareti sono intonacate e tinteggiate, tranne la parete lato starda, ancora al rustico; l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia; non esiste alcun impianto di riscaldamento o condizionamento.

C.2.c) Superficie:

Le superfici riportate nelle tabelle seguenti sono state rilevate con riferimento all'**ALLEGATO 4**

A tal proposito va evidenziato che l'unità immobiliare, su un lato presenta il muro perimetrali fuori squadra (*Cfr: gli angoli in corrispondenza dei muri perimetrali non a 90°*), ciò ha comportato che alcune dimensioni

sono state rilevate con una tolleranza di qualche centimetro. Tolleranza non influente sulla valutazione dell'immobile di cui ai successivi paragrafi.

Le superfici di seguito indicate sono diverse rispetto alle superfici riportate nel capitolo precedente. Ciò perchè nella valutazione di un immobile si deve tenere conto della superficie complessiva (*Cfr: comprensiva dei muri perimetrali*) mentre il calcolo dell'oblazione da corrispondere per la sanatoria è fatto sulla superficie utile (*Cfr: Superficie calpestabile*)

Pertanto:

Superficie

| LOCALE | Mq |
|------------------|-----------|
| Sale esposizione | 225,51 |
| Balcone 1 | 27,13 |
| Balcone 2 | 3.32 |
| Vano scala | 21.33 |
| Androne per 1/3 | 9,00 |

Superficie Commerciale in mq:

| | Coeff. | Superficie mq | Sup. Virtuale mq |
|------------------|--------|---------------|------------------|
| Sale esposizione | 1 | 225,51 | 225,51 |
| Balcone 1 | 0.33 | 27,13 | 8,95 |
| Balcone 3 | 0.33 | 3.32 | 1,10 |
| vano scala | 0.33 | 21.33 | 7.04 |
| Androne scale | 0.33 | 9,00 | 2,97 |
| | | TOTALE | 245.57 |

C.2.d) confini, dati catastali, pertinenze, condizioni d'uso:

Confini:

L'immobile, nell'intero, confina con: strada statale SS18 – Tirrena inferiore - ; con la particella 577; con strada vicinale.

Dati catastali:

Si riportano nella tabella seguente:

| DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | |
|---------------------|--------|----------|--------------------------------|-------------------------|------|--------|-------|----------|---------|
| s.urb | Foglio | Part.IIa | Sub | Z. Cens | Cat. | Classe | Cons. | Sup. Cat | Rendita |
| | 4 | 626 | 3 | In corso di costruzione | | | | | |
| | 4 | 626 | 4 | In corso di costruzione | | | | | |
| Indirizzo | | | Via Nazionale SS 18 Pellegrina | | | | | | |

Pertinenze:

Nel foglio di mappa il fabbricato è graffato, quindi il cortile risulta essere di proprietà comune e indivisa (**Vedi ALLEGATO 5**)

Condizioni d'uso

La documentazione fotografica, (**ALLEGATO 6**), ben illustra quello che è lo stato d'uso dell'immobile.

C.2.e) Urbanizzazione primaria:

L'area è servita da strada; rete idrica; rete fognaria; rete di distribuzione dell'energia elettrica e pubblica illuminazione. La strada è priva di marciapiedi.

C.2.f) Urbanizzazione secondaria:

L'urbanizzazione secondaria è costituita dai servizi sociali presenti nell'insediamento urbano. Vanno considerati come servizi gli asili nido, le scuole di ogni ordine e grado, i centri sportivi, centri comunali di aggregazione ecc..

Nelle vicinanze dell'immobile non vi sono presenti i servizi su elencati.

C.2.g) Distanza dal Centro

Come riportato negli allegati 1 e 2, l'immobile è ubicato in fregio alla Strada SS 18 – Tirrena inferiore. Dista dal centro di Bagnara Calabria circa 5,00 Km.

C.3) Valutazione

Preliminarmente va considerato che per procedere alla valutazione di un immobile bisogna considerare i fattori che in un modo o nell'altro influenzano il valore dell'immobile sul mercato. Tali fattori vengono individuati come condizioni intrinseche e condizioni estrinseche. Le prime riguardano l'immobile in quanto tale mentre le seconde sono fattori esterni

C.3.a) condizioni intrinseche;

Fattori principali che incidono sulla valutazione di un immobile sono le condizioni intrinseche, vale a dire quelle condizioni che riguardano l'immobile in quanto tale; strutture; rifiniture; impianti; ecc. tutte descritte ai precedenti punti.

C.3.b) condizioni estrinseche;

Il secondo fattore, non meno importante del primo, che incide sulla valutazione sono le condizioni estrinseche, cioè tutte quelle condizioni che, pur non riguardando l'immobile in quanto tale, ne influenzano il suo valore. Si tratta infatti di quei fattori esterni che influenzano con la loro presenza il valore del bene, nonché la sua appetibilità sul mercato.

Sono da considerare caratteristiche estrinseche di primaria importanza, le strade di collegamento, la presenza di servizi, la presenza in zona di impianti idrico, elettrico, fognario; il collegamento mediante mezzi pubblici, nonché lo sviluppo demografico della zona.

Negli allegati prodotti è riportata la zona nella quale ricade l'immobile oggetto di stima. Dalle stesse tavole si ricava la posizione, la viabilità e tutto quanto ne influenza il valore di mercato

C.3.c) Condizioni del mercato immobiliare:

Per dire del mercato immobiliare nella zona che ci interessa non si può non fare riferimento a quella che è la classica definizione di "mercato immobiliare". Va definito come: " il luogo in cui domanda e offerta di beni immobiliari si incontrano e nel farlo formano il prezzo."

Sulla base della suddetta definizione e sulla base di quanto è stato possibile rilevare dagli accertamenti effettuati sul posto e presso agenzie immobiliari operanti nel settore si è potuto accertare che trattandosi di un immobile posto in zona esterna, nonché la sua destinazione d'uso, non vi è una nutrita richiesta, sia di locazione sia di acquisto di beni simili. Ciò ovviamente condiziona il valore degli immobili.

C.3.d) Valore

In considerazione di quanto sin qui esposto, si può sintetizzare quanto appresso:

- a) L'immobile ricade in zona periferica – esterna suburbana
- b) Lo stato d'uso può essere considerato Buono
- c) La categoria da prendere in considerazione, trattandosi di immobile che, pur se rifinito, risulta accatastato come “ in corso di costruzione” è la C1 – Negozi e botteghe –
- d) L'immobile non necessita di opere di manutenzione ordinaria;
- e) Codice zona: E4
- f) La tipologia di costruzioni prevalente sono abitazioni di tipo economico

Si sono rilevati i seguenti valori

| Minimo | Massimo |
|----------|------------|
| 760 €/Mq | 1.050 €/Mq |

In ragione delle condizioni dell'immobile, delle condizioni intrinseche e estrinseche, si ritiene di poter applicare il valore in arrotondamento di

800,00 €/Mq

Considerando quindi una superficie commerciale di mq 245,57 si ha:

Valore = mq 245.57 x € 800,00 /mq = € 196.456,00

In cifra tonda € 196.000,00

Al precedente punto C.3.c), nel dare la definizione di valore di mercato, lo scrivente ha sottolineato che lo stesso si forma in ragione di domanda ed offerta.

Nel caso che ci riguarda va messo in particolare rilievo, la destinazione delle unità immobiliari da valutare. Si tratta infatti di locali commerciali con specifica destinazione (*Cfr: vedi C.T.U. precedente – Sala espositiva -*), ora, in considerazione della posizione (*periferica esterna*) e della mancanza di domanda, il valore su calcolato subisce una riduzione pari al 10% quindi si può stabilire un **valore di mercato** pari a:

$$\text{Valore di mercato} = 196.000,00 \times 0.90 = \text{€ } 176.400,00$$

In cifra tonda 176.000,00

A tale cifra deve essere sottratto l'importo relativo agli oneri ed alle spese di cui alle precedenti pagine 5 e 6 per complessivi € 81.768,41

Pertanto l'immobile il cui valore commerciale è pari ad € 176.000,00 può essere messo in vendita per:

$$\underline{\text{€ } 176.000,00 - \text{€ } 81.768,41 = \text{€ } 94.231,59}$$

In arrotondamento: € 94.200,00

Con quanto sopra esposto, si ritiene di aver dato compiuta risposta a quanto richiesto dal signor Giudice Delegato, restando a disposizione per ogni chiarimento che si ritenga necessario.

Il C.T.U.

Ing. Stefano De Luca