

IN PREMESSA

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Virgilio Notari
Tribunale Ordinario di Paola (CS)
Sezione Fallimentare

Con verbale di susseguimento dell'incarico per consulenza tecnica d'ufficio veniva contestato, dal Dott. Virgilio Notari, giudice del Tribunale Ordinario di Paola (CS), sezione Fallimentare, alla sottoscritta Arch. Alessandra Guerriero di mandare presso l'Ufficio del Fallimento n° 04/04 R.G. Fall. in tale circostanza le si faceva presente giuramento di prima le veniva richiesto di accettare i dati in merito ai seguenti quesiti:

a) Compila il L. 5. Tamato con gli attuali indici del mercato immobiliare e della consistenza del bene, determinarsi il valore del capiposte per un lotto di terreno di mq. 1000.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Fallimento [redacted] n° 04/2004 R.G. Fall.

Bonifati, lì 29/07/2011

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Alessandra GUERRIERO

Alessandra Guerriero



Depositato in Cancelleria
Paola, il 29/07/2011
Giuseppe BERGANISE

01. PREMESSA

Con verbale di conferimento dell'incarico per consulenza tecnica in data 24/05/2011, veniva conferito, dal Dott. Virgilio Notari, giudice del Tribunale Ordinario di Paola (CS), sezione Fallimentare, alla sottoscritta Arch. Alessandra GUERRIERO, l'incarico di consulente tecnico d'Ufficio nel procedimento n°04/04 R.G. Fall.

In tale circostanza le si faceva prestare giuramento di rito e le veniva richiesto di accertare i fatti in merito ai seguenti quesiti:

- a) Compia il C.T: Tenuto conto degli attuali indici del mercato immobiliare e delle condizioni del bene, determini il valore del capannone sito in Cetraro Marina, alla vecchia Via SS.18, acquisito alla procedura fallimentare
- b) Compia il C.T.: In caso di difformità tra il valore attuale del bene, così come ricostruito dal c.t.u., e quello individuato dal geom. Francesco Fedele nella precedente perizia del 04/06/2007, allegata in atti, chiarisca le ragioni della variazione alla luce di tutti i parametri impiegati nella stima.

Mi si autorizzava, tra l'altro, a estrarre copia della procedura e di avvalermi di un ausiliario per le operazioni peritali.

02. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 31 del mese di maggio dell'anno 2011, la scrivente si è recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cetraro, (CS), per visionare la documentazione relativa all'immobile in oggetto. *(All.01- Documentazione acquisita presso il Comune di Cetraro)*.

Nella stessa giornata, la scrivente, assieme al curatore del fallimento, l'avvocato Vito Caldiero, si è recata presso il luogo delle operazioni peritali per eseguire una serie di fotografie, sia interne sia esterne, dell'immobile oggetto di stima, prendendo visione della situazione dell'immobile e giungendo, pertanto, alla conclusione di necessitare di ulteriori sopralluoghi, accompagnata da un collaboratore strumentale, per le misurazioni e quant'altro necessario per la redazione della perizia richiesta. *(All.02- Verbali di sopralluogo)*

Successivamente, la scrivente si è recata presso lo studio del curatore, avvocato Vito Caldiero, dove ha ritirato il fascicolo inerente la procedura fallimentare in oggetto, in modo da poter avere una più ampia visione di quanto è stato fatto dal mio predecessore.

Le operazioni peritali si sono svolte in altre tre date, il 15/06/2011, il 12/07/2011 e il 19/07/2011. *(All.02- Verbali di sopralluogo)*

Durante la redazione della tavola planimetrica, comparando il rilevato con l'accatostato e il progetto depositato ed approvato con Concessione Edilizia n°650 prot.n° 6845 del 17/02/1989, riscontravo alcune difformità.

A seguito di ciò, in data 22/06/2011 mi sono recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cetraro per verificare nuovamente gli elaborati depositati.

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente risulta che:

- Il progetto approvato e quello realizzato non corrispondono, infatti in data 31/08/1989 risulta depositato una planimetria da cui si evince che durante la fase progettuale è stata apportata una variante che comporta un aumento di mq 28.93 e mc. 81.00. Tale variante consiste nella realizzazione di una stanza in più, come evidenziata in allegato. *(All. 03 – confronto)*

In merito a questa variante in corso d'opera ho potuto riscontrare che è stata presentata solo la planimetria, non risulta, infatti, presente un nuovo progetto depositato, necessario quando si apportano varianti che comportano aumento di metratura e cubatura. Tra l'altro non esistono né atti autorizzativi né domande di condono in itinere inerenti la variante in questione.

- Il progetto depositato presso il Comune di Cetraro e quello presso l'Agenzia del Territorio, ufficio del Catasto di Cosenza differisce rispetto a quello da me riscontrato, durante i sopralluoghi, in quanto la porta di accesso al bagno nella zona degli uffici risulta spostata e non è stato realizzato l'antibagno; *(All.04- confronto)*.

03. BREVI CENNI STORICI

Il notaio, la dott.ssa Livia Marzano, in data 10/04/1987, redige scrittura privata fra il sig.

[REDAZIONE] per l'acquisto di un terreno per insediamento industriale sito nel Comune di Cetraro, alla località S. Maria di Mare. *(All.01- Documentazione acquisita presso il Comune di Cetraro)*.

Successivamente, in data del 20/07/1987, è stato presentato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cetraro il progetto, accompagnato da relazione tecnica, inerente la realizzazione di due capannoni industriali con annessi uffici da erigersi in località S. Maria di Mare. Tale progetto è stato approvato il 16/10/1987, e, successivamente, è stata rilasciata, in data 17/02/1989, la Concessione Edilizia, con n°650, prot.n°6845, con la quale si autorizzavano le opere in oggetto. *(All.01- Documentazione acquisita presso il Comune di Cetraro)*.

Il 18/01/1989 è stato presentato il progetto summenzionato presso la soprintendenza per i beni ambientali architettonici artistici e storici della Calabria di Cosenza, approvato il 09/12/1989 con n°19433. **(All.01- Documentazione acquisita presso il Comune di Cetraro).**

Ottenute le approvazioni necessarie, le due società firmavano, in data **23/03/1989**, atto notarile di compravendita, rep. N°52569/18042, redatto dalla dott.ssa Livia Marzano, notaio in Cetraro. Tale atto veniva registrato a Paola il 4/04/1989 col n°195, serie I/V. **(All.05- Atto notarile di compravendita - acquisito tramite documentazione del curatore).**

Nell'atto di compravendita si evince che la società [redacted] venne incorporata dalla società [redacted] con verbale di assemblea straordinaria, in data 27/12/1988. **(All.05- Atto notarile di compravendita -parte sottolineata - acquisito tramite documentazione del curatore).**

La società venditrice è [redacted] con sede in Belvedere Marittimo, alla via G.Fortunato; mentre la società acquirente è [redacted], con sede in Cetraro Marina, alla via Donato Faini n°29.

L'acquisto, oggetto dell'atto notarile, concerne un terreno ricadente in zona industriale, sito in Cetraro Marina, alla località S. Maria di Mare.

Catastalmente tale terreno, nell'atto notarile, risulta essere di are 24.00 (cioè mq.2.400,00) e contraddistinto in al catasto con foglio n°58, particella 246(ex 246/a), uliveto, così come individuato attraverso il frazionamento eseguito dal geom. Rossi Romano, riconosciuto regolare dall'U.T.E. di Cosenza in data 20/12/1988 con visto mod.8 n°107287, tipo n°40/88**(All.05- Atto notarile di compravendita- acquisito tramite documentazione del curatore).**

Successivamente, in data 31/08/1989, risulta depositata nel fascicolo inerente la Concessione edilizia n°650/89, una variante in corso d'opera per la costruzione di due capannoni industriali con uffici annessi, alla località S. Maria di Mare in Cetraro.

Per la variante, agli atti del comune di Cetraro, risulta presente solo una planimetria in scala 1:200, non risultano presenti né il nuovo progetto depositato, necessario quando si apportano varianti che comportano aumento di metratura e cubatura, né Concessione edilizia inerente la variante stessa. **(All.01- Documentazione acquisita presso il Comune di Cetraro).**

In data 01/03/1990 con n°2361, è stata effettuata, a norma della Legge 1086/71, la denuncia di opere in conglomerato cementizio presso la Regione Calabria - Assessorato ai lavori pubblici - Ufficio del Genio Civile di Cosenza. **(All.01- Documentazione acquisita presso il Comune di Cetraro).**

Ottenute tutte le approvazioni necessarie e terminati i lavori in oggetto, il Sindaco di Cetraro, in data 31/05/1990, rilasciava agibilità per i capannoni industriali e abitabilità per gli uffici annessi, a nome dell'amministratore delegato di entrambe le società. **(All.01- Documentazione acquisita presso il Comune di Cetraro).**

In data 10 aprile 1997, presso lo studio del notaio Eleonora d'Acqui, è stato redatto atto notarile in cui la società [redacted] r.l. trasferiva a titolo di permuta alla società [redacted] le seguenti porzioni di terreno:

- Piccolo triangolo di terreno di mq.12, riportato in Catasto terreni del Comune di Cetraro con foglio n°58, p.lla n°718, are 0,12
- Striscia di terreno di mq.248, riportata in Catasto terreni del Comune di Cetraro al foglio n°58, p.lla n°719, are 0,26; p.lla n°720, are 2,18; p.lla n°722, are 0,04.
- ½ delle seguenti strisce di terreno, corrispondenti alla strada di accesso ai due fabbricati: foglio n°58, p.lla n°716, are 0,58; p.lla n°717, are 0,58.

Mentre la società [redacted] cedeva e trasferiva a titolo di permuta alla società [redacted] le seguenti porzioni di terreno:

- Triangolo di terreno di mq.8, riportato in Catasto terreni del Comune di Cetraro al foglio n°58, p.lla n°723, are 0,08
- 1/ ideale della striscia di terreno di mq.80, accatastato al foglio n°58, p.lla n°724, are 0,80
- ½ ideale di un piccolo triangolo di mq.2, censito presso il Catasto terreni del Comune di Cetraro al foglio n°58, p.lla n°725, are 0,02.

Pertanto il terreno di proprietà della società [redacted] risulta essere di are 23.62(cioè mq.2.362,00) (*All.06- Atto di Permuta - acquisito tramite documentazione del curatore*).

Nel 1997, il 18 aprile, La [redacted] r.l., ha stipulato, a garanzia dei due finanziamenti stipulati, uno nel 1987, l'altro nel 1990, con la [redacted] [redacted] ipoteca, sul capannone ed uffici annessi, a favore della [redacted] (*All.07- Ipoteca - acquisito tramite documentazione del curatore - parti evidenziate*).

La due società, [redacted] r.l. il 09/02/2001 redigono, presso il notaio Luigi De Santis in Spezzano della Sila, atto notarile di compravendita, in quanto le due società non risultano più amministrate da una sola persona, il sig.

[redacted] Infatti, con delibera di assemblea datata il 10/03/2000 la società [redacted] veniva amministrata del sig. [redacted] mentre la società [redacted] r.l. veniva amministrata dal dott. commercialista A [redacted]

In considerazione della scissione della società in due ben distinte la società [redacted] [redacted] decideva di vendere alla società [redacted] la piena proprietà dell'immobile industriale con annessi locali adibiti ad uffici aree di pertinenza.

Tale atto risulta inefficace in quanto, così come specificato nell'atto stesso. *All.08 - Scissione delle due società - acquisito tramite documentazione del curatore - parte evidenziata*

Sempre nella stessa data la Confezioni Calabresi s.r.l. vendeva gli immobili oggetto di perizia alla socie [REDACTED]

Anche tale atto risulta inefficace in quanto, così come specificato nell'atto stesso (*All.09 – Atto Notarile di compravendita - acquisito tramite documentazione del curatore*), l'istituto mutuante [REDACTED] non ha autorizzato la vendita dell'immobile.

04. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile in questione è censito presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Cosenza, in catasto fabbricati del Comune di Cetraro al foglio di mappa n°58, particelle n. 940 e 938, Cat. D/1; **il capannone industriale risulta, catastalmente, attraversato da una striscia di terreno di proprietà della Regione Calabria - Dipartimento lavori pubblici ed acque** mentre le aree di pertinenza sono censiti presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Cosenza, in catasto terreni del Comune di Cetraro, al foglio di mappa n°58, particelle n°:723, are 0,08; 933, are 0,63; 714, are 03,00 e 723, are 0.08, tutte di classe 1, Uliveto; mentre le particelle: 716, di are 0.25; 724 di are 0.80; 717 di are 0.68; 725 di are 0.02, sono tutte di classe Uliveto 1 e di proprietà al 50% della società Laboratorio Confezioni Maglieria s.r.l. e al 50% della società Confezioni Calabresi s.r.l. (*All.10- Visure Catastali*).

Nel corso dei sopralluoghi effettuati dal mio predecessore, la condotta idrica ha un percorso diverso rispetto all'esproprio effettuato dalla ex Casmez, infatti dalle foto e dalle planimetrie si evince che esso attraversa la particella n°714 e non il capannone industriale.

Il collega ha, altresì effettuato il nuovo frazionamento, così come dichiara nella precedente stima, ma nelle visure catastali risulta, alla data odierna, che la particella n°939 è di proprietà della Regione. Si consiglia **un aggiornamento catastale e la redazione di un atto notarile in modo da rendere effettivo il trasferimento dei terreni.** [REDACTED]

s.r.l. deve trasferire alla Regione Calabria – Dipartimento Lavori Pubblici e Acque, con sede in Catanzaro l'area di terreno censita al catasto del Comune di Cetraro con foglio n°58, particella n°714, are 3.20; mentre la Regione Calabria – Dipartimento Lavori Pubblici e Acque trasferisce alla Confezioni Calabresi s.r.l. l'area di terreno censita al catasto del Comune di Cetraro al foglio n°58, particella n°939. (*Vedi All.10 - All.11- Stralci planimetrici, verbale di sopralluogo del geom. Fedele Francesco, e fotografie - acquisito tramite documentazione del curatore*).

Il capannone e gli uffici annessi ricadono nel vigente Piano Regolatore Comunale di Cetraro In zona D1- zona produttiva, industrie esistenti. (*All.12- Stralcio di Piano Regolatore Comunale e relativo stralcio di legenda*).

05. DESCRIZIONE DEI LUOGHI E DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Cetraro, alla località Santa Maria di Mare, poco distante dal Comune di Acquappesa e più precisamente nell'area compresa fra la variante alla ss.18 e la vecchia ss,18, all'altezza della stazione di servizio della Esso.

La strada di accesso ai due fabbricati, provvista di sbarra di accesso oramai in disuso, è localizzata lungo la vecchia ss.18 ed è di proprietà sia della [REDACTED]

[REDACTED] l., sia della [REDACTED]

Alla fine della strada in discesa, sulla destra è ubicato l'immobile in oggetto, il cui accesso avviene attraverso un cancello. La proprietà sui lati nord, ovest e sud è recintata attraverso la realizzazione di paletti in ferro e rete metallica, mentre la zona ad est confina col fabbricato industriale appartenente alla società [REDACTED] area è anche provvista di ampia zona dove parcheggiare le auto e aree a verde.

Gli uffici sono stati realizzati con fondazioni in calcestruzzo cementizio, la struttura è in muratura portante di mattoni pieni e malta cementizia; mentre il solaio è in cemento armato con cordolo di coronamento sempre in cemento armato.

L'accesso agli uffici avviene sia attraverso una portafinestra ubicata sul lato est, sia attraverso una porta sul lato nord.

Internamente gli uffici sono dotati di impianto di riscaldamento e di condizionamento, impianto elettrico, idrico, i pavimenti sono in monocottura, i bagni sono provvisti dei pezzi d'uso, di rivestimenti in ceramica alle pareti, mentre gli infissi sono in alluminio e le porte in legno.

Il capannone industriale è in struttura prefabbricata in C.A.V. (Calcestruzzo Armato Vibrato) a faccia vista, con copertura in lamiera grecata zincata ed eternit, la pavimentazione è in materiale sintetico pollonato, impianto di riscaldamento. Vi sono annessi un locale adibito a deposito, uno spogliatoio ed bagni, l'accesso avviene attraverso una porta situata all'interno del capannone.

Allo stato attuale tutta la struttura è fatiscente. Infatti le piante crescono un po' ovunque, rompendo l'asfalto per crescere liberamente, così come si può evincere dalle foto (*All.13- Documentazione fotografica*). Da queste si può ben notare lo stato di abbandono del capannone industriale: la porta d'ingresso è stata scardinata, gli impianti di luce e riscaldamento risultano obsoleti, gli scarsi arredi sono in pessime condizioni; gli uffici presentano uno stato di abbandono simile.

Per il riutilizzo del bene è necessario procedere al rifacimento degli impianti, sia idraulici, sia elettrici. Infatti, tali impianti, oltre ad essere diventati antiquati, perché sono state apportate migliorie tecnologiche nel campo dei condizionatori, sono in disuso dal 2004, cioè da

quando è stato aperto il fascicolo fallimentare, questo implica è da tale data che non si eseguono opere di manutenzione, pertanto si ritiene che questi non siano più funzionanti. A ciò occorre aggiungere che nel tempo la normativa è cambiata; infatti, con il **Dlgs 192/2005, aggiornato al Dlgs. 311/2006** gli edifici preesistenti necessitano di adeguamento energetico e devono essere muniti di **attestato di certificazione energetica o di rendimento energetico dell'edificio**, pertanto nella ristrutturazione che verrà effettuata si ritiene opportuna la sostituzione degli impianti con nuovi a norma energetica.

06. RISPOSTE AL QUESITO

L'accertamento tecnico delegato dal giudice del Tribunale di Paola (CS), sezione Fallimentare, Dott. Virgilio Notari, alla scrivente, conferito in data 24/05/2011, concerne la stima del capannone industriale con annessi uffici sito alla vecchia Via SS.18, in Cetraro e, qualora ci siano difformità fra il valore del bene attuale e quello individuato dal geom. Francesco Fedele, chiarire le ragioni di tale difformità.

QUESITO N°1

Per ottemperare adeguatamente all'incarico affidatomi da questo Tribunale, la scrivente si è rivolta a esperti nel settore della compravendita di immobili industriali, spiegando loro il luogo su cui sorge il fabbricato, la tipologia dell'unità immobiliare e la classe di appartenenza e avergli mostrato sull'estratto del P.R.G.. l'effettiva posizione del fabbricato, mi hanno istruita in merito al valore di mercato del capannone industriale, degli uffici annessi e delle pertinenze agli stessi.

Oramai edotta in merito al valore dell'immobile oggetto di stima, ho provveduto ai necessari calcoli estimativi, tenendo conto dello stato di conservazione attuale. Da tutte queste analisi la scrivente ha ottenuto come risultato il valore venale da attribuire sia al capannone, sia agli uffici ad esso annessi, sia al terreno di pertinenza del capannone e degli uffici, così come di seguito è riportato:

Il capannone industriale (foglio 58, part.lla 940 sub.1e 938 sub.1) occupa una superficie di mq. 481.39 a cui occorre sottrarre mq.54 di area di proprietà della Regione Calabria

Pertanto $\text{mq } 481.39 - 54 = 427.39 \times 300 \text{ € al mq.} = \mathbf{128.217,00}$

Gli uffici annessi al capannone (foglio 58, part.lla 938 sub.1) occupano una superficie di mq.164.60

Pertanto $\text{mq } 164.60 \times 450 \text{ € al mq.} = \underline{74.070,00}$

La quota residuale di terreno di pertinenza del capannone e degli uffici, (foglio 58 part.lla 941 Ente Urbano foglio 58 part.lla 938, 940, 933 e 714 Uliveto Classe 1) nella parte asfaltata occupano, una superficie di mq.1.578,03 cui va tolta la zona appartenente alla Regione Calabria.

Pertanto $\text{mq } 1.578,03 - 111,04 = 1.466.99 \times 200 \text{ € al mq.} = \underline{293.398,00}$

La quota residuale di terreno di pertinenza del capannone e degli uffici, (foglio 58 part.lla 941 Ente Urbano) nella parte adibita a verde, occupano una superficie di mq. 51.38

Pertanto $\text{mq } 51.38 \times 30 \text{ € al mq.} = \underline{1.541,40}$

La strada di accesso occupa una superficie di mq. 173.20 (foglio 58 part.lla 716, 717, 724 e 725 Uliveto, classe 1) ma, essendo la quota di proprietà al ½ fra le due società i mq. di proprietà della [redacted] s.r.l. e di mq. 86.60

Pertanto $173.20 / 2 = 86.60 \text{ mq} \times 180 \text{ € mq} = \underline{15.558,00}$

IL VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE E DELLE AREE DI PERTINENZA è
DI

€ 512.784,40

Qualora si dovesse procedere alla redazione dell'atto notarile di permuta fra la società Confezioni Calabresi s.r.l. e la Regione Calabria – Dipartimento Lavori Pubblici e Acque, con sede in Catanzaro il valore dell'immobile sarà quanto segue:

Il capannone industriale (foglio 58, part.lla 940 sub.1e 938 sub.1) occupa una superficie di mq. 481.39.

Pertanto $\text{mq } 481.39 \times 350 \text{ € al mq.} = \underline{168.486,50}$

La quota residuale di terreno di pertinenza del capannone e degli uffici, (foglio 58 part.lla 938, 939, 940 e 933 Uliveto Classe 1) nella parte asfaltata occupano, una superficie di mq. 1.578,03 a cui occorre togliere mq. 300 della particella n° 714, dove passa la condotta idrica.

Pertanto $\text{mq } 1.578,03 - 300 = 1.278,03 \times 200 \text{ € al mq.} = \underline{255.606,00}$

IL VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE E DELLE AREE DI PERTINENZA è
DI

€ 515.216,90

QUESITO N°2

Come si è già evidenziato nei precedenti punti il capannone industriale e gli uffici ad esso annessi risultano in stato di abbandono dal momento dell'apertura del fallimento, cioè dal 2004.

Questo ha comportato che negli anni successivi all'apertura della pratica fallimentare il capannone e gli uffici si sono fortemente degradati a causa della totale mancanza di opere sia di manutenzione ordinaria, sia di manutenzione straordinaria, sia opere di adeguamento alla nuova normativa energetica edilizia.

A questo occorre aggiungere che l'attuale situazione sia immobiliare sia economica ha comportato un deprezzamento del valore degli immobili industriali.

In considerazione di quanto sopra si comprende come sia avvenuto un notevole deprezzamento dell'immobile e delle sue pertinenze oggetto di stima.

Avendo assolto l'incarico, lo scrivente consegna la presente relazione corredata dei relativi allegati, il cui elenco è di seguito riportato.

ALLEGATI :

- Allegati 1: Documentazione acquisita presso il Comune di Cetraro;
- Allegato 2: Verbali di sopralluogo;
- Allegato 3: Confronto;
- Allegato 4: Confronto;
- Allegato 5: Atto notarile di compravendita;
- Allegato 6: Atto di Permuta ;
- Allegato 7: Ipoteca;
- Allegato 8: Scissione delle due società;
- Allegato 9: Atto notarile di compravendita;
- Allegato 10: Visure Catastali ;
- Allegato11: Stralci planimetrici, verbale di sopralluogo del geom. Fedele Francesco, e fotografie;
- Allegato 12: Stralcio di Piano Regolatore Comunale e relativo stralcio di legenda;
- Allegato 13: Documentazione fotografica;
- Allegato 14: Specifica delle spese e competenze.

Bonifati, li 29/07/2011

Il C.T.U.

Arch. Alessandra GUERRIERO

